

**SILVIA AUGUSTA DO NASCIMENTO**

**MERCADO DE TERRAS E INTERVENÇÕES PÚBLICAS  
NA OCUPAÇÃO DE ÁREAS PERIURBANAS**

Dissertação apresentada à Universidade Federal de Viçosa, como parte das exigências do Programa de Pós-graduação em Extensão Rural, para a obtenção de título de *Magister Scientiae*.

VIÇOSA,  
MINAS GERAIS – BRASIL  
2012

**Ficha catalográfica preparada pela Seção de Catalogação e  
Classificação da Biblioteca Central da UFV**

T

N244m  
2012

Nascimento, Silvia Augusta do, 1965-

    Mercado de terras e intervenções públicas na ocupação de  
    áreas periurbanas / Silvia Augusta do Nascimento. – Viçosa,  
    MG, 2012.

    xv, 100f. : il. (algumas col.) ; 29cm.

    Inclui anexos.

    Orientador: José Ambrósio Ferreira Neto.

    Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Viçosa.

    Referências bibliográficas: f. 83-87

    1. Comunidade urbana - Desenvolvimento. 2. Planejamento  
    urbano. 3. Política urbana. 4. Áreas - Estudo. I. Universidade  
    Federal de Viçosa. II. Título.

    CDD 22. ed. 307.76

SILVIA AUGUSTA DO NASCIMENTO

**MERCADO DE TERRAS E INTERVENÇÕES PÚBLICAS NA  
OCUPAÇÃO DE ÁREAS PERIURBANAS**

Dissertação apresentada à  
Universidade Federal de Viçosa,  
como parte das exigências do  
Programa de Pós-Graduação em  
Extensão Rural, para obtenção do  
título de *Magister Scientiae*.

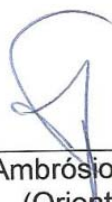
APROVADA: 31 de agosto de 2012.



Ana Louise de Carvalho Fiúza



Maurício Novaes Souza



José Ambrósio Ferreira Neto  
(Orientador)

“É preciso legislar de novo. Certo, é preciso que estejamos seguros de que o consenso sobre o novo limiar de intolerabilidade seja o mais vasto possível, supere os confins nacionais, esteja garantido de alguma maneira pela “comunidade” - conceito inapreensível, mas que está na base até mesmo do fato de acreditarmos que a terra gira.”

Umberto Eco

## **DEDICATÓRIA**

Dedico este trabalho a todos que se preocupam ou que venham a se preocupar com as formas equilibradas de ocupação das áreas periurbanas das cidades.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradecer se torna algo supérfluo e ao mesmo tempo fundamental na existência humana. Supérfluo é agradecer àqueles que sem sua existência seria impossível viver ou mesmo sobreviver e, aí não precisa dizer nomes ou fazer qualquer menção, basta um olhar para saberem que sua importância e relevância são necessárias e permanentes. Contudo, delicada e pontual se faz a oportunidade em mencionar os nomes, não apenas para eles, mas para o Universo e como prova do profundo agradecimento de uma alma que somente tem a agradecer.

Começo agradecendo ao empenho dos colegas, Beth, Maurício e Carlinhos, dentre outros, em celebrar a parceria do Instituto Federal Sudeste de Minas Gerais com a Universidade Federal de Viçosa, na realização do Minter, oportunidade que vez com que um grupo pudesse se unir e conviver e assim buscar junto aos Mestres da UFV, o conhecimento objetivado por muitos. Muito obrigada Ana Louise de Carvalho Fiúza, pelo empenho e dedicação. Agradeço à CAPES (Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior) por ter tornado possível o Minter entre as duas Instituições.

Agradecer a todos os meus colegas é algo fundamental, pois aprendi com cada um a ser melhor e isto é algo que se deve referenciar por toda a eternidade.

Aos mestres, pela valiosa contribuição nesta jornada, deixo aqui minha singela deferência, vocês souberam, e sabem disso, em cada atitude, fazer com que eu pudesse tornar-me uma pessoa e professora mais voltada para a educação de nosso País.

Agradeço ao meu orientador, José Ambrósio Ferreira Neto e ao professor do IF sudeste MG, campus Rio Pomba, Maurício Novaes Souza, pelos conselhos e ensinamentos, pelo posicionamento que tiveram e souberam fazer a diferença.

Aos secretários, Carminha, Anízia e Romildo, pela ajuda incondicional para que a parte burocrática deste título fosse facilmente realizada.

Aos meus queridos pais Aida e Horácio, a estrutura basilar do meu ser, meu eterno obrigada. As minhas queridas, irmã Rosângela e tia Filo e aos meus amados e filhos do coração, Marcella, Rafaella e Matheus, agradeço simplesmente por vocês existirem.

À família que Deus me ajudou a construir: meu amado e escolhido Lincoln e a toda sua família que se integrou à minha vida, e, hoje, faz parte de mim, rogo e agradeço a oportunidade de convivência e devolvo aos céus as energias recebidas.

Agradeço aos meus queridos (as) amigos (as) de alma: minha irmã Rosa, Dona Penha, Robison, Roque, Meire, Lígia, Cristianne, Dona Maria, Dona Odete, Bianca, Beth, Flávia, Tetê (Maria Tereza), Leriânia, Lecino, pela presença oportuna e necessária em cada momento nesses dois anos, tão importantes e conflituosos da minha existência, como também pelos conselhos e conversas. Sem nunca me esquecer de Mônica.

Agradeço ainda, aos meus ex-alunos que estiveram presente em muitos momentos nestes dois anos, me incentivando ou buscando material para minhas pesquisas de análise do mercado imobiliário de Juiz de Fora.

Não posso deixar de referenciar e agradecer a grande ajuda de Mayra e Túlio do Departamento de Cadastro da Secretaria de Atividades Urbanas de Juiz de Fora. Tatiana, Helenice, Nelson, Pedro, Demetrius, Cláudio, Tomaz, Reginaldo e ao CRECI, meu muito obrigada! Bethânia, minha amiga e revisora, sua ajuda foi imprescindível e fundamental, obrigada!

Finalmente, quero aqui deixar meu agradecimento à minha amiga Angélica, que se tornou uma amiga de última hora, parafraseando a parábola, mas tão fundamental e importante que, hoje, só tenho a agradecer.

## SUMÁRIO

ABREVIATURAS .....	x
RESUMO .....	xii
ABSTRACT .....	xiv
INTRODUÇÃO .....	1
1. QUESTÕES FUNDIÁRIAS NA OCUPAÇÃO DO ESPAÇO PERIURBANO .....	4
1.1. Expansão Urbana e Questões Fundiárias .....	4
1.2. Formas Legais de Ocupação das Áreas Periurbanas .....	13
1.3. Mercado de Terras e as Intervenções Públicas .....	17
2. FORMAÇÃO E EXPANSÃO URBANA DE JUIZ DE FORA .....	23
2.1. Evolução histórica e urbanística da “Manchester Mineira” .....	23
2.2. Organização Territorial de Juiz de Fora .....	32
2.3. O município de Juiz de Fora e sua “Cidade Alta” .....	34
3. A OCUPAÇÃO DA ÁREA PERIURBANA DA CIDADE DE JUIZ DE FORA .....	43
3.1. A Região Oeste como objeto de Pesquisa.....	43
3.2. Características Socioeconômicas da Região.....	49
3.3. A Ocupação e o Crescimento dos Bairros da Região Oeste.....	54
3.4. Análise do Valor Venal dos Terrenos na Região Oeste .....	64
3.5. O Mercado Imobiliário e seus efeitos na Região Oeste.....	65
CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	77
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	82
ANEXO 1.....	87
QUADRO e TABELAS COMPLEMENTARES .....	87

## LISTA DE FIGURAS

**FIGURA 01** - Caminho Novo: um dos caminhos da Estrada Real.

**FIGURA 02** - Mosaico da cidade de Juiz de Fora, MG, fotografada pelo satélite LANDSAT, ano de 2000.

**FIGURA 03** - Captura da vista área da cidade de Juiz de Fora, MG, ano de 2000.

**FIGURA 04** - Captura da vista área da Cidade Alta de Juiz de Fora, MG, ano de 2000.

**FIGURA 05** - Mapa da Área de Estudos, Região Oeste de Juiz de Fora, MG.

**FIGURA 06** - Faixas de Renda dos Chefes de Família e de Domicílios Próprios Permanentes por Bairro da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2000.

**FIGURA 07** - Escolaridade dos Chefes de Família por Bairros da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2000.

**FIGURA 08** - Taxa de Crescimento das Inscrições do IPTU por Bairro da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2000 a 2010.

**FIGURA 09** - Vista Aérea da Região Oeste de Juiz de Fora, MG, Ano 2000.

**FIGURA 10** - Vista Aérea da Região Oeste de Juiz de Fora, MG, Ano 2005.

**FIGURA 11** - Vista Aérea da Região Oeste de Juiz de Fora, MG, Ano 2007.

**FIGURA 12** - Evolução Percentual do Número de Anúncios por Bairro da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, Jornal Tribuna de Minas, 2000 a 2010.

**FIGURA 13** - Evolução Percentual do Número de Anúncios por Bairro da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, Jornal Diário Regional, 2000 a 2010.

**FIGURA 14** - Evolução do Valor Médio do m<sup>2</sup> por Bairro da Região Oeste de Juiz de Fora, MG, Jornal Tribuna de Minas, 2000 a 2010.

**FIGURA 15** - Evolução do Valor Mínimo do m<sup>2</sup> por Bairro da Região Oeste de Juiz de Fora, MG, Jornal Tribuna de Minas, 2000 a 2010.

**FIGURA 16** - Evolução do Valor Máximo do m<sup>2</sup> por Bairro da Região Oeste de Juiz de Fora, MG, Jornal Tribuna de Minas, 2000 a 2010.

**FIGURA 17** - Vista dos Condomínios Parque Residencial São Lucas I e II, Juiz de Fora, MG, ano de 2007.

## **LISTA DE TABELAS**

**TABELA 01** - Tribuna de Minas, Número de Anúncios por Bairro da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2000 a 2010.

**TABELA 02** - Diário Regional, Número de Anúncios por Bairro da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2000 a 2010. (\*)

## **LISTA DE QUADROS**

**QUADRO 01** - Caracterização dos Municípios Mapeados por Satélite, Brasil, 2000.

**QUADRO 02** - Região Oeste de Juiz de Fora, MG, Loteamentos por Bairro, da cidade de Juiz de Fora, MG, 2010.

**QUADRO 03** - Região Oeste de Juiz de Fora, MG, Toneladas de Asfalto por bairros entre 2002 – 2010.

**QUADRO 05** - IPTU: Média do Valor Nominal Venal do m<sup>2</sup> por Bairro da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2000 a 2010.

**QUADRO 04** - Região Oeste - Quantidade de Inscrições de IPTU por Bairro, Juiz de Fora, MG, 2000 a 2010.

**QUADRO 05** - IPTU: Média do Valor Nominal Venal do m<sup>2</sup> por Bairro da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2000 a 2010.

**QUADRO 06** - Evolução do Valor Médio<sup>(1)</sup> do m<sup>2</sup> em Anúncios por Bairro da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2010 a 2012 (\*)

**QUADRO 07** - Evolução do Valor Mínimo<sup>(1)</sup> do m<sup>2</sup> em Anúncios por Bairro da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2000 a 2010.

**QUADRO 08** - Evolução do Valor Máximo<sup>(1)</sup> do m<sup>2</sup> em Anúncios por Bairro da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2010 a 2012.

## **LISTA DE QUADRO NO ANEXO**

**QUADRO A1:** Valor Venal por m<sup>2</sup> por Bairro e Loteamento da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2010.

## **LISTA DE TABELAS NO ANEXO**

**TABELA A1:** Valor Médio por m<sup>2</sup> em Anúncios do Jornal Diário Regional por Bairro e Loteamento da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2000 a 2010.

**TABELA A2:** Número de Anúncios do Jornal Tribuna de Minas por Bairro e Loteamento da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2000 a 2010.

**TABELA A3:** Valor Máximo por m<sup>2</sup> em Anúncios do Jornal Tribuna de Minas por Bairro e Loteamento da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2000 a 2010.

**TABELA A4:** Valor Médio por m<sup>2</sup> em Anúncios do Jornal Tribuna de Minas por Bairro e Loteamento da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2000 a 2010.

**TABELA A5:** Valor Mínimo por m<sup>2</sup> em Anúncios do Jornal Tribuna de Minas por Bairro e Loteamento da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2000 a 2010.

## **ABREVIATURAS**

**APA:** Área de Proteção Ambiental.

**APP:** Área de Proteção Permanente.

**ART:** Artigo.

**AV:** Avenida.

**BID:** Banco Interamericano de Desenvolvimento.

**BR:** Brasil.

**CAS:** Centro de Atenção a Saúde.

**CEMIG:** Companhia Energética de Minas Gerais.

**CC:** Código Civil.

**CF:** Constituição Federal.

**CONEX:** Centro de Convenções.

**CRECI:** Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

**DC/SAU/JF:** Departamento de Cadastro da Secretaria de Atividades Urbanas de Juiz de Fora.

**EMBRAPA:** Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária.

**EMPAV:** Empresa de Pavimentação de Juiz de Fora.

**LANDSAT:** Land Remote Sensing Satellite.

**IBGE:** Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

**INCRA:** Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

**IPCA:** Índice de Preços ao Consumidor Amplo do IBGE.

**IPTU:** Imposto Predial Territorial Urbano.

**ITR:** Imposto Territorial Rural.

**JR:** Junior.

**MG:** Minas Gerais.

**PDDU:** Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

**PDL:** Plano de Desenvolvimento Local.

**PDUCA:** Plano Diretor Urbanístico da Cidade Alta.

**PGVT:** Planta Genérica de Valores de Terreno.

**PMJF:** Prefeitura Municipal de Juiz de Fora.

**PNDU:** Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento.

**RP:** Regiões de Planejamento.

**RU:** Região Urbana.

**SESC:** Serviço Social do Comércio.

**SESIMINAS:** Serviço Social do Comércio de Minas Gerais.

**TUSMIL:** Transporte Urbano São Miguel Ltda.

**UFJF:** Universidade Federal de Juiz de Fora.

**UPA:** Unidade de Pronto Atendimento.

**UT:** Unidade Territorial.

## RESUMO

NASCIMENTO, Silvia Augusta do, M.Sc., Universidade Federal de Viçosa, agosto de 2012, **Mercado de terras e intervenções públicas na ocupação de áreas periurbanas**. Orientador: José Ambrósio Ferreira Neto.

Contemporaneamente, o processo de urbanização global destaca-se pela intensidade de sua expansão, também no Brasil, em que a grande maioria da população vive em áreas urbanas, sendo um aspecto pujante da dinâmica dessa ocupação a configuração de um espaço denominado periurbano. A partir desse panorama, a presente dissertação tem como objetivo analisar os reflexos da interação entre o mercado de terras e as intervenções públicas, na formação e orientação da dinâmica de ocupação de áreas periurbanas, da região Oeste da cidade de Juiz de Fora (Minas Gerais), também denominada como “Cidade Alta”, em quase toda a sua totalidade, buscando compreender a atuação e a influência do mercado de terras e das intervenções públicas no processo de sua expansão, perpassando suas características socioeconômicas, a sua ocupação e o crescimento dos principais bairros que a compõem. Para tanto, além da análise baseada em uma metodologia mista dos dados do valor venal de seus terrenos e o seu mercado imobiliário particular, buscou-se confrontar os dados numéricos com uma análise apoiada em observações de características de seus principais componentes e causas dos fenômenos analisados. Os *corpora* relacionados ao objeto da pesquisa são advindos de dados do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, entre os anos de 2000 a 2010, em cada bairro e seus loteamentos, bem como anúncios dos dois jornais de maior circulação de Juiz de Fora: Tribuna de Minas e Diário Regional. O resultado é uma análise empírica sobre os vetores de expansão da região estudada, abordando as diferentes formas de ocupação do solo, com destaque para a instalação de condomínios e a discussão de aspectos socioeconômicos e de crescimento, que por sua vez, apontam para um mercado imobiliário altamente especulativo na região. Pretende-se fornecer

subsídios para se melhor entender esse tipo específico de expansão, bem como as causas do surgimento de áreas semelhantes a esse lócus, como base de estudo para alternativas em termos de políticas públicas em prol de um conceito do direito à moradia em sua acepção mais ampla da equidade do acesso a equipamentos públicos e infraestrutura básica nos espaços periurbanos.

## **ABSTRACT**

NASCIMENTO, Silvia Augusta do, M.Sc., Universidade Federal de Viçosa, August, 2012. **Land market and occupation of public interventions in periurban areas.** Adviser: José Ambrósio Ferreira Neto.

Contemporary the process of global urbanization is notable for the intensity of its expansion, also in Brazil, where the great majority of the population lives in urban areas, with a vibrant aspect of the dynamics of this occupation the configuration of a space called peri-urban. From this overview, this paper aims to analyze the consequences of the interaction between the land market and public interventions, in the formation and orientation of the dynamics of occupation of peri-urban areas, in the west region of the city of Juiz de Fora (Minas Gerais), also known as “Cidade Alta” (Uptown) in almost all its entirety, seeking to understand the role and influence of market land and public interventions in the process of its expansion, passing their socioeconomic characteristics, their occupation and the growth of the main neighborhoods that comprise it. For this purpose, besides the analysis based on a mixed methodology data of the market value of their land and their peculiar housing market, I sought to compare the numerical data with an analysis of features supported by observations of its main components and causes of the phenomena analyzed. The corpora related to the object of research are coming from data from the Territorial Urban Property Tax - a property tax, between the years 2000 to 2010, in each neighborhood and its subdivisions, as well as listings of the two largest newspapers in circulation of Juiz de Fora: Tribuna de Minas and Diário Regional. The result is an empirical analysis of the vectors of expansion in the region studied, addressing different forms of land use, especially for the installation of condominiums and discussion of socio-economic and growth features, which in turn, show a highly speculative real

estate in the region. It is intended to provide information to better understand this specific type of expansion, as well as the causes of the rise of areas similar to this locus, as a basis for the study of alternatives in terms of public policies in support of a concept of right to housing in their broadest sense of equity of access to public equipments and basic infrastructure in peri-urban areas.

## **INTRODUÇÃO**

Dentre os fenômenos da configuração geográfica da atualidade, o processo de urbanização global nas últimas décadas se destaca. Intenso também no Brasil, essa constatação pode ser confirmada por dados do Censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), segundo o qual, em 2010, 84,35 % da população brasileira vivia em áreas urbanas.

Concernente ao processo de expansão urbana, um de seus aspectos mais salientes caracteriza-se a partir da ocupação por atividades não-rurais do espaço periurbano, termo caro a esta pesquisa, e que define a zona de transição entre o urbano e o rural. Trata-se de um conceito contemporâneo discutido com vigor no presente estudo, sob o ponto de vista multidisciplinar, sendo esse espaço, lugar em que convivem diferentes usos do solo, quer seja pela agricultura, ou por atividades de lazer, dentre outros, conferindo-lhe assim, uma dinamicidade, com transformações territoriais, socioeconômicas e ambientais intensas e constantes.

A partir desse panorama, a presente dissertação tem como objetivo analisar os reflexos da interação entre o mercado de terras e as intervenções públicas, na formação e orientação da dinâmica de ocupação de áreas periurbanas, tomando como objeto de pesquisa o município de Juiz de Fora, Minas Gerais, em especial a zona Oeste da cidade em quase toda a sua totalidade, região também denominada como “Cidade Alta”.

Tomando como referência uma base teórica consistente e pertinente ao assunto, procurou-se analisar uma gama de autores que discutem aspectos legais, econômicos, políticos e sociais que, por sua vez, fazem emergir questões importantes a respeito da atuação e da influência do mercado de terras e das intervenções públicas no processo de expansão das áreas periurbanas.

Os seguintes objetivos específicos nortearam a pesquisa: a identificação dos vetores de expansão e as formas de ocupação das áreas periurbanas do município de Juiz de Fora; caracterização das formas de organização do mercado de terras e seus impactos na ocupação das áreas periurbanas do município de Juiz de Fora; a avaliação do impacto das intervenções públicas na ocupação de áreas periurbanas do município de Juiz de Fora e a análise da reconfiguração das funções e atividades urbanas e periurbanas. A análise do objeto em questão - a região Oeste da cidade - teve como pressuposto os supracitados elementos conceituais, seus dispositivos legais e sua abordagem multidisciplinar na condução da análise da pesquisa.

No capítulo inicial, há uma remissão e análise das questões fundiárias na ocupação do espaço periurbano, sob a égide dos instrumentos dos dispositivos legais pertinentes. Para tanto, a análise do mercado de terras e intervenções públicas foi de suma importância, pois são variáveis delineadoras dessas áreas. Abordam-se também alguns dos grandes problemas concernentes à expansão urbana, principalmente nas grandes cidades e também nas de médio porte, como Juiz de Fora, onde o direito à moradia não é contemplado pelas funções sociais da terra, no que se diz respeito, principalmente, aos bairros populares.

O capítulo segundo investiga a formação e expansão urbana de Juiz de Fora – sua evolução histórico-urbanística, apoiada, em seus primórdios, na abertura das três estradas pioneiras que são o Caminho Novo, a Estrada do Paraibuna e o Estrada União e Indústria, até os atuais eixos de expansão da cidade, considerando, além de suas características históricas, suas diferentes fases econômicas e sociais ao longo de décadas até os dias atuais. Posteriormente, o trabalho focaliza a região Oeste, com ênfase para sua parte majoritária em termos de área e de adensamento urbano, mais conhecida como “Cidade Alta”. Ainda nesse capítulo, as questões fundiárias pertinentes à questão da ocupação do espaço periurbano são pontuadas, notadamente, os vetores de expansão da região Oeste da cidade. Abordam-se as diferentes formas de ocupação do solo, porém com destaque para a instalação de

condomínios, que vem favorecendo o surgimento de áreas descontínuas na região.

O terceiro e último capítulo, corresponde à análise da ocupação da área periurbana da cidade de Juiz de Fora: uma vez selecionada a região Oeste como objeto de pesquisa, procurou-se perpassar suas características socioeconômicas, a ocupação e o crescimento dos principais bairros que a compõem, além da análise do valor venal de seus terrenos e o seu mercado imobiliário particular, buscando confrontar os dados numéricos com uma análise apoiada em observações de características de seus principais componentes e causas dos fenômenos analisados. Os dados obtidos e analisados correspondem a seis bairros da Região Oeste – São Pedro, Martelos, Cruzeiro de Santo Antonio, Novo Horizonte, Morro do Imperador e Nova Califórnia. Para melhor se entender essa ocupação, a pesquisa foi embasada concretamente por dados do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, entre os anos de 2000 a 2010, em cada bairro e seus loteamentos. Por outro lado, para analisar a dinâmica da atuação do mercado imobiliário, foram utilizados os anúncios de imóveis nessa região apresentados pelos dois jornais de maior circulação em Juiz de Fora, o Tribuna de Minas e o Diário Regional. A pesquisa se restringiu ao Caderno de Classificados das edições de domingo, no período de janeiro de 2000 a dezembro de 2010.

Pretende-se com essa pesquisa fornecer subsídios para uma compreensão multidisciplinar das novas configurações de ocupação do solo em áreas periurbanas, geralmente marcadas pela especulação imobiliária. Identifica-se também os fatores que definem o surgimento e ocupação dessas áreas, seus fatores positivos e negativos, para que sejam buscadas alternativas em termos de políticas públicas, para que o conceito do direito à moradia seja levado a cabo, em sua acepção mais ampla, na promoção da equidade do acesso a equipamentos públicos e de infraestrutura básica, tendo em vista a lógica urbana encontrada nos espaços periurbanos.

# **1. QUESTÕES FUNDIÁRIAS NA OCUPAÇÃO DO ESPAÇO PERIURBANO**

## **1.1. Expansão Urbana e Questões Fundiárias**

O processo inicial de ocupação territorial no Brasil se deu de forma fragmentada, restrito inicialmente à faixa litorânea, o que levou a uma “urbanização relativamente difusa e de grandes cidades” (PACHECO, 1992:19). As cidades, no império, eram núcleos centralizadores da vida social e política, e sua integração ocorria de forma precária e desconcentrada, uma vez que dependiam economicamente dos ciclos do açúcar, café e da mineração (PACHECO, 1992).

Somente a partir da década de 30 do Século XX, com a integração do mercado nacional e tendo como polo dinamizador o Sudeste brasileiro, mais precisamente a cidade de São Paulo, o processo de industrialização passou a necessitar cada vez mais de mão-de-obra, fazendo com que as migrações rural-urbanas se intensificassem. Esse processo fez que com as cidades crescessem de forma vertiginosa, levando a uma necessidade de se aumentar o número de moradias e infraestrutura. Entretanto, como bem ressalta Oliveira (1982:41), a industrialização, muitas vezes, impõe um padrão de urbanização que, na maioria das vezes, é “superior ao próprio ritmo da industrialização”, o que resulta em uma realidade urbana complexa.

Essa “realidade urbana”, à luz de Lefebvre (2008:24), pode interferir nas relações de produção, sem efetivamente transformá-las, pois quando o crescimento da produção industrial é maior que as necessidades de troca (consumo), atingem a “zona crítica no desenvolvimento urbano”. As cidades ficam superpovoadas e a multirrelação entre os seus vários fatores levam a uma desintegração, sentida na forma desordenada de ocupação do espaço urbano, tais como favelas, residências secundárias e aglomerações, sem as mínimas condições de infraestrutura.

Contemporaneamente, dentre os aspectos mais salientes do processo de expansão urbana, tem-se a ocupação por atividades não-rurais da faixa territorial situada entre a área rural e a área urbana, a zona de transição

denominada espaço periurbano. Nas palavras de Vale (2005), o diferente uso do solo, por atividades de lazer, de moradia, agricultura urbana, dentre outros, confere ao mesmo uma dinamicidade, com transformações territoriais, socioeconômicas, dentre outras. A plurifuncionalidade, além de ser uma das principais características do espaço periurbano, pode ajudar a diferenciar o rural do urbano. Encontra-se nesse espaço uma mistura tão intensa de atividades e usos, a ponto de possuir dinâmica e características próprias. A paisagem periurbana, com frequência, é maquiada para parecer “rural”. Contudo, a “lógica” do uso do solo é urbana (SOUZA, 2003). Incluindo-se nessa “lógica” a especulação imobiliária, para serem destinados às residências de fim de semana ou outras formas de ocupação, tais como, lazer, restaurantes, *pesque-pagues* e *country* clubes.

Como foi dito, a existência de uma faixa territorial situada entre a área rural e a área urbana é denominada de periurbana. Nessas áreas de transição, as atividades e as paisagens rurais e urbanas se misturam, criando uma região extremamente dinâmica e plurifuncional. Além de provocar uma disputa pelo uso do solo, produzem um dinamismo econômico, social e cultural causado pela proximidade de grandes centros urbanos (ESPÃNA, 1991:8).

Wanderley (2000) aponta que uma das diferenciações sociais dos espaços rurais é o chamado “meio rural periurbano”, que seria o espaço mais afetado em decorrência da cidade que o circunda. Esse espaço é procurado pela população de origem urbana, com várias finalidades, dentre elas, a busca de melhor qualidade de vida, como local para moradia, ou áreas para práticas de lazer.

Outra forma de se conceber e classificar o espaço periurbano, segundo Sposito (1983), é definindo-o como espaço vazio, área reservada à especulação imobiliária, para futura ocupação por “atividades humanas”. A autora continua descrevendo tais atividades como sendo:

“... mecanismos da especulação imobiliária que além de promover e valorizar terrenos e imóveis, também direciona os eixos de expansão da cidade decidindo o sentido do crescimento e o que acarretará a

transformação do espaço rural em urbano, bem como a destinação de bens e serviços para as áreas já ocupadas, resultando em benefícios que poderão promover a substituição da população residente” (SPOSITO, 1983:97).

Esse fenômeno faz com que imensas áreas sem utilização em atividades agropecuárias fiquem no aguardo para serem ocupadas por novas formas de urbanização, o que provoca uma elevação do preço do solo. A terra, antes rural, passa a ser negociada em metros quadrados e não mais em hectares, configurando a perfeita manifestação da especulação imobiliária, que poderá ocorrer tanto na venda de lotes quanto na reserva de terra para posterior transformação em condomínios, loteamentos e/ou desmembramentos, que por sua vez, irão suprir as demandas por terras urbanas (REYDON *et.al.*, 1996).

Essas transformações, decorrentes da disputa do uso do solo e as formas de ocupação deste espaço, são parte de um processo que reúne moradia, lazer, comércio e indústria. A análise de autores que discutem aspectos legais, econômicos, políticos e sociais faz emergir algumas questões importantes: a respeito da atuação e da influência do mercado de terras e das intervenções públicas, no processo de expansão das áreas periurbanas.

De um lado, a ocupação e uso desse espaço, que sofre grande pressão em decorrência do crescimento das cidades, o que faz com que as áreas limítrofes, até então vazias, sejam cobiçadas pelo setor imobiliário com a finalidade de se transformarem em mercadorias – imóveis residenciais, comerciais ou industriais. Por outro lado, conhecer como o poder público atua no crescimento e na ocupação deste espaço por intermédio dos instrumentos de política pública, ou seja, Estatuto da Cidade, Plano Diretor, Lei de Uso e Parcelamento do Solo, Lei de Diretrizes e Base, dentre outros, são mecanismos capazes de ordenar e direcionar o crescimento, a ocupação e o uso do solo nas áreas periurbanas.

Geraldo (2011) observa que a atuação do Estado é preponderante no mercado imobiliário, por ser ele um dos agentes responsáveis pela legislação

urbanística. Isso inclui a definição de padrões de construção, leis de zoneamento com criação de vetores de crescimento urbano. O Poder Público, ao utilizar de forma correta os instrumentos que possui, pode ser o grande definidor e gestor e propiciar mudanças no *status* de certos espaços urbanos. A forma como ele direciona os recursos em mobiliário urbano, infraestrutura e equipamentos coletivos interfere na maior ou menor valorização das áreas, de acordo com a distribuição, gerenciamento e eficácia dos investimentos ou intervenções nas diferentes regiões de uma cidade. Vale lembrar que o Estado pode interferir de forma direta nos valores dos imóveis, quando seleciona determinadas áreas para futuros empreendimentos, todavia estas áreas ficam no aguardo, paradas sem que o poder público direcione a elas nenhum investimento público. Quando futuramente as mesmas recebem a infraestrutura necessária para a expansão urbana verifica-se que estas já foram adquiridas pelos investidores imobiliários, muitas vezes privilegiados por informações que receberam no passado.

Além disso, no tocante a essa heterogeneidade dos investimentos públicos e seus resultados, há o fato de que, na produção desses espaços, emergem conflitos, em que os interesses particulares se sobrepõem aos interesses coletivos, resultando, assim, em ocupações legais e ilegais - irregulares (BARBOSA, 2005). Assim, os grupos sociais refletem em seu lócus, a interferência do particular no público, como por exemplo, os loteamentos maquiados como condomínios e as invasões populares. Pode-se citar como formas legais de ocupação: loteamentos, desmembramentos e condomínios; já as formas irregulares advêm na sua maioria de ocupações.

Observando a expansão das fronteiras nas cidades, nota-se que as áreas periurbanas, até então consideradas como espaços vagos, passam a ser objeto de interesse dos incorporadores imobiliários, que buscam espaços para lançamento de novos condomínios, loteamentos e desmembramentos que, por sua vez, irão suprir as demandas por terras urbanas. Esses espaços são também cobiçados pela população de baixa renda, que os ocupa para a

construção de suas moradias, consubstanciando uma nova realidade, que é a de moradias irregulares ao lado de condomínios de classe média alta.

A valorização dos espaços periurbanos e sua alteração de rural para urbano é quase imediata, uma vez que os imóveis tornam-se economicamente atrativos para os empreendedores, constituindo um nicho de mercado em franca expansão. Em cidades do porte de Juiz de Fora, esse fenômeno é facilmente percebido e os imóveis situados nessas áreas têm sofrido uma grande valorização imobiliária nos últimos tempos. Porém, esta não é a única forma de se aumentar a demanda por terras urbanas: ela pode também ocorrer pela abertura de novos mercados, quando se oferece um produto, imóveis para moradia, lazer ou trabalho, que tenham uma boa infraestrutura: segurança, vias de acesso, transporte, comércio, áreas verdes, equipamentos básicos, dentre outros. Conseqüentemente, esse aumento na demanda provoca uma elevação dos preços dos imóveis nas regiões em que ocorre a abertura de novos mercados. (REYDON *et al.*, 1994).

Analisando a terra como recurso econômico, Reydon (1992) afirma que, por estarmos numa economia capitalista, ela transforma-se em “um ativo que rende, na medida em que é relativamente escasso frente ao mercado” – lei da oferta e da procura. Esse mercado de terras se consolida quando a propriedade se torna um conceito e um direito aceito por todos. O direito de propriedade compreende os direitos de usar, gozar e dispor que o indivíduo tem sobre seu imóvel. Assim sendo, o direito de dispor de um ativo (imóvel), concede aos proprietários uma influência sobre o mercado de terras. Os mesmos podem manter seus estoques de terras ou vendê-los quando bem entenderem com intuito de maximizar seus lucros (REYDON, 2011)

Ressalta-se que, entre os anos de 1964 a 1986, o preço da terra acresceu 290%, ao passo que o salário mínimo decresceu 54,5% (MARICATO *apud* GERALDO, 2011); em contrapartida, há um grande crescimento das ocupações em áreas *non aedificandi* (Áreas de Proteção Permanente – APP's, áreas públicas, áreas de risco). Então, é razoável interpretar que tais

grandezas inversamente proporcionais tendem a ser também variáveis importantes na busca pelo espaço periurbano, que são mais viáveis do ponto de vista da aquisição e que contêm um valor imaterial bastante vendável: o contato com a natureza.

Com a expansão urbana, as fronteiras entre o rural e o urbano se tornam tênues e os proprietários de glebas de terras, antes rurais, começam a desmembrar e lotear suas propriedades, criando novos lotes urbanos, intervindo de forma direta no mercado de terras, além de influenciar nas novas formas de ocupação desta área. Esse processo cria novos ideais e valores associados à idéia de “retorno à natureza” e que geralmente são planejados e edificados para pareçam atrativos do ponto de vista ambiental, contudo com o aumento populacional e o excesso de edificações estes valores se esvaziam. Por outro lado é neste espaço, mais distante do centro urbano e com menos infraestrutura, que as populações mais pobres podem construir suas moradias. Assim pensar neste espaço sob estas duas perspectivas tão diferentes que se completam em muitas situações, tais como a utilização da mão de obra e dos serviços oferecidos por esta população à aqueles de maior renda.

Esse espaço periurbano, trabalhado para parecer natural pode ser considerado fruto do intenso processo de urbanização de algumas regiões, que devido a uma escassez de espaços urbanos destinados à moradia e lazer, fez com que áreas rurais, até então reconhecidas e utilizadas como tal, fossem destinadas a suprir essa crescente demanda. Contudo frente à demanda social de moradia, principalmente nas áreas mais afastadas designadas à residências populares pode levar a uma segregação social, criando uma barreira mais do que física, mas também de valores entre as áreas com maior infraestrutura e aquelas em que se constata a precariedade de investimentos. (FERNANDES, 2002)

A intervenção do setor público acontece concomitantemente a esse processo de expansão e pode estimular o processo de ocupação das áreas periurbanas. Para isto, no âmbito municipal, os poderes legislativo e executivo

podem lançar mão de várias formas de intervenções públicas, entre estas (REYDON, 2011:35):

- i. “Plano Diretor Municipal, onde estabelece os contornos da cidade;
- ii. O cadastro de terras urbanas para fins de planejamento urbano;
- iii. Cálculo da planta das terras para fins de cobrança de IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano;
- iv. Toda política de uso do solo urbano e sua fiscalização, baseada no Estatuto da Terra;
- v. A cobrança do Imposto Territorial Rural - ITR – a partir do convênio com a Receita Federal. A arrecadação do ITR, a partir do cadastro de proprietários de imóveis rurais, permitirá a permanência de 100% da sua arrecadação no município”.

Em contrapartida, as intervenções públicas podem também reforçar as desigualdades sociais, na visão de Maricato (2000), tendo uma tradição de investimento regressivo, ou seja, aquele que ocorre quando a infraestrutura alimenta a “especulação fundiária e não a democratização do acesso à terra para moradia. Proprietários de terra e investidores nas atividades de promoção imobiliária e construção são um grupo real de poder e de definição das realizações orçamentárias municipais” (MARICATO, 2000: 157). Porquanto, a localização do investimento público é também orientada, em grande parte, pela perspectiva de valorização das propriedades, indo ao encontro dos interesses mercadológicos que beneficiam a uma minoria (*Idem*, 2000).

Atualmente, como mais da metade da população mundial vivendo em cidades, esses problemas são evidentes e necessitam de soluções estruturais e urgentes, como uma maior preocupação com os planos diretores e as leis de uso e ocupação do solo, a fim de se ter um processo de urbanização mais humanizado.

Outro ponto a ser verificado é que a solidificação do capitalismo criou setores urbanizados e tecnificados em áreas rurais, o que é chamado por Rua (2006) da “urbanização do rural”. Lefebvre (1991) define esse fenômeno como “urbanização virtual”, onde quase toda a sociedade é urbana.

Desse modo, a delimitação entre o rural e urbano é tênue e delicada. Quando se fala do mundo rural, segundo o Dicionário de Ciências Sociais

(1986:1090), algumas características que o diferenciam do urbano são assim elencadas: “baixa densidade demográfica; menor diferenciação social; menor mobilidade espacial e social; índices mais baixos de mobilidade social; agricultura como principal atividade; posse da terra como centro de poder político e econômico.” Já o urbano, segundo o mesmo dicionário, para a maioria dos países, tem sua diferenciação na estatística e nos censos demográficos, criando-se delimitações numéricas em relação à população para designar o que é urbano e rural.

Distinguir rural e o urbano no âmbito legal, também não é tarefa fácil. Alguns autores levantam diferentes aspectos sobre esta questão. Para Rizzardo (2008), para se diferenciar área rural de urbana, deve-se buscar sua natureza, ou seja, sua origem. Assim, no caso de uma terra própria para agropecuária ser subdividida em lotes destinados à edificação de qualquer natureza<sup>1</sup>, tem-se um loteamento rural por força da legislação agrária, e a terra continuará sendo rural.

Em posicionamento contrário, Siqueira (1980:499) esclarece que a Lei 6.766/79 e suas alterações são aplicadas aos loteamentos de imóveis rurais para fins urbanos ou para a formação de sítios de recreio – finalidade urbana. Já o Decreto-Lei 58 de 1937 será usado para aqueles imóveis rurais que forem parcelados em unidades e utilizados para fins rurais. Mukai *et al.* (1980:18) complementa que os imóveis que não estão aptos a desenvolver exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial, independentemente de sua localização - se no meio urbano ou rural – são classificados como urbanos. Para esses autores, a área será definida como rural ou urbana dependendo de sua destinação, e não origem.

A falta de consenso entre o que é rural e o que é urbano também pode ser encontrada na hora de determinar qual legislação deve ser aplicada para o uso e ocupação do solo, devido à dificuldade em definir sua finalidade. Assim, para tentar minimizar esse conflito e buscar uma conceituação do que é rural

---

<sup>1</sup>Art.1º, parágrafo 1º, do Decreto-Lei 271, de 28.02.67.

e/ou urbano, nas ciências jurídicas, necessário se faz analisar o conjunto de elementos que possam permitir entender o espaço por intermédio de das suas perspectivas históricas, econômicas, sociais e culturais (BERNARDELLI, 2006).

De fato, mudanças tornaram-se evidentes e o espaço rural vem sofrendo significativas transformações, mormente em relação ao uso do solo, uma vez que o rural não pode ser mais entendido como sinônimo de agrícola em decorrência de outros serviços e funções - moradia de segunda residência, lazer periurbano, indústria, consumo da natureza e turismo rural. O espaço rural, sob essa perspectiva, é híbrido de antigas e novas funções. Construir esse espaço periurbano é um exercício contínuo, deve-se *a priori* compreender as mudanças ocorridas para poder entender e perceber tal espaço como um complexo laboratório social. (NORONHA & HESPANHOL, 2011).

A transformação sofrida de um terminado espaço altera a forma como este é percebido, alterando as relações socioculturais que nele se estabelecem. Podem-se verificar várias situações possíveis de análise a partir dessa relação entre o rural e o urbano. O urbano não é inócuo às influências do rural, e imprime em seu espaço urbano práticas rurais, surgindo uma paisagem *rurbana*. Segundo Souza (*apud* SANTOS, 2009), Gilberto Freyre aportuguesou o termo *rurban* para *rurbano* e utilizou-o pela primeira em sua obra “Sociologia: introdução ao estudo dos seus princípios” em 1945. Contudo, concedeu a esse novo modo de vida rural/urbana, uma categoria autônoma. A autora pontua que José Graziano da Silva emprega a noção de *rurbano* ou de “novo rural” para compreender o processo de urbanização do campo, e que Maria José Carneiro, apropria-se desse termo para descrever o surgimento de novas identidades rurais, frente à divulgação de valores urbanos, através da popularização do acesso aos meios de comunicação e transporte, e a consequente redução das distâncias entre o rural e o urbano (SOUZA, 2009)

Diferenciar o meio rural do urbano não é tarefa fácil. Ainda consoante Lefevbre (1972), o meio rural era inicialmente um espaço onde grupos coesos desenvolviam a atividade agrícola, utilizando-se de bens que podiam ser

coletivos ou privados, mas sempre eram empregados no trabalho coletivo. Desse modo, o espírito de coletividade era o que sobressaía em clara oposição às cidades, que representavam a dispersão, o isolamento humano, em total detrimento ao coletivo.

Assim, o meio rural, definido inicialmente como o espaço exclusivo para a realização do trabalho agrícola, passou a conviver com novas formas de ocupação e de organização socioeconômica que se expandiram da cidade para a área rural, transferindo seus modos de vida a essa área e diluindo a definição de limites das áreas urbanas e rurais (CLARK, 1985).

## **1.2. Formas Legais de Ocupação das Áreas Periurbanas**

A ocupação legal do espaço urbano pode ocorrer das seguintes formas: loteamento, desmembramento e condomínio especial ou horizontal. A legislação federal que regulamenta a implantação dos loteamentos e desmembramentos é a Lei 6.766/79 com modificações na Lei 9.785/99. A Lei 6.766/79 foi editada com o propósito de disciplinar o parcelamento do solo urbano, garantindo condições satisfatórias de expansão das cidades e de habitação à população urbana, consignando-se os requisitos mínimos para que um loteamento seja aprovado, registrado e executado. Dentre os ditames legais, para a garantia de uma expansão urbana satisfatória, destacam-se: metragens mínimas dos lotes; reserva e repasse para o município, de áreas destinadas aos equipamentos públicos e comunitários; obrigatoriedade de obras mínimas de arruamento; escoamento de águas pluviais, entre outros. Leis estaduais e municipais podem complementar essas exigências, estabelecendo, entretanto, a Lei Federal os parâmetros mínimos (AFONSO, 2007).

A Lei 6.766/79 e suas alterações dispõem sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, que poderá ser por meio de loteamento ou desmembramento. Assim sendo, loteamento é a subdivisão de uma gleba de

terra em lotes, com a abertura de novas vias de acesso ou com ampliação ou modificação das que já existem, além da criação de logradouros públicos. Nesse tipo de empreendimento, há necessidade da criação de novos equipamentos urbanos, tais como: serviços de luz, água, esgoto, telefonia, além de área de lazer e congêneres. Esses investimentos ficam às expensas do loteador, investidor imobiliário, que irá realizar o loteamento e vendê-lo, fracionado em lotes (RIZZARDO, 2008).

Entende-se por lote, um terreno que possui toda a infraestrutura básica, e suas dimensões estão de acordo com critérios urbanísticos e por aqueles definidos no Plano Diretor do Município, ou em lei municipal similar (RIZZARDO, 2008). Já no desmembramento, tem-se também a divisão espacial de uma faixa de terra em lotes, porém não há necessidade de se construir novas vias de circulação, vez que se aproveitam as existentes, bem como todos os equipamentos urbanos já instalados.

Os loteamentos e desmembramentos de áreas rurais para fins urbanos, desde que a lei municipal defina a área como de expansão urbana, devem ter sua aprovação, também pelo INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (AVVAD, 2009). Assim, é de se ressaltar, que compete aos proprietários das glebas originais, promoverem a regularização do loteamento e/ou desmembramento como um todo, colhendo a aprovação do Município e/ou Distrito Federal, sobretudo no que tange à tutela do meio ambiente e questão urbanística, além de providenciar o registro imobiliário da modalidade de parcelamento do solo, exigível por força de lei. O loteador, ao aprovar seu projeto junto aos órgãos competentes, transfere os espaços institucionais, ruas, praças, assim como áreas destinadas a edifícios públicos, para o domínio do município, ficando os mesmos afetados à finalidade pública (AVVAD, 2009).

O formato do loteamento fechado não é tratado pela lei federal. Porém, o município pode editar uma lei permitindo a constituição dessa figura de loteamento fechado, erroneamente chamado por muitos de condomínio fechado. A Lei municipal poderá estabelecer as condições sob as quais os

espaços institucionais serão utilizados de forma privada pelos condôminos, e as obrigações de manutenção dessas áreas que passarão a ser de responsabilidade deles, em todos os aspectos, inclusive no de manutenção. O município concede uma permissão de uso aos condôminos das áreas públicas - ruas, praças e demais espaços públicos (AVVAD, 2009).

Além do loteamento e desmembramento, tem-se outra forma de uso da terra, que são os condomínios horizontais e verticais, regulados pela Lei 4.591/64. Esta lei estabelece que, quando num terreno sem construção, se quer levantar mais de uma edificação, de um ou dois pisos, deverá discriminar-se a parte do terreno ocupada pela edificação e sua área de utilização exclusiva, como também a fração ideal de todo terreno e das áreas comuns que corresponderá a cada unidade ou edificação (AFONSO, 2007).

Atualmente os dispositivos legais da Lei 4.591/64 estão permitindo uma prática, que embora legal perante a legislação condominial, contorna o Estatuto da Terra, permitindo ao proprietário de uma gleba rural, subdividi-la em terrenos, fato proibido pelo Estatuto da Terra, e posteriormente efetive sua venda em frações ideais, identificando essas frações de forma a permitir aos novos adquirentes construir suas benfeitorias. Todavia tal artifício é uma burla à legislação atual. Esses empreendimentos são chamados de condomínios rurais (RIZZARDO, 2008).

Nesse contexto, o empreendedor imobiliário, ao parcelar uma terra de origem rural, cuja finalidade será destinada ao lazer ou moradia, os chamados *Condomínios Rurais*, o faz sob os ditames do instituto jurídico *Condomínio Ordinário*, este configura-se quando duas ou mais pessoas são proprietárias do todo. Os adquirentes têm o título de propriedade de fração ideal de gleba de terra rural; ou seja, como se várias pessoas se reunissem e comprassem uma área rural em conjunto (AVVAD, 2009).

Tais formas de instalação dos *Condomínios Rurais* são artifícios usados pelos empresários imobiliários que, ao invés de irem ao encontro do significado da palavra *condomínio* - que implica a associação participativa de todos os

condôminos - segregam e separam seus membros em pequenos lotes, sem que sua força possa ser unificada e usada. Destarte, os condôminos serão *proprietários* de pequenas frações ideais de um todo (AFONSO, 2007).

Do ponto de vista legal, o instituto de direito civil denominado de *condomínio ordinário* pressupõe uma co-propriedade dividida em frações ideais. Entretanto, quando efetivamente dividida uma gleba em lotes fisicamente individualizados, objeto de propriedade individual exclusiva e distinta, resta prejudicado o rótulo de propriedade condominial - condomínio ordinário. Abertas novas vias dentro da gleba original, parcelada a gleba em lotes perfeitamente definidos e fisicamente individualizados, objeto de domínio exclusivo pelo adquirente do lote, está-se falando de uma modalidade de parcelamento do solo denominada *loteamento*, por força de expressa disposição legal<sup>2</sup> (CARVALHO, 1999).

O processo de urbanização faz com que as cidades ampliem suas fronteiras e seus contornos *até então* bem definidos, entrelaçam-se e faz com que áreas até então consideradas como espaços vazios sejam especulados e passem a ser alvo de interesse de empreendedores e incorporadores imobiliários, bem como da população em geral, com intuito de ganho econômico. Os proprietários de terras também aproveitam esta oportunidade na expectativa de ganho financeiro, pois o simples aumento de demanda faz com que o valor da terra seja majorado. Dessa forma, para compreender melhor as novas formas de ocupação das áreas periurbanas, faz-se necessário, neste estudo, contextualizar conceitualmente o mercado de terras e as intervenções públicas.

É interessante notar, no âmbito dos estudos sobre segregação, a periferia é marcada muito mais pela falta de assistência e de recursos públicos do que pela localização, já que existem condomínios de alto luxo em áreas periféricas, que não podem ser considerados da mesma forma que seu entorno. Cabe aqui ressaltar que o termo periferia tem uma carga semântica

---

<sup>2</sup> Art.2º, parágrafo 1º, Lei 6.766/79.

negativa, portanto, o sentido do entendimento aqui assumido é quanto a sua localização periférica, assim dentro desta noção, os bairros e áreas nobres podem ser criados, ou resultar da transformação do *status* de bairros antigos, mediante atuação de incorporadores imobiliários e também do setor público. (GERALDO, 2011)

Essa transformação do *status* de uma região faz com que a segregação das regiões urbanas seja um processo dinâmico, segundo Geraldo (2011). Pode envolver alteração de *status* de determinada área no tempo e espaço, por meio 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.

Sugere-se então, que essa possibilidade de mudança de *status* também é um fator de especulação imobiliária, pois os agentes envolvidos nela sabem que podem trabalhar em prol dessa mudança, pois os lucros certamente virão dessa oferta de “um novo conceito na região”, ou ainda, “viver com estilo em X lugar.”

### **1.3. Mercado de Terras e as Intervenções Públicas**

Para melhor compreender a dinâmica do mercado de terras, necessário se fazer um breve histórico sobre a estrutura e a política fundiária do Brasil, para entender as origens no padrão de ocupação e de desenvolvimento do País, bem como as soluções legais e institucionais para as questões fundiárias.

A política fundiária no Brasil até 1850 é conhecida como regime de “posses”, uma vez que a forma de acesso à propriedade da terra era a posse: ocupavam-se terras vazias, aparentemente sem dono. Com o fim do regime de sesmarias as áreas a serem ocupadas aumentaram, mas a falta de regras para esta ocupação levou aos conflitos entre sesmeiros e ocupantes (posseiros). Esses fenômenos tornaram a terra objeto de comércio e especulação, surgindo

de forma incipiente o mercado de terras<sup>3</sup> no Brasil, fato que será efetivado apenas com o advento da Lei das Terras em 1850 (GERMANI, 2006).

A Constituição do Império de 1824 consolidou o direito à propriedade, implantando o conceito de propriedade capitalista e absoluta, base sólida para os latifúndios. O referido instrumento jurídico veio legitimar as propriedades e por fim às ocupações indiscriminadas. Por outro lado, o sistema da época baseado no trabalho escravo e na apropriação desordenada de terras tornou-se incontrolável e serviu de causa para muitos conflitos (REYDON *et al.*, 2006).

A Lei de Terras de 1850 é considerada um marco para a política fundiária brasileira. Como afirma Martins (1985:104), “no Brasil o fim do cativo do escravo coincide também com o começo do cativo da terra”, vez que, como no momento de sua edição ainda vigorava o trabalho escravo e os mesmos não eram considerados como sujeitos de direito. A referida Lei determinava ainda que as terras devolutas passassem a ser propriedade e monopólio do Estado, e que somente poderiam ser adquiridas a partir daquele momento por meio da compra e venda; ou seja, terra somente para quem tem recursos financeiros, iniciando-se aí a proletarização dos imigrantes e dos ex-escravos (*Idem*, 2006).

Ainda segundo o autor, a Lei de Terras trouxe a instituição e consolidação do mercado de terras no Brasil, vez que a terra passa a ser mercadoria e, como tal, a sofrer todas as influências do mercado. Característica das sociedades capitalistas esta tem sido a forma principal de acesso à terra, condicionando, em certa medida, também o seu uso. A dinâmica desses mercados é um indicador importante do vigor das atividades agropecuárias e das transformações na estrutura produtiva e fundiária de uma região, servindo como eixo de mudança/permanência das estruturas e grupos sociais rurais.

---

<sup>3</sup>Os mercados de terras são instituições por intermédio das quais a terra, convertida em mercadoria, é comprada, vendida ou alugada (GUEDES e REYDON, 2001).

Avançando na trajetória da política fundiária do Brasil, a promulgação do Código Civil em 1916 ratificou o conceito da propriedade capitalista e absoluta. Inseriu, porém, a proteção possessória no direito brasileiro. O Brasil até aquela data não tinha um controle eficaz de registro de terras concedidas, o que incentivou a ocupação por meio da posse e, conseqüentemente, conflitos entre possuidores. Assim, era premente a criação de regras jurídicas positivas de proteção da posse, fato consubstanciado pelo novo Código Civil.

A Constituição Federal de 1946, embora apregoando uma democracia social, manteve o direito de propriedade com a mesma idéia absolutista das constituições passadas, este conceito foi mitigado pela idéia de bem estar social. A Constituição não usou a expressão função social, mas definiu que o uso da propriedade estaria condicionado ao bem estar social, trazendo assim o embrião da função social da propriedade.

A possibilidade de execução de uma reforma fundiária somente ocorreu com a Emenda Constitucional nº. 10 de 1964 (STEFANINI, 1978). No caso da reforma agrária, a discussão constitucional em 1946 serviu como bloqueio das políticas de inclusão, pois por meio do artigo 141, §16 da Constituição<sup>4</sup>, que exigia indenização prévia e em dinheiro para a desapropriação dos latifúndios improdutivos, a reforma agrária foi inviabilizada, pelo seu alto custo.

As elites brasileiras, os especuladores imobiliários, configurando parte da classe dominante, continuaram como mantenedores desse *status quo*, qual seja, concentração da propriedade da terra. Pouco se avançou nas Constituições e leis posteriores, mesmo o Estatuto da Terra contribuiu pouco para modificar a estrutura de uso e posse da terra em nosso país, tendo servido principalmente às demandas da elite agrária e empresarial.

Por fim, nesta incursão histórica, constata-se que a Constituição de 1988 reforçou os direitos sociais, a proteção ao mercado interno, o desenvolvimento e a erradicação da miséria e das desigualdades sociais e regionais, como

---

<sup>4</sup>“Art. 141 §16 - É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro.”

objetivos da República. No entanto, perdeu a oportunidade de tratar de forma racional e coerente assuntos delicados e latentes, tais como: o trabalho rural, a valorização da terra, conflitos pela terra e meio ambiente (GERMANI, 2006). Tal situação serve para aumentar o abismo da desigualdade, impedindo que a questão agrária brasileira possa ser resolvida de forma pacífica (SILVA, 1989).

Ao analisar a trajetória da política fundiária no Brasil, verifica-se como uma das suas consequências o aumento das diferenças socioeconômicas da população entre ricos e pobres, intensificando a segregação entre a população. Segundo Reydon (2011), essas diferenças determinam o desenvolvimento setorial das cidades e a organização espacial da população, além de influir no valor mercadológico das terras urbanas e sobre sua preservação (REYDON, 2011:4). O poder público é competente no âmbito federal, estadual ou municipal, instituir meios que visem à efetiva regulação do mercado de terras. Esse mesmo autor enfatiza que o município, juntamente com a participação da sociedade civil, deve definir regular e gerir o uso adequado do solo, seja do ponto de vista econômico, habitacional ou ambiental.

“A falta de meios efetivos que venham a regular a propriedade, o uso e ocupação do solo urbano e rural no Brasil faz com que a especulação com terras – auferir ganho com compra, manutenção, transformação e posterior revenda de terras em qualquer de suas formas de ocupação” (REYDON, 2011:5).

O mercado de terras para ser constituído, demanda o reconhecimento efetivo da propriedade, elemento garantidor da possibilidade de sua transferência a terceiros. Mercado de terras é aquele em que os títulos de propriedade são passíveis de serem comercializados por agentes econômicos em troca de dinheiro e que permitam obtenção de lucro (REYDON e ROMEIRO, 1994). Assim sendo, especular com terras se tornou uma prática rentável e disseminada no Brasil, por encontrar as condições favoráveis de valorização desse ativo, escassez na oferta e demanda aquecida. O crescimento das cidades faz com que os espaços periurbanos se transformem em mercadorias aptas a serem levadas para o consumo: imóveis para moradia, lazer, indústria ou comércio. Esse processo envolve várias condicionantes: a

titularidade da terra, a especulação, o direito de propriedade e toda a legislação que regulamenta o uso e ocupação do solo (GONÇALVES, 2002).

Consoante Botelho (CAMPOS FILHO *apud* GERALDO, 2011), a atuação estatal pode se dar de várias formas, as principais apontadas pelos autores são as relativas a: localização de infraestrutura e equipamentos de uso coletivo, planos de revitalização, política e financiamento habitacional, legislação urbana, especialmente no que se refere aos gabaritos (que permite diminuição dos tamanhos mínimos dos lotes, verticalização, etc.) e zoneamento. O Estado, dessa forma, se torna importante agente para a especulação, uma vez que as condições que definem áreas valorizadas da cidade, somente serão criadas por ele ou com o seu apoio (GERALDO, 2012).

Muitas vezes a especulação ocorrida nas áreas periurbanas, transformando terra rural em urbana, ocorre dentre outros fatores pela ineficiência do poder público de fiscalizar, a falta de uma legislação mais clara e objetiva que possa regulamentar essas ocupações e políticas públicas que criem mecanismos capazes de aumentar a oferta de lotes, dentro de parâmetros eficazes, aonde a atuação dos empreendedores possa ser direcionada para uma ocupação mais justa e harmônica. (GONÇALVES, 2002)

Retomando o processo de consolidação da Constituição de 1988, vários movimentos sociais ligados ao movimento de Reforma Urbana defendiam a construção de um marco regulatório para a criação de uma política urbana que incluísse e efetivasse a função social da propriedade estabelecida nas constituições anteriores. Estes obtiveram uma vitória parcial com a inclusão de um capítulo específico de Política Urbana, que previa uma série de instrumentos para a garantia do acesso à cidade, em especial os artigos 182 e 183<sup>5</sup> e a posterior promulgação do Estatuto das Cidades, a Lei 10.257/01 que estabelece diretrizes gerais, um conjunto de princípios norteadores e de instrumentos para o planejamento e gestão urbana, que visam democratizar o

---

<sup>5</sup> Os artigos constitucionais 182 e 183, do capítulo II da Constituição Federal, referem-se às diretrizes de política urbana voltadas para a questão da moradia, definindo: o Plano diretor como instrumento de política urbana, a função social da propriedade, à indenização, à desapropriação, o IPTU progressivo e usucapião.

uso do solo urbano. Essa Política Urbana foi definida pela Carta Magna de 1988 com sendo:

“Política de desenvolvimento urbano, é aquela executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tendo por objetivo ordenar o desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. Assim sendo, juntamente com o Estatuto das Cidades, aprovada em 2001, delegou ao município a responsabilidade de executar a política urbana municipal. As cidades com mais de 20 mil habitantes deverão aprovar o seu Plano Diretor. Segundo a Constituição Federal de 1988, o definiu como sendo um “instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, devendo, no mínimo conter as exigências fundamentais de ordenação da cidade com vistas ao pleno desenvolvimento de suas funções sociais e como instrumento de aferição do cumprimento da função social da propriedade urbana pelo proprietário.” (FERNANDES, 2002, p.11)

No entanto, apenas em 2003, quinze anos após a Constituição, é que foi criado o Ministério das Cidades, voltado para a gestão das cidades em abrangência nacional. Seu objetivo principal é a construção de uma nova PNDU, com a finalidade de combater a exclusão socioterritorial da população que vive na ilegalidade e em áreas sem acesso aos direitos básicos. Procura também dar homogeneidade nos programas e ações existentes em todas as esferas da federação para proporcionar a melhoria das condições urbanas e, posteriormente, a construção de um modelo mais democrático de cidade. (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2006).

## 2. FORMAÇÃO E EXPANSÃO URBANA DE JUIZ DE FORA

### 2.1. Evolução histórica e urbanística da “Manchester Mineira”

No início do século XVIII, em pleno período de expansão aurífera do Estado de Minas Gerais, surgia o povoado que evoluiu para a cidade de Juiz de Fora, cidade-polo da Zona da Mata Mineira. Essa origem está entrelaçada com a construção, por volta de 1703, do Caminho Novo<sup>6</sup>, principal eixo econômico de ligação entre Minas Gerais e Rio de Janeiro (Figura 01).

Figura 01 - Caminho Novo: um dos caminhos da Estrada Real.



Fonte: <http://site.er.org.br>

Vejamos a descrição dessa rota, encontrada em um dos sítios oficiais da Estrada Real, no domínio do Ministério do Turismo:

“Os 515 quilômetros do Caminho Novo são os mais jovens da Estrada Real. Sua criação começou a ser definida em 1698, mas foi entre 1722 e 1725 que a rota estava finalmente definida. Do Porto de Estrela, em Magé, até Ouro Preto, ele liga Minas Gerais ao mar da capital fluminense. Repleto de atrativos turísticos, ele guarda dezenas de vestígios da época mineradora. Aberto para ser alternativa mais rápida e fácil ao Caminho Velho, o Caminho Novo guarda para os turistas uma série de elementos da época das bandeiras e das primeiras explorações do território. São túneis, chafarizes e fazendas,

<sup>6</sup> A rota daquela nova estrada era a ligação da região das minas ao Rio de Janeiro, facilitando o transporte do ouro extraído. Dessa forma, a Coroa Portuguesa tentava evitar que o ouro acabasse sendo transportado por caminhos alternativos ou até mesmo contrabandeado, o que acarretaria o não-pagamento dos altos tributos que incidiam sobre aquela riqueza (OLIVEIRA, 2006).

hoje transformadas em confortáveis meios de hospedagem, que resgatam construções e costumes dos séculos XVIII e XIX. A Inconfidência Mineira é a principal marca histórica de uma série de municípios do Caminho Novo.” (Disponível em :[www.estradareal.tur.br](http://www.estradareal.tur.br))

Descreve Oliveira (2006) que, às margens daquela estrada, surgiram diversos postos oficiais de registro e fiscalização de ouro, dando origem às cidades de Barbacena e Matias Barbosa. Além destas, outros pequenos povoados foram surgindo em função de hospedarias e armazéns, ao longo do caminho, como o Santo Antônio do Paraibuna, que daria origem, posteriormente, à cidade de Juiz de Fora.

Ainda segundo a autora, a princípio, o povoado se chamou Vila de Santo Antônio do Paraibuna e, com o processo de desenvolvimento urbano, Arraial de Santo Antônio do Paraibuna. Então no ano de 1856, a vila constituiu-se cidade, recebendo em 1865 seu atual nome de Juiz de Fora. Assim, foi a construção de rotas de ligação entre a província de Minas Gerais e o porto do Rio de Janeiro que fez surgir e consolidar o lugar. Dilly (2011) pontua que a história de Juiz de Fora está apoiada na abertura de três estradas pioneiras: O Caminho Novo, A Estrada do Paraibuna e A Estrada União e Indústria. Segundo o estudioso, Garcia Rodrigues Paes, filho do famoso bandeirante Fernão Dias Paes Leme, foi quem conseguiu a autorização do governo colonial para abrir a picada que fazia a capital da Colônia com Ouro Preto. Esse “caminho novo” que permitiu que uma ampla área da Zona da Mata Mineira (estrategicamente em um ponto bem equidistante entre as duas cidades) desenvolvesse sua agricultura.

Já a Estrada do Paraibuna, ainda segundo Dilly (2011) foi construída por Guilherme Fernando Halfeld e, além de alargar o Caminho Novo em vários trechos desse itinerário, para que pudessem passar carros de tração animal, os quais escorariam a produção mineira, também tinha como objetivo colocar Minas Gerais em contato direto com outras regiões brasileiras para o progresso da Província. O engenheiro alemão, ao alargar

a via antiga e alterar topograficamente alguns trechos, acabou fundando a Cidade de Santo Antônio do Paraibuna, incorporando imediatamente o povoado da Boiada. Posteriormente, houve absorção de outros distritos.

Quanto à Estrada União e Indústria (mais adiante, mais bem descrita), cabe ressaltar que foi construída por Mariano Procópio Ferreira Lage, fazendeiro e grande produtor de café. Registra-se que é a primeira estrada pavimentada da América do Sul. Tinha como principal objetivo o escoamento da produção do café da Zona da Mata, que era abundante. (DILLY, 2011)

A divisão de terras que definiria os principais traçados do lugar, de acordo com Couto e Rocha (1997), ocorreu em 1844, a partir da partilha do tenente Antônio Dias Tostes entre seus 12 filhos. Assim sendo, toda a região que constitui hoje o centro da cidade, foi dividida em 12 faixas paralelas e transversais à atual Avenida Rio Branco. Foi o engenheiro Halfeld quem desenhou essa partilha. Mais adiante, com o crescimento do arraial, vários proprietários doaram terras nessa região para a abertura das primeiras ruas do povoado.

Na década seguinte, mais precisamente em 1856, começa a ser construída uma estrada de suma importância para a formação da cidade: a estrada União e Indústria, idealizada por um ilustre personagem do local: o comendador Mariano Procópio. A inauguração se deu em 1861, e aquela rota foi muito importante para a economia da região, que a partir de 1850 teve grande expansão cafeeira. Na avaliação de Couto e Rocha (1997), a estrada proporcionou uma grande modernização no transporte da época, vindo facilitar o escoamento da produção até a Corte.

A construção da estrada União e Indústria foi responsável pela vinda de imigrantes germânicos, contratados por Mariano Procópio para trabalhar na obra. Segundo Castro (1987), os primeiros colonos alemães eram artífices e chegaram a partir de 1858, recebendo lotes em doação. Esses lotes correspondem aos bairros São Pedro e Borboleta. Só no período de maio a

agosto de 1858, chegaram a Juiz de Fora cerca de 225 famílias num total de 1.162 imigrantes (a grande maioria constituída de alemães) Assim, em apenas 4 meses, a população da cidade aumentou em 20%.

O desenvolvimento de Juiz de Fora teve assim importante colaboração desses imigrantes, considerando que estes foram mão de obra tanto na construção da estrada União e Indústria quanto nas tecelagens que se constituíram como um importante e pioneiro marco econômico da cidade, sendo a base de suas primeiras indústrias. Vale notar que as manufaturas daquela época, mais tarde se converteriam em polos industriais da cidade, principalmente do setor têxtil. (COUTO E ROCHA, 1997).

Assim, até o final do século XIX, a base econômica de Juiz de Fora e de quase todos os municípios da Zona da Mata, no caso, a atividade cafeeira, foi sendo substituída pela industrialização. Castro (1987) pontua que, além da estrada União-Indústria, a introdução da eletricidade pelo industrial Bernardo Mascarenhas transformou o pequeno povoado na cidade mineira mais industrializada, posição mantida até 1930.

É de grande importância constatar que as características históricas e geográficas direcionaram a organização do núcleo urbano de Juiz de Fora: de um lado a extensão urbana entre o rio Paraibuna e o Morro do Imperador; de outro, a estrada traçada por Halfeld, o eixo da estrada União e Indústria. A rodovia, já mencionada, deu origem a importantes avenidas da cidade: a Rio Branco e a Getúlio Vargas. Segundo Couto e Rocha (1997), o Arraial de Santo Antônio do Paraibuna foi criado por Lei Provincial em 1850. Em 1856, a vila foi elevada a cidade e como comemoração, foram criadas cinco novas ruas: Rua do Cano (atual Sampaio), Rua Califórnia (Halfeld), Rua Imperial (ou Imperatriz, atual Marechal Deodoro), Rua Santo Antônio e Rua Formosa (a Rua do Comércio, hoje Batista de Oliveira). Essa região era então o centro nervoso de Juiz de Fora à época, onde, desde então, localiza-se o núcleo do poder, do comércio e da cultura.

Segundo esses autores, em 1860, o arruamento da cidade previa que “ruas perpendiculares à rua Direita (Rio Branco) fossem abertas até a serra adjacente à cidade (o morro do Imperador). Essa planta previa também a criação da Avenida Independência<sup>7</sup>. Mas, já nessa época, havia o estabelecimento das principais ruas do centro, ligando o que hoje é a avenida Rio Branco à Getúlio Vargas.

Couto e Rocha (1997) descrevem que a Estrada União e Indústria, originou o que hoje é o Largo do Riachuelo e também os bairros Mariano Procópio e Glória. Constituíam-se de uma área tão extensa quanto ou maior que o centro de Juiz de Fora e por um bom tempo desenvolveu-se independentemente daquele. Narram os autores sobre a chegada dos colonos alemães na segunda metade do Século XIX, e o início de um núcleo populacional naquelas terras, cuja extensão vai do atual bairro Mariano Procópio até o bairro São Pedro. Sendo o responsável por essa ocupação o comendador Mariano Procópio, uma vez que o mesmo instalou as oficinas de sua companhia e também sua residência (hoje museu) na região que recebe seu nome.

Uma das mais conhecidas praças do Centro da cidade, a Praça Antônio Carlos foi o último largo a se formar, pontuam os autores, surgindo pela implantação da Companhia Têxtil Bernardo Mascarenhas (1887). Além deste, citam como outros símbolos da colonização, do progresso e da urbanização da cidade: o colégio Santa Catarina, o Castelinho da CEMIG e o Instituto Estadual de Educação de Juiz de Fora.

Sob o ponto de vista urbanístico e socioeconômico, os autores salientam que a suntuosidade das supracitadas edificações, assim como dos prédios públicos, na maioria das vezes, tinha o claro objetivo da ostentação do progresso da elite na cidade.

---

<sup>7</sup> Até 2011, sendo oficialmente designada dessa forma, hoje avenida Presidente Itamar Franco, em homenagem ao seu filho ilustre, que começou sua carreira política aqui, chegando até à Presidência da República.

Conforme esses autores, Juiz de Fora foi construída sob os preceitos da organização do espaço urbano controlado por um planejamento rigoroso. Procurando, com essa organização e cuidado com a estética de seu arruamento e arquitetura, traduzir sua força econômica, seu prestígio e sua expressão cultural. A cidade tem um centro econômico bastante dinâmico, com uma característica única, que deixa transparecer grande influência européia: as galerias entre as principais ruas do centro. Ao todo são mais de quarenta (40), dando ares parisienses ao centro da cidade, segundo comentários do início do século XX.

A partir do panorama traçado acima, a população da cidade, com seus hábitos de população interiorana, é confrontada pelo poder público com a novidade trazida pela necessidade de organização do progresso e da vida em sociedade: as normas de urbanização. Por intermédio de legislação específica, houve proibições de animais nas ruas, limites para a velocidade das diligências, dentre outras medidas que buscavam a organização de detalhes do espaço urbano que pudessem disciplinar o crescimento acelerado da cidade. Para tanto, os vereadores de Juiz de Fora, no final do século XIX, tinham preocupações regulamentadoras às quais subjazia o ideal de cidade que fosse o retrato da elite moderna e abastada, identificada com o progresso, a ciência, a cultura – apesar de ser uma sociedade sustentada pela exploração do trabalho escravo (COUTO E ROCHA, 1997).

Um bom exemplo sobre o planejamento urbano que se normatizava, segundo os autores, era a regra de que todo e qualquer projeto de criação de ruas deveria passar por um rigoroso controle, segundo o qual o crescimento da cidade deveria ser racionalizado, tendo medidas específicas de alinhamento e largura das ruas, calçamento, limpeza de passeios, bem como escoamento pluvial a partir de valetas.

Para descrever as primeiras décadas do Século XX, recorreremos aos estudos de Oliveira (2006), segundos os quais, no início daquele século, Juiz de Fora já começa a ser considerada como a Manchester Mineira. Essa

designação é de grande relevância, pois o processo de industrialização no Brasil, efetivamente, somente se deu a partir da década de 30, época em que a cidade começa a sofrer seus primeiros sinais de decadência industrial. Segundo a autora, após a década de 30, o principal fator da crise econômica da cidade de Juiz de Fora se vincula ao fato de que as indústrias locais eram predominantemente familiares e com grande grau de concentração de poder e resistência às mudanças, além do baixo grau de concorrência. Assim, tais fatores fizeram com que as mesmas aumentassem suas fragilidades em face à concorrência industrial de outras regiões.

Oliveira (2006) ressalta que os problemas urbanos se tornam evidentes nas cidades que passaram pelo processo de industrialização. Isso por estarem inseridas num processo de urbanização capitalista, o qual se constitui uma base predominantemente urbana em oposição a uma estrutura até então centrada na esfera rural. Podemos, por analogia, imaginar que seria como uma base de casa simples, mas sobre a qual se construiria um prédio. Daí a necessidade de adaptação do que era apenas um lugar de passagem para uma estrutura urbana pujante. Havendo a necessidade de migrações para atenderem à demanda das indústrias.

No Brasil, somente a partir da década de 30 do Século XX, com a integração do mercado nacional e tendo como polo dinamizador o Sudeste, mais precisamente a cidade de São Paulo, o processo de industrialização passou a necessitar cada vez mais de mão-de-obra, fazendo com que as migrações rural-urbanas se intensificassem (COUTO E ROCHA, 1997).

Consequentemente, esse processo fez que com as cidades crescessem de forma vertiginosa, levando a uma necessidade de se aumentar o número de moradias e infraestrutura. Entretanto, como bem ressalta Oliveira (1982:41), a industrialização muitas vezes impõe um padrão de urbanização que na maioria das vezes é “superior ao próprio ritmo da industrialização”, o que nos leva a uma realidade urbana complexa.

A Revolução de 1930 (inaugura a segunda República, governada por Getúlio Vargas. Juiz de Fora, bem como os demais municípios da Zona da Mata não conseguem bons preços no mercado para o café, o que levou à falência muitos fazendeiros da região. Além disso, as indústrias começam a apresentar sintomas de esgotamento, apesar de conseguirem resistir por mais uma década (OLIVEIRA, 2006).

Naquela época, Juiz de Fora, por meio de intervenções tanto públicas quanto privadas, procurou reverter a desaceleração industrial que veio sofrendo pós década de 30. Conforme pontua Oliveira (2006), ocorreu, na cidade, uma reestruturação da ação pública e modernização da estrutura urbana, para garantir a retomada do seu crescimento, dentro da dinâmica capitalista. Sendo assim, uma das iniciativas dentro desse contexto foi a criação do Código Municipal de Obras (Decreto Lei nº 23, de setembro de 1938, responsável pelo zoneamento da cidade e pelo estabelecimento de regras relativas ao uso do solo e à construção, nem sempre respeitadas). Este perdurou por 50 anos<sup>8</sup> como única regulamentação ao desenvolvimento urbano da cidade. Contudo, a regulamentação de maior destaque no código foi a proibição a formação de favelas (RIBEIRO *apud* GERALDO, 2011).

Paralelamente a esses acontecimentos, o comércio na cidade se expandiu de forma rápida, por meio dos imigrantes árabes, que se concentravam nas ruas Marechal Deodoro, Batista de Oliveira, Halfeld e Avenida Getúlio Vargas. (Botelho Júnior e Lobo, 2007)

Assim, com o declínio da atividade cafeeira e a fragilidade do setor industrial, o perfil econômico da cidade começa a se modificar e após a década de 50 (Século XX) se solidifica no setor terciário, concedendo a Juiz

---

<sup>8</sup> Nos dias atuais, no que tange ao ordenamento do território do município, a regulação do processo de ocupação e urbanização busca assegurar à população boas condições de e infra-estrutura urbana. Esses instrumentos estão nas seguintes leis: Lei 6908/86, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo; Lei 6909/86, que dispõe sobre o Código de Edificações; Lei 6910/86, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo. Seus objetivos são gerenciar, delimitar e fiscalizar todo o tipo de obra que for realizado dentro da área do município.

de Fora o papel de “centro regional distribuidor de serviços” (OLIVEIRA, 2006:31).

Registra Oliveira (2006) que, tem-se a partir daí e até o final dos anos de 1970, uma lacuna com a preocupação com o planejamento. Já a partir desse período, graças aos contratos de financiamento de obras de controle urbanístico, estabelecidos entre o município e o Governo Federal, amadurece-se e se consolida a idéia de planejamento, controle urbanístico, consultoria com grandes firmas; assim, colaborando com uma série de iniciativas alinhadas à égide de um plano de controle urbanístico. Além disso, uma característica hoje marcante na economia juizforana é o destaque do setor terciário. Contudo, esse perfil atual veio a substituir o anterior justificado, segundo Oliveira (2006), pelas limitações e fragilidade da indústria local e o declínio da economia cafeeira.

A partir desses dois fatores, no período pós 50, houve um grande desenvolvimento do setor terciário, assegurando à cidade, conforme a autora, o papel regional de distribuidor de serviços. Outro dado marcante que contribuiria para o perfil de cidade que conhecemos hoje foi a instalação de grandes projetos de siderurgia e metalurgia na década de 70.

Consoante Oliveira (2006), esse período é considerado um marco para a economia da cidade, uma vez que significaria a inserção do município na economia regional do estado de Minas Gerais, com base em incentivos propostos pelo II Plano de Desenvolvimento Nacional. Assim, a instalação da Siderúrgica Mendes Jr. (atual Arcelor) e da Paraibuna de Metais, em complementaridade com o setor metalúrgico da região de Belo Horizonte, foram capazes de revitalizar em certo grau o mercado de empregos na cidade, dinamizando internamente a economia urbana. Essas intervenções reativaram a economia local, com a criação de novos postos de trabalho, bem como uma dinamização na estrutura urbana da cidade. Todavia, esses empreendimentos não foram capazes de trazer outras

indústrias de suporte para a cidade, assim a tão esperada alavancagem não ocorreu (OLIVEIRA, 2006).

A partir de 1990, houve um incremento à economia local, principalmente pela abertura da economia do país – inserindo a cidade no mercado global, o processo de redemocratização do país e a nova constituição, e também pelo uso de novas tecnologias de mídia e informação. Destaque para o setor imobiliário que passa a contemplar novas ações no mercado local, segundo Menezes (*apud* OLIVEIRA, 2006), com soluções de equipamento territoriais.

No que tange ao ordenamento do território do município, a regulação do processo de ocupação e urbanização, busca assegurar à população boas condições de infraestrutura urbana, para tal temos as seguintes leis: Lei 6908/86, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo; Lei 6909/86, que dispõe sobre o Código de Edificações; Lei 6910/86, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo. Seus objetivos são gerenciar, delimitar e fiscalizar todo o tipo de obra que for realizado dentro da área do município.

Um dos fatores da supramencionada evolução da região se apóia na crescente infraestrutura básica, fruto das intervenções também de planejamento urbano e de leis como a de Uso e Ocupação do Solo, responsável, dentre outras coisas pela divisão das unidades territoriais da cidade, em zonas segundo a ocupação (residencial, comercial, industrial e uso múltiplo), proporcionando o estabelecimento de taxas máximas de ocupação de terreno, a partir do uso de coeficientes de aproveitamento, determinando o tamanho das edificações.

## **2.2. Organização Territorial de Juiz de Fora**

Consoante Miranda *et al.* (2012), a urbanização é um dos processos marcantes nas últimas, três décadas em 5507 municípios brasileiros. Salienta-se que não obstante o fator “tamanho das populações”, mesmo

para um nível populacional equivalente, a área urbanizada pode variar muito em função do contexto regional. Se a noção de população urbana é passível de questionamentos, a mancha física das áreas urbanas é um dado inequívoco em imagens de satélite.

Na pesquisa desses autores, o mapeamento foi feito a partir de mosaicos de imagens feitas por satélite e disponibilizadas para consulta, feitos os devidos cruzamentos com dados estatísticos, no domínio eletrônico da Embrapa (Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária) e do Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, sob a égide do Projeto Brasil Visto do Espaço. Tal empreendimento detectou, quantificou, cartografou e/ou representou a totalidade das áreas efetivamente urbanizadas do Brasil, com base em imagens do satélite LANDSAT de todo país.

Conforme mencionado, foram mapeados com imagens de satélite LANDSAT ETM, os municípios com população urbana superior a 400.000 habitantes e também os municípios integrados à região metropolitana das capitais (em geral, população urbana inferior a 400.000 habitantes). Esses municípios, em um total de 150, representam 50,4 % da população urbana do país. Juiz de Fora se enquadra nessa categoria, em função de ter mais de 500.000 habitantes, sendo considerado, segundo dados da pesquisa, o 43º município em termos de área urbana (Quadro 01).

**Quadro 01 - Caracterização dos Municípios Mapeados por Satélite, Brasil, ano de 2000.**

Regiões	Distribuição dos municípios	Participação da área urbanizada mapeada	Participação da população urbanizada mapeada
<b>Centro-Oeste</b>	5,3%	6,2%	6,1%
<b>Nordeste</b>	14,7%	13,9%	7,0%
<b>Norte</b>	6,0%	13,8%	18,2%
<b>Sudeste</b>	55,3%	51,5%	57,9%
<b>Sul</b>	18,7%	14,6%	10,7%

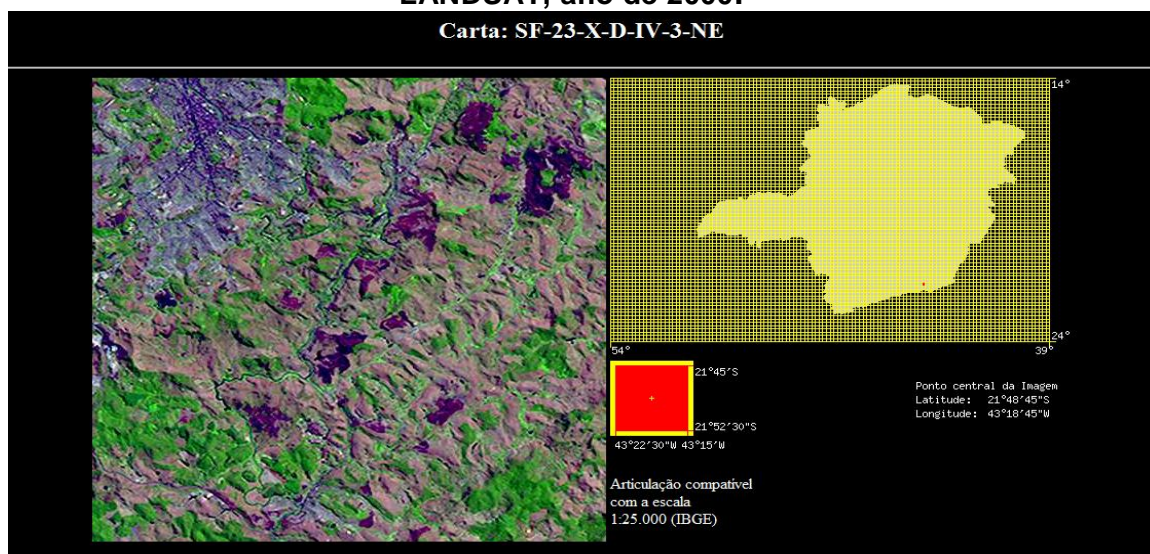
Fonte: MIRANDA *et al.*, 2005.

É interessante notar no Quadro 01 acima, os dados sobre a região à qual a cidade de Juiz de Fora pertence. Assim, observa-se que a Região Sudeste tem a maioria da população urbana de todo o país. Ou seja, ela sozinha possui mais área urbana do que todas as outras regiões do país juntas. Juiz de Fora é uma cidade-polo, mas sem região metropolitana, somente ela é de porte médio, as demais cidades que compõem a região são pequenas cidades. Assim, a sua urbanização ocorre em seu entorno, não a ponto de se ligar a outros municípios (como é o caso do Vale do Aço - MG, por exemplo, em que Ipatinga, Coronel Fabriciano e Timóteo se entremeiam). Isso porque não há cidades na região crescendo em direção de Juiz de Fora. Assim, o crescimento da cidade é verticalizado, ou com foco em algumas regiões que vem se tornando atrativas por vários motivos, parece ser o caso da região da cidade da qual trataremos a seguir: a Cidade Alta.

### 2.3. O município de Juiz de Fora e sua “Cidade Alta”

Tendo em vista uma melhor compreensão da ocupação urbana do município de Juiz de Fora irá se analisar três imagens captadas via satélite. A seguir a primeira (Figura 2):

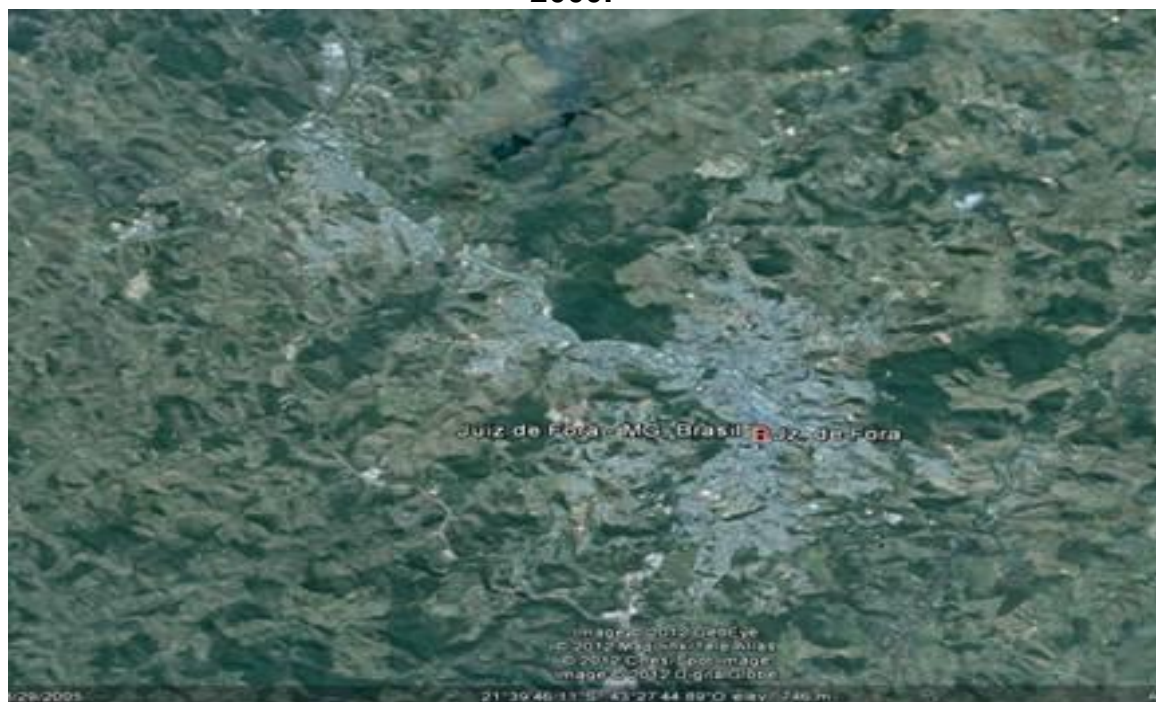
**Figura 02 - Mosaico da cidade de Juiz de Fora, MG, fotografada pelo satélite LANDSAT, ano de 2000.**



Fonte: MIRANDA e COUTINHO, 2004 - Escala: 1:25.000

Consiste em um dos mosaicos obtidos pelo satélite, do município de Juiz de Fora, bem como sua escala (1:25.000), latitude e longitude. Contudo, interessa-nos observar o território urbano que é facilmente localizado na parte superior esquerda do mosaico. Não é difícil perceber a distribuição urbana principalmente ao longo do eixo do Rio Paraibuna (a cor azul escura remete a rios, lagos, por exemplo, nas interpretações desse tipo de mosaico). Porém, verifica-se um adensamento urbano (identificado pela cor cinza e ausência de grandes áreas verdes), que se adentra pela porção Oeste do mosaico. É esta a área de interesse desse estudo, a Região Oeste do município de Juiz de Fora, correspondente à região conhecida como Cidade Alta, cujo bairro principal, no sentido de concentração de serviços e comércio e também mais central, cujas principais vias de ligação do Centro a Cidade Alta perpassam pelo seu território, é denominado São Pedro. Também podemos verificar o exposto nas duas capturas a seguir:

**Figura 03 - Captura da vista área da cidade de Juiz de Fora, MG, ano de 2000.**



Fonte: Google Earth

**Figura 04 - Captura da vista área da Cidade Alta de Juiz de Fora, MG, ano 2000.**



Fonte: Google Earth

É perceptível na imagem acima uma relativa quantidade de área verde na região; e a explicação para isto é que a intervenção pública pode modelar a paisagem, alternando espaços urbanizados e espaços de área verde: segundo dados da Agenda JF (Juiz de Fora *apud* Geraldo 2011), todos os loteamentos aprovados na Cidade Alta têm Áreas de Proteção Ambiental – APA's, sendo essas reservas,<sup>9</sup> desta forma devem obdecer a determinadas condições legais para a aprovação daqueles.

Geraldo (2011) destaca que a instalação de condomínios propicia o surgimento de áreas descontínuas, marcadas por mudanças drásticas na forma de ocupação do solo sem zonas de transição, criando núcleos isolados separados do entorno por muros. Algo facilmente percebido pelas capturas aéreas da Cidade Alta, onde há uma grande concentração de condomínios residenciais, em meio ao verde abundante, pela proximidade a áreas de

---

<sup>9</sup> Entre as importantes áreas de preservação públicas e privadas da região estão: Mata São Pedro, Mata do Borboleta e a Mata do SESC (Geraldo, 2011).

preservação ambiental; locais que são autossegregados do restante do bairro pelos muros e cancelas, que separam, na verdade, o particular do público, pois a maioria desses condomínios são loteamentos, cujas ruas pertencem ao poder público, mas são tratadas como coisa particular. Eis um problema que vai muito além da nomenclatura errônea e enganosa. A especulação chegou ao ponto de vender como particular aquilo que é público, neste caso, as ruas e o aparato advindo do público desse tipo de “condomínio”.

A autora adverte que a maioria das áreas caracterizadas como loteamentos fechados, na verdade, contraria a legislação máxima brasileira que não prevê loteamentos fechados. E assim como já observamos, ressalta também o fato de as áreas públicas e de uso coletivo estarem dentro de muros “denota o grau de exclusividade indevida desses espaços” (SPOSITO, *apud* GERALDO 2011).

Interessa ressaltar que o bairro São Pedro é uma Região Urbana (doravante RU) de Juiz de Fora, cabendo ser mencionado que estas RU's foram estabelecidas a partir da Lei 6910/86 em seu Capítulo III, Artigo 5º, que divide a Área Urbana do Distrito-sede em Unidades Territoriais (UT's), que por sua vez, foi subdividida pela Lei Municipal 4219/89 que criou 81 RU's, que constituem unidades pequenas e coesas. Essa divisão leva em conta às suas características, subdividindo a porção mais contínua e densamente ocupada da cidade. Vale notar que as RU's não abrangiam, no entanto, todo o Perímetro Urbano do município.

Essa divisão também é usada pelo IBGE para estabelecer uma gama de comparações que leva em conta as atividades de produção de bens e serviços (indústrias, escritórios) e das atividades de consumo individual e coletivo (habitação, equipamentos coletivos, infraestrutura urbana).

O estabelecimento das RU's no município vem a atender a uma demanda também de maior especificidade no tocante ao planejamento urbano, na tentativa de preencher uma lacuna por políticas específicas ou planos, cuja implementação dá-se através de programas de ação e da

instituição e aplicação de instrumentos legais, para a consecução dos objetivos almejados. Dentro dessa premissa, houve também a criação de oito Regiões Administrativas na cidade, abrangendo agrupamentos de RU's, a saber: Centro, Leste, Norte, Nordeste, Oeste, Rural, Sul e Sudeste.

É válido acrescentar que os critérios para a configuração regionalizada supramencionada foram: a extensão geográfica, acessibilidade e comunicação viária, perfil socioeconômico, características da ocupação, delimitação e bacias hidrográficas, densidade demográfica, problemas sociais e intervenções já realizadas ou previstas.

Consoante Duriguetto (2007), a criação dessas unidades administrativas descentralizadas (ou centros regionais) constituem-se como a principal inovação apontada pela administração municipal. Enseja a questão da descentralização das políticas e serviços sociais do município de Juiz de Fora, visando à aproximação dos órgãos públicos municipais com a população, de forma regionalizada.

Essa aproximação, segundo observa a autora, pode ser tomada como o ato de se assegurar a formação de um conselho de desenvolvimento local para cada unidade administrativa. Formado por representantes da sociedade civil e do poder público, os conselhos seriam consultados sobre as políticas públicas, e mais do que isso: suas diretrizes operativas nos lugares onde atuam. A estratégia da descentralização da operacionalização das políticas e serviços sociais, portanto, tem um cunho social e político importante, baseado na tríade: demandas sociais, a gestão dessas demandas e o envolvimento popular nessa gestão.

Considera-se que os principais vetores de expansão da região Oeste foram: a topografia mais plana, ainda que com altitudes superiores ao centro, a proximidade com o centro e a quantidade de lotes disponíveis estimados para suprir a demanda da cidade, que em 2000, era de 30% (GERALDO, 2011).

Duriguetto (2007) analisa a RU São Pedro da seguinte forma:

- Apresenta sua estruturação viária baseada em quatro vias principais: A Estrada Engenheiro Gentil Forn, Av. Presidente Costa e Silva, Av. Henrique Pedro Krambeck e Av. Guadalajara; e no sentido leste-oeste do Morro do Imperador até à bacia do Córrego São Pedro;
- Possui vários eixos de penetração, que às vezes se comportam como elementos de ligação ao Centro com o eixo do extremo oeste (representado por esta rodovia federal), transformando áreas da RU em corredores viários para aqueles que desejam atingir a BR-040;
- Apresenta-se, como “área de expansão urbana”, fruto de uma orientação que encontra seu principal marco na implantação da Av. Independência. Esta que consolidou da “Cidade Alta”, definida pela sua ligação com a BR-040.

Segundo dados do IBGE (2000), a região Oeste caracteriza-se por uma ocupação horizontalizada, do que tipo que se alastrada pela totalidade do território, com predominância de residências unifamiliares de no máximo 2 (dois) pavimentos. Além disso, a região de São Pedro faz parte da Região Oeste ocupa 12,7% da área total do município de Juiz de Fora, sendo esta constituída de 45,26 Km<sup>2</sup>, com um total de 37 bairros, que se subdivide em quatro microrregiões, comportando 5,54% da população do município (25.287 habitantes – IBGE/2000), tem densidade demográfica das mais baixas, 5,52 hab/ha.

O que pode explicar essa baixa densidade demográfica é que a região consiste de uma área bastante extensa, ainda em expansão, portanto, com grande potencial para o crescimento imobiliário – o que já vem acontecendo com mais ênfase na última década. Somado a esse fator, temos grandes áreas verdes e de proteção ambiental (tais como o Morro do Imperador e a Represa de São Pedro, bem como outras áreas verdes).

Não há como ignorar o estabelecimento e a consolidação da área com local de grande concentração de granjas, que são, na maioria das vezes, categorizadas como moradias de fim de semana, o que traz uma população flutuante para a região, algo que já ocorre em relação aos universitários que escolhem o bairro São Pedro e imediações pela proximidade com a Universidade Federal de Juiz de Fora. Esta, por sua vez, aquece o mercado

imobiliário local, bem como aumenta a sua expansão urbana, ao lado do estabelecimento de condomínios próximos a áreas verdes da região.

Entre os principais equipamentos instalados na região destacam-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). Não há como negar que esses investimentos valorizam a região e impulsionam o mercado imobiliário na Cidade Alta (GERALDO, 2011).

Um fator negativo que se constata é que nessa região, apesar dos equipamentos públicos que já foram aqui pontuados, há uma grande lacuna em relação a espaços públicos e equipamentos coletivos de cultura e lazer. De fato, em toda a região existem poucas praças e espaços públicos, o que também não possibilita uma maior convivência entre os moradores. A principal exceção de espaço de convivência, eventos e lazer é o campus da Universidade Federal de Juiz de Fora, que também não é um local propiciado pelo poder público municipal. É provável que essa lacuna seja também um argumento em favor do crescimento dos condomínios e loteamentos fechados, motivando a especulação imobiliária, uma vez que se oferece algo que o setor público deixa a desejar para a população, contudo, a infraestrutura local do bairro é um fator que também torna esses empreendimentos mais atrativos.

Assim, tem-se o público e o privado compondo uma gama de interesses dos moradores dessas áreas, que vem a se alinhar aos interesses dos especuladores imobiliários. A infraestrutura da Cidade Alta mais uma infraestrutura ofertada de forma privada aos moradores desses tipos de condomínio vendem, na verdade, um ideal de customização do que vem a ser a área urbana da Região Oeste. Nela, os condomínios são uma forma de assegurar aquilo que o Poder Público não tem condições de oferecer, dentro da função social da moradia, conforme previsto em lei específica.

A partir de vários fatores que delineiam a urbanização da Cidade Alta o resultado uma paisagem mesclada e dinâmica. É essa heterogeneidade do ponto de vista arquitetônico, urbanístico e de infraestrutura; e dinâmica em função da aquisição de novo *status* de áreas periféricas incrementadas pelo investimento privado (na maioria das vezes para valorizar uma área sem urbanização) e pela mudança de *status* de uma área privilegiada que se deteriora por vários fatores, incluindo a falta de manutenção dos equipamentos urbanos.

No espaço urbano residencial da Cidade Alta verificam-se diferentes formas de ocupações: Loteamentos/Condomínios fechados, conjuntos habitacionais, autoconstrução e ocupações mais antigas. Estabelece-se assim, segundo Geraldo (2011), novos padrões de desigualdade social urbana que se traduz em morfologias espaciais contraditórias, com as diferenças na ocupação refletem as imensas disparidades de renda, e tornam o espaço hierarquizado e fragmentado. A autora ressalta que os usos apresentados decorrem da atuação coordenada e/ou desordenada de proprietários fundiários, incorporadores/promotores imobiliários e do Estado.

Dentro desse raciocínio, a atuação da esfera municipal é um dos principais fatores de delineamento do perfil das moradias desses lugares. Mas, é importante reiterar o que Geraldo (2011) já havia apontado como outro fator de especulação imobiliária nessa região: o fato de que entre a elaboração do Plano Diretor da Cidade Alta, que data 1977, e a aprovação dos primeiros loteamentos fechados, 15 anos depois, acredita-se que aqueles que tinham informações privilegiadas investiram na aquisição de terrenos na Cidade Alta para uso futuro, possibilitando auferir maiores sobre lucros (de antecipação) com o estabelecimento de usos e ocupações mais rentáveis aos até então observados na região. Em 1996, segundo o Plano Diretor da cidade, temos:

“O Setor Urbano Oeste da cidade de Juiz de Fora apresenta-se como área de “expansão urbana”, ou seja, representa uma área urbana que compreende espaços predominantemente vazios e pouco adensados. Este setor é fruto de uma orientação que encontra seu marco principal na implantação da Avenida Itamar Franco (antiga Independência), na década de 70.

O acentuado desnível do relevo em relação ao centro da cidade lhe conferiu a determinação de “cidade Alta”. O setor caracteriza-se por uma ocupação horizontalizada, alastrada pela totalidade do território, com predominância de residências unifamiliares de, no máximo, dois andares. O caráter dos bairros contidos neste setor é predominantemente residencial.” (Proposta do Plano Diretor de Juiz de Fora, 1996)

Contudo, a autora adverte que a instalação dessas formas de moradias foi favorecida por uma série de fatores, fatores esses que já foram tratados neste capítulo, tais como: região de ocupação antiga com disponibilidade de infra-estrutura, facilidade de deslocamento dada à proximidade com o centro e vias de acesso, a presença de remanescentes de mata e principalmente o preço da terra dada à disponibilidade de terrenos e os usos até então desenvolvidos.

### **3. A OCUPAÇÃO DA ÁREA PERIURBANA DA CIDADE DE JUIZ DE FORA**

#### **3.1. A Região Oeste como objeto de Pesquisa**

Para compreender como o mercado de terras e as intervenções públicas orientam as novas formas de ocupação nas áreas periurbanas, foi escolhida como objeto desta pesquisa parte da região oeste da cidade, especificamente, seis bairros – São Pedro, Martelos, Cruzeiro de Santo Antonio, Novo Horizonte, Morro do Imperador e Nova Califórnia. A Região Oeste tem como bairro central o de São Pedro, um dos mais antigos. Juntamente com Martelos, são ambos originários do início da urbanização desta região, concentram em si uma diversidade de atividades e polarizam os demais. Os bairros Borboleta e Aeroporto foram retirados da pesquisa por apresentarem uma urbanização antiga e com pouca área para expansão (lotes vagos), além de estarem geograficamente em pontos periféricos da região, não se integrando aos demais bairros.

Uma questão determinante na escolha foi que, segundo dados do IBGE (2000), essa região possui a terceira população dentre todas as demais da cidade, sendo porém a segunda em lotes vagos, possuindo um alto potencial de ocupação, conforme os dados do Plano de Desenvolvimento Local (2001). O fácil acesso, três vias, além da proximidade com a região central, sua topografia e seu clima agradável ajudaram na sua expansão. Por fim, a dinamicidade imobiliária encontrada nesta região no período de 2000 a 2010, fez com que a decisão sobre a área a pesquisar ficasse aí focada.

Para entender a ocupação, a pesquisa usou dados do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, entre os anos de 2000 a 2010, em cada bairro e seus loteamentos. Os dados foram fornecidos pelo Departamento de Cadastro da Secretaria de Atividades Urbanas da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora. E, para analisar a dinâmica da atuação do mercado imobiliário, utilizou-se os anúncios dos dois jornais de maior circulação de Juiz de Fora: Tribuna de

Minas e Diário Regional. A pesquisa se restringiu ao Caderno de Classificados das edições de domingo, no período de janeiro de 2000 a dezembro de 2010.

A cidade teve sua área urbana e rural regulamentada por várias leis, sendo as mais recentes a Lei de Parcelamento do Solo de nº 6.910/86, com suas alterações, que em seu capítulo III, artigo 5º, dividiu a cidade em regiões urbanas (RU) e em unidades territoriais (UT). Posteriormente a Lei 4.291/89, que criou 81 RU's que se constituíam em pequenas unidades homogêneas. Estas, contudo, não abrangeram todo o perímetro do município. Com a promulgação do Plano de Desenvolvimento Urbano – PDDU, Lei 9.811/2000, as Unidades Territoriais e as Regiões Urbanas foram substituídas pelas Regiões de Planejamento (RP's), que passaram a compor os diferentes níveis de ordenação territorial, abrangendo agora toda área do município.

Vale ressaltar que em 2001 o Poder Executivo aprovou junto ao Legislativo a Lei 1000/2001, que trouxe a Reforma Administrativa e a implantação dos Centros Regionais como nova organização territorial e estrutural da administração municipal, tendo estabelecido a gestão descentralizada, a fim de melhor promover o desenvolvimento local, dentre outros objetivos. O território do município foi dividido em oito (08) regiões: Norte, Oeste, Nordeste, Sudeste, Sul, Leste e Centro, compreendendo a região urbana e região rural. Nesta divisão territorial tem-se 75% de área rural, com uma área de 1.079 km<sup>2</sup>. Já a área urbana é distribuída pelas regionais na seguinte proporção: Norte, 51%; Oeste, 12,7%; Nordeste, 11,5%; Sudeste, 9,56%; Sul, 6,4%; Leste, 5,65% e Centro, 3,19%.

Em 1977, o prefeito Francisco Antônio de Mello Reis nomeou, através da Portaria de nº618, uma comissão especial que ficou incumbida de escolher uma empresa, por meio de concorrência pública, para elaborar o Plano Diretor Urbanístico da Cidade Alta (PDUCA), cuja função era compatibilizar a região com os novos empreendimentos, o que deixou a região mais atrativa ainda aos especuladores imobiliários.

A Região Oeste é composta por oito bairros, que se subdividem em loteamentos (Quadro 02):

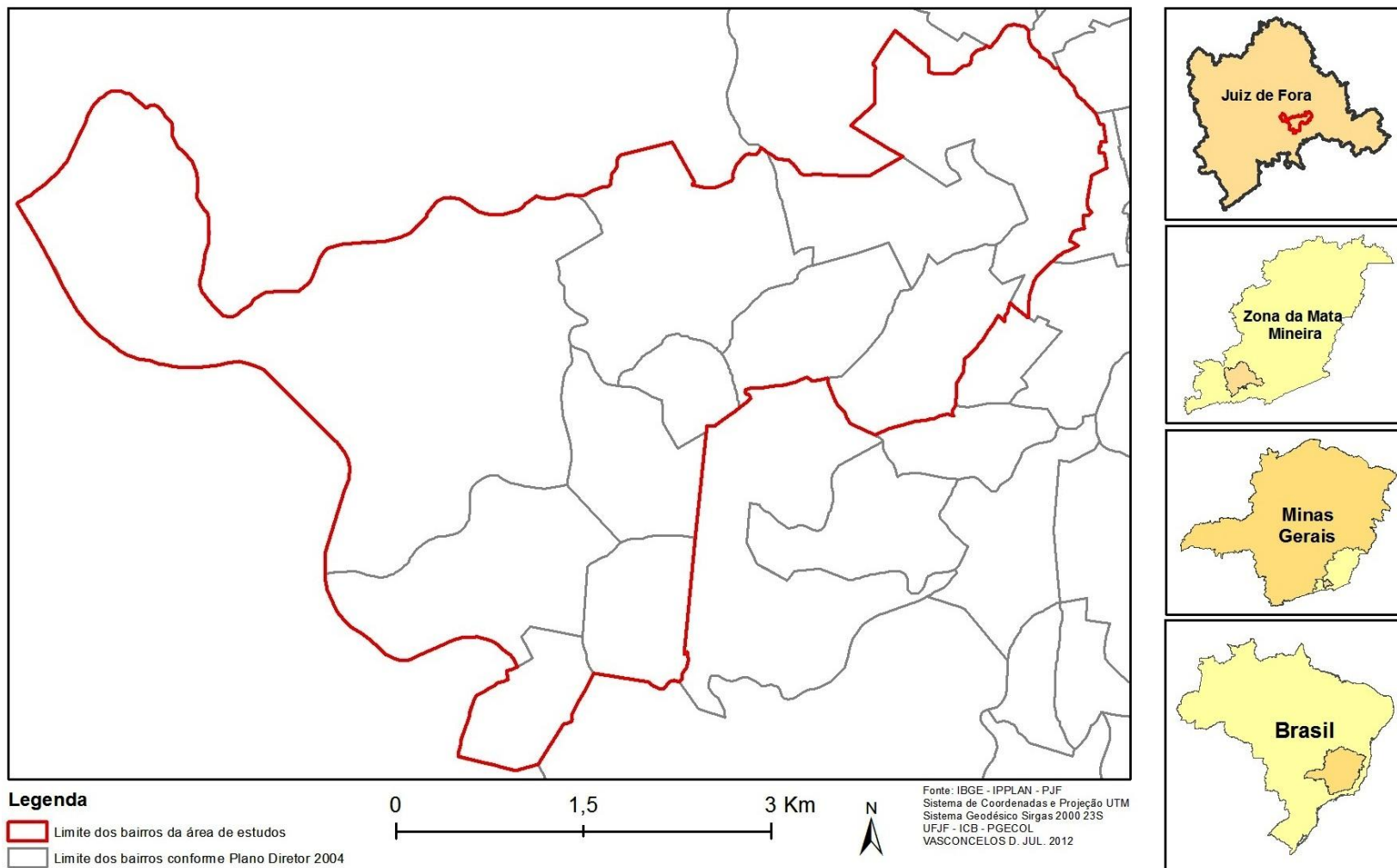
**Quadro 02 - Região Oeste de Juiz de Fora, MG, Loteamentos por Bairro - 2010.**

<b>Cruzeiro Santo Antonio</b>	Bosque do Imperador (5), Chácaras Passo Del Rey (5), Condomínio Ecológico Estrada Real (5), Vina Del Rey (5), Fazendinhas de São Pedro (5), Granjas Icarai (5)
<b>Martelos</b>	Adolpho Vireque (4), Jardim Casa Blanca (4), Jardim Fátima (4), Martelos (2), Nossa Senhora de Fátima (4 e 2), Vila Nair (4), Planalto (4), Parque Residencial São Lucas I e II (4)
<b>Morro do Imperador</b>	Bosque do Imperador (4), Chalés do Imperador (5), Granville (4), Jardins Imperiais (4), Parque Imperial (4), Residencial Parque do Império (4), Serro Azul (4), Condomínio Chalés do Algarve (4)
<b>Nova Califórnia</b>	Alto Sumaré (5), Granjas do Bosque (5), Parque Soledade (5), Granjas Santo Antonio (5)
<b>Novo Horizonte</b>	Novo Horizonte (5), Parque Jardim da Serra (5), Spinaville II e III (4), São Clemente (5)
<b>São Pedro</b>	Alto dos Pinheiros, Colinas do Imperador (4), Caiçaras, Caiçaras I, Caiçaras III, (3), Itatiaia (2), Jardim Marajoara (5), Jardim Milan (5), Popular Parque Colonial (3), Jardim Universitário (4), Marilândia (4), Mantiqueira, Mandala Park (4), Parque São Pedro (3), Portal da Torre (4), Via do Sol (4), Residencial Cidade Alta (4), Residencial Recanto Regente (2), Santana (2), Santos Dumont (2), São Pedro (1), Tupan (4), Vila São Jorge, Avenida Senhor dos Passos (2), Jardins das Azáleas, Condomínio Vila Nova (3)
<b>Aeroporto</b>	Aeroporto (5), Parque Alto, Parque Residencial Lajinha
<b>Borboleta</b>	Borboleta (1), Moradas do Serro (4), Residencial Pinheiros (4)

- (1) Núcleo inicial de ocupação.  
 (2) Núcleo Antigo.  
 (3) Conjunto Habitacional.  
 (4) Loteamentos e Condomínios Fechados.  
 (5) Granjeamentos de classe média alta.

A Região possui sua área desenvolvida a partir do Morro do Imperador até o divisor da bacia hidrográfica da Represa de São Pedro e parte da bacia do Rio do Peixe. Em relação aos equipamentos urbanos importantes presentes na região escolhida, podem-se apontar: Universidade Federal de Juiz de Fora (UFJF), Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA), Mirante do Cristo, Br 040, Br 440 (em construção), Unidades de Pronto Atendimento (UPA), Escolas Municipais, Estaduais e Particulares, Indústria Farmacêutica (QUIRAL), restaurantes, supermercados, açougues, farmácias, padarias, comércio especializado em materiais de construção e de vários seguimentos, boates e bares noturnos, além postos de combustíveis, serralherias e oficinas mecânicas, clínicas médicas, odontológicas, laboratórios, dentre outros.

Figura 05 - Mapa da Área de Estudos, Região Oeste de Juiz de Fora, MG.



A Região Oeste possui uma ocupação antiga e sua urbanização é dinâmica e heterogênea, composta por moradias populares, de classe média e de classe alta, todas convivendo num mesmo espaço e utilizando os mesmos equipamentos urbanos e infra-estrutura. A facilidade de deslocamento pela proximidade do centro é outra vantagem, além de possuir três (3) grandes acessos: a Estrada Gentil Forn, a Avenida Itamar Franco (antiga Avenida Independência) e a Br 040; e futuramente a nova via de acesso a BR440. A circulação interna se encontra em expansão com abertura de novas ruas e asfaltamento de antigas vias.

Um dado disponível sobre o nível de intervenções públicas na região no período estudado é o asfaltamento. O bairro São Pedro possui um alto índice de asfaltamento, no período estudado, por ser este bairro o cerne comercial de toda a região e geograficamente estar localizado no centro, servindo de passagem para os demais. O bairro Martelos apresentou um bom índice somente no ano de 2010, como forma de suprir o aumento populacional e de circulação, advindo dos empreendimentos imobiliários daquela região entre 2004 a 2008 (Quadro 3).

**Quadro 03 - Região Oeste de Juiz de Fora, MG, Toneladas de Asfalto por bairros entre 2002 - 2010**

BAIRRO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	TOTAL
SÃO PEDRO	3263,26	4779	675,46	4712,79	270	*	62,73	2945,34	2359,79	19068,37
MARTELOS	416,69	*	*	*	*	*	*	*	1246,02	1662,71
CRUZEIRO STO ANTONIO	*	2378		*	*	*	*	*	*	2378
NOVO HORIZONTE	*	*	132		*	*	929,61	*	*	1061,61
MORRO DO IMPERADOR	*	*	*	54,21	*	*	*	*	*	54,21

Fonte: Empav – Empresa de Pavimentação de Juiz de Fora – 2012.

\* não houve asfaltamento nestes anos

Uma tonelada de asfalto se asfalta em média 10m<sup>2</sup>

O transporte público desses bairros é feito por ônibus adaptados para portadores de necessidades especiais, ficando a cargo da empresa Tusmil, que

possui 27 linhas: 516 – São Pedro; 525 – Universidade; 530 – São Pedro; 531 – Nova Califórnia; 532 – São Pedro; 533 – São Pedro; 534 – Santos Dumont; 535 – Universidade; 536 – São Pedro; 537 – Jardim da Serra; 538 – Morada do Serro / Via J. Casablanca / Adolpho Vireque ; 539 – Santos Dumont; 540 – São Pedro; 541 – São Pedro; 542 – Lagoa; 544 – Recanto dos Brugger; 545 – Universidade; 546 – BR 040 – Mirante; 547 – N. S. de Fátima; 548 – Adolpho Vireque / Via Jardim Casablanca / M. Serro; 555 – Universidade; 570 – Expominas; 599 – São Pedro.

A região possui diferentes formas de ocupações: loteamentos/condomínios fechados, granjas, conjuntos habitacionais, ocupações mais antigas, além da presença de áreas remanescentes de mata e grande disponibilidade de terrenos não edificados. Esta disponibilidade, controlada pelos proprietários, incorporadores, empreendedores imobiliários e Estado, se refletirá nas futuras formas de ocupação deste solo.

Segundo Geraldo (2011), o Estado, enquanto gerenciador do espaço urbano e rural, por meio da realização de obras de infraestrutura e equipamentos de uso coletivo, elaboração de legislação urbanística e leis de zoneamento, transformando assim áreas rurais em urbanas, torna-se o agente produtor de “sobre lucros” com a criação de novas áreas de valorização. Já o incorporador e o empresário imobiliário são os agentes que viabilizam a transformação do solo em mercadoria ao gerir investimentos de capitais em atividades imobiliárias. A Região Oeste, ainda segundo esta autora, foi área de expansão até a metade do Século XX. A partir desta época foi incorporada à zona urbana, mas somente no final dos anos 80, com o incremento de loteamentos e condomínios fechados e a chegada de uma população de maior poder aquisitivo, o que imprimiu na região um novo padrão de construção, com grandes casas e espaçosas áreas de lazer, trouxe um novo conceito de moradia e agregou rapidamente valor ao solo.

Assim, a pesquisa proposta, tendo como delimitação a cidade alta ou Região Oeste, principalmente os seis bairros em questão, poderá evidenciar

como o mercado de terras e as intervenções públicas orientam as formas de ocupação das áreas periurbanas.

### **3.2. Características Socioeconômicas da Região**

Segundo o censo realizado pelo IBGE em 2000, havia 132.465 domicílios particulares permanentes na cidade de Juiz de Fora. A população da cidade se constituía de 453.698 habitantes, Destes, 273.126 (60,2%) eram mulheres e 180.572 (39,8%) homens. O censo de 2010 apresentou um crescimento de 28,74% (170.535) para os domicílios. Já a população obteve um aumento de 13,4%, chegando a 517.872 indivíduos, destes 47,3% (244.932) são do sexo masculino e 52,7% (272.940) do sexo feminino. A tendência desta diferença em gênero passa então a estar alinhada com os dados estaduais e nacionais.

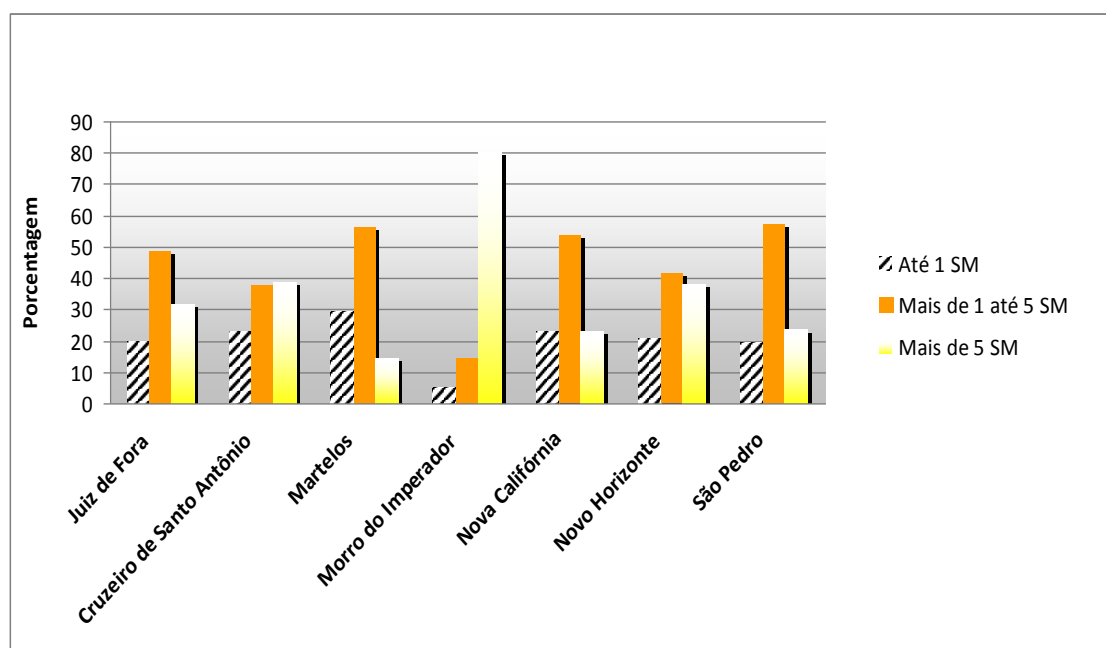
Sobre os domicílios, pode-se destacar que 126.245 (95,3%) possuem rede geral de esgoto, índice superior ao estadual, de (83%) em 2000, tendo ligeira melhoria em 2010, 95,7%. Dos bairros pesquisados, Morro do Imperador e Nova Califórnia, com 190 e 48 residências respectivamente, possuíam todos os domicílios com saneamento básico – água e esgoto. Também se constata um alto índice no Cruzeiro de Santo Antônio, que possuía 184 domicílios, e destes apenas dois não possuíam nenhum tipo de saneamento básico. Novo Horizonte e São Pedro, 451 e 2.954, possuíam dois e 15 domicílios sem saneamento básico respectivamente. Martelos<sup>10</sup> já possuía um número maior de residências sem saneamento básico: dos seus 1.211, em 22 (2%) não foi constatada tal estrutura. Estes dados apontam para uma condição favorável ao crescimento e à valorização da região. Apesar disso, o esgoto que corre a céu aberto no Córrego São Pedro é ainda um ponto crítico da região.

---

<sup>10</sup> Bairro que fica às margens do Córrego São Pedro, as quais ainda são rodeadas de casebres, frutos de ocupação, alguns desapropriados há um pouco mais de um ano, em virtude da construção da BR 440.

Quanto à renda em 2000, em relação à renda média dos chefes de família em Juiz de Fora, 20% (89.934) percebiam até um salário mínimo por mês, de um até cinco salários, 48,6% (220.439), e mais de cinco salários 31,6% (143.325), conforme a Figura 6:

**Figura 06 - Faixas de Renda dos Chefes de Família e de Domicílios Próprios Permanentes por Bairro da Região Oeste, Juiz de Fora, MG – 2000**



Fonte: IBGE, Censo 2000

Nos bairros pesquisados, o Cruzeiro de Santo Antônio é o que apresentava o maior equilíbrio entre as faixas salariais pesquisadas: de um total 645 moradores, a renda dos chefes se distribuía em 23% (149) aqueles que recebem até um salário mínimo por mês, de um até cinco salários, 37,9% (245), e mais de cinco salários, 38,9% (251).

Em Martelos, com 4.461 residentes, a renda apresentou as seguintes faixas: até um salário mínimo por mês, (1.312, o que representa 29,4%); de um até cinco salários, (2.513, o que representa 56,3%); e mais de cinco salários, (636 representando 14,2%). Verifica-se que a maioria tem uma renda salarial mediana, porém, ainda se tem um alto índice de chefes que recebem apenas um salário mínimo. Não se constata uma quantidade grande de chefes com

renda mais alta. Mas, há uma tendência de que esse quadro tenha sido alterado pós 2003, com o lançamento do Loteamento São Lucas (localizado em Martelos, às margens do Córrego São Pedro) devido a grande valorização da região, que trouxe moradores com alto poder aquisitivo, além de ter dinamizado a região.

A respeito do Morro do Imperador, com 725 habitantes, a renda foi até um salário mínimo por mês, (37, o que representa 5,1%); de um até cinco salários, (106 representando 14,6%); e mais de cinco salários, (582, representando 80,2%). Sendo uma região predominantemente de residências mais luxuosas, é evidente que o índice de faixa salarial mais alta seja uma característica da maioria de seus chefes.

Em Nova Califórnia, com 186 moradores, a renda foi até um salário mínimo, (43, o que representa 23,1%); de um até cinco salários, (100, representado 53,8%); e mais de cinco salários, (43, o que representa 23,1%). Nova Califórnia possui um número de chefes de família com renda mediana bem semelhante ao dado numérico do Bairro Martelos, mas o que os diferencia é que, em Nova Califórnia, os extremos da renda (menor e maior níveis salariais) têm o mesmo índice (23,1 %). Martelos possuía um índice maior de chefes de família com baixa remuneração (29,4 %).

Em Novo Horizonte, com 1.602 residentes, a renda foi até um salário mínimo, (331, o que representa 20,6%); de um até cinco salários, (663, o que representa 41,4%); e mais de cinco salários, (608, o que representa 37,9%). Em São Pedro, com 10.570 habitantes, a renda foi, até um salário mínimo, (2.062, o que representa 19,5%); de um até cinco salários, (6.047, o que representa 57,2%); e mais de cinco salários, (2.461, o que representa 23,3%). Mais uma vez, constata-se que os chefes com renda mediana são maioria em quase todos os bairros analisados.

É visível pela Figura 6 que a centralidade da renda, tanto de Juiz de Fora quanto dos bairros selecionados, está entre um e cinco salários mínimos, girando entre pouco menos de 40% e 53% dos responsáveis. Exceção se dá

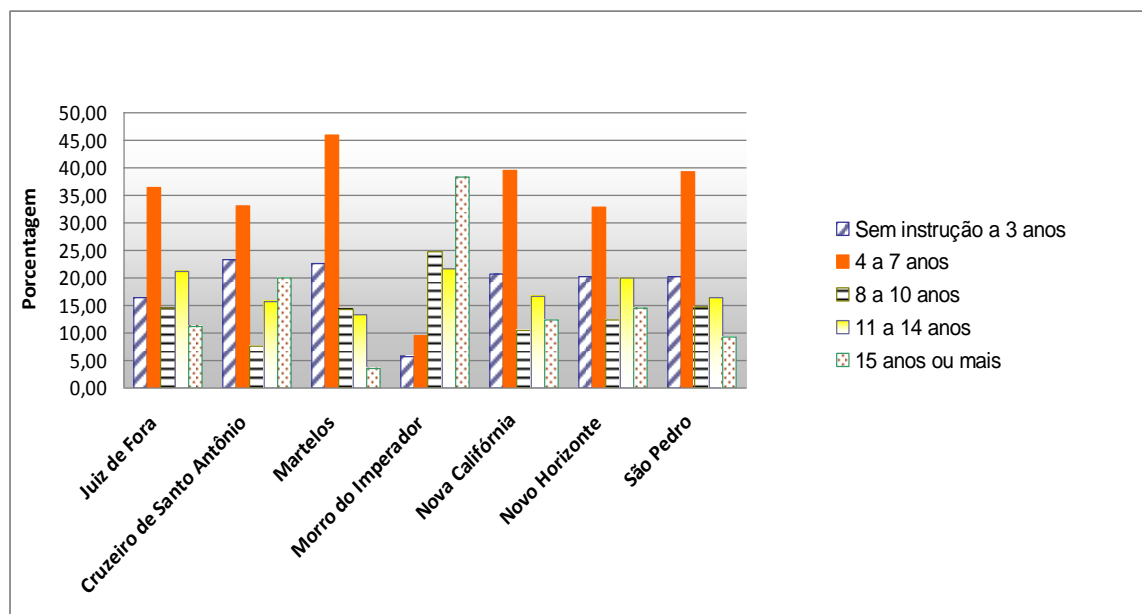
no bairro Novo Imperador, onde 80% dos chefes de família recebem mais de cinco salários mínimos. Martelos apresentou uma quantidade maior de chefes recebendo até um salário mínimo, quase 30%, sendo uma região onde se concentram alguns morros onde a densidade demográfica é maior, a urbanização ainda é deficitária e a qualidade das residências é inferior ao que se constata nas demais partes da região.

Os bairros, entretanto, apresentam a seguinte distribuição quanto aos anos de escolaridade dos chefes de família:

- Cruzeiro de Santo Antônio, 23,7% com zero a três anos de instrução; 33,1% com quatro a sete anos; 7,6% de oito a dez; 15,8% de onze a quatorze; e 20,1% com mais de quinze anos.
- Martelos, 22,7% com zero a três anos de instrução, 46% com quatro a sete anos, 14,3% de oito a dez, 13,4% de onze a quatorze; e 3,6% com mais de 15 anos.
- Morro do Imperador, 5,8% com zero a três anos de instrução, 9,5% com quatro a sete anos, 24,7% de oito a dez, 21,6% de onze a quatorze; e 38,4% com mais de quinze anos.
- Nova Califórnia, 20,8% com zero a três anos de instrução, 39,6% com quatro a sete, 10,4% de oito a dez, 16,7% de onze a quatorze; e 12,5% com mais de quinze anos.
- Novo Horizonte, 20,2% com zero a três anos de instrução, 32,8% com quatro a sete, 12,4% de oito a dez, 20% de onze a quatorze e 14,6% com mais de quinze anos.
- São Pedro, 20,3% com zero a três anos de instrução, 39,2% com quatro a sete, 14,7% de oito a dez, 16,4% de onze a quatorze e 9,2% com mais de quinze anos.

Na Figura 7, mais uma vez uma é possível inferir uma correlação, os bairros que apresentam pior média de renda também possuem menos tempo médio de escolarização, naturalmente em função da relação entre menor qualificação e menores salários. Destaca-se o Morro do Imperador, onde quase 40% dos responsáveis pelas residências possuem mais de quinze anos de estudo e onde se concentra a maior renda da região.

**Figura 07 - Escolaridade dos Chefes de Família por Bairros da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2000**



Fonte: IBGE, Censo 2000

A escolaridade apresentada pelos chefes de família segue o mesmo padrão da renda. No total da cidade 16,5% dos responsáveis pelos domicílios possuem de 0 até 3 anos de instrução; 36,4% de 4 a 7 anos; 4,5% de 8 a 10; 21,2% de 11 a 14 anos e 11,2% mais de 15 anos de estudos. Ao se comparar com a amostragem mineira, Juiz de Fora fica em melhor situação, pois Minas apresenta menor escolarização, com 34,9% dos responsáveis com entre 0 e 3 anos de instrução, e apenas 5,5% com mais de 15 anos de instrução. Vale lembrar que Juiz de Fora é um polo educacional, sendo considerada uma cidade universitária, não apenas pelas instituições de ensino federais (Universidade Federal de Juiz de Fora e Instituto Federal Sudeste de Minas Gerais), como também pelas várias faculdades privadas e cursos preparatórios. Assim sendo, é natural que os moradores da cidade também sejam beneficiados por uma maior escolarização, sem precisar sair da própria cidade.

### 3.3. A Ocupação e o Crescimento dos Bairros da Região Oeste

Para analisar a ocupação e o crescimento dos bairros pesquisados utilizou-se os números de inscrições do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, entre os anos de 2000 a 2010, em cada bairro e seus loteamentos. Os dados fornecidos pelo Departamento de Cadastro, da Secretaria de Atividades Urbanas da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora, foram agrupados no Quadro 4 a seguir:

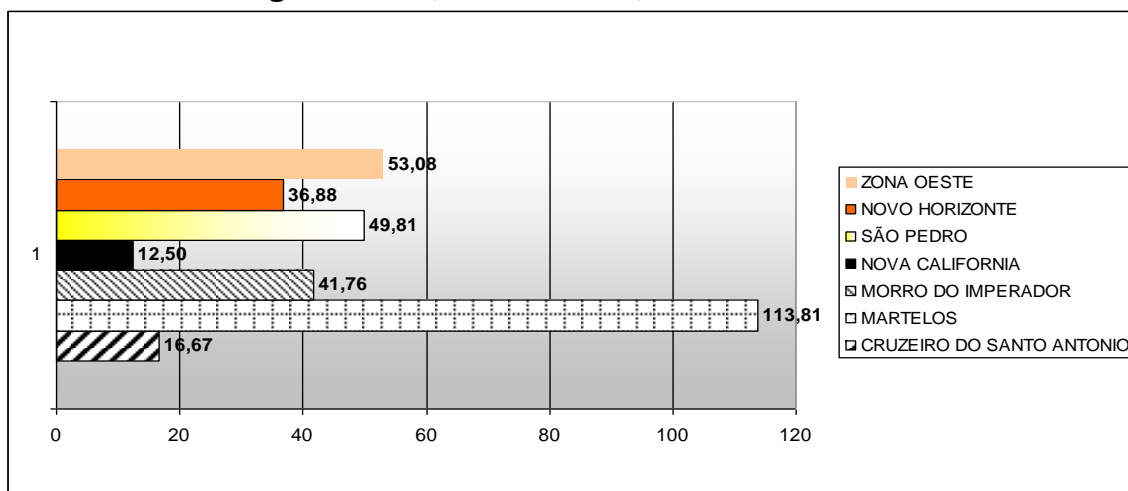
**Quadro 04 - Região Oeste - Quantidade de Inscrições de IPTU por Bairro, Juiz de Fora, MG, 2000-2010**

BAIRRO	ANO										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
CRUZEIRO DO SANTO ANTONIO	240	241	259	257	256	258	264	273	273	275	280
MARTELOS	869	921	956	1.003	1.458	1.561	1.630	1.678	1.829	1849	1858
MORRO DO IMPERADOR	649	663	648	732	827	832	873	898	917	915	920
NOVA CALIFORNIA	80	82	83	83	84	89	89	89	91	91	90
NOVO HORIZONTE	1.063	1.088	1.092	1.397	1.392	1.430	1.439	1.473	1.467	1463	1455
SÃO PEDRO	4.965	5.072	5.169	5.296	5.577	5.702	6.449	6.655	6.938	7391	7438
ZONA OESTE	7.866	8.067	8.207	8.768	9.594	9.872	10.744	11.066	11.515	11.984	12.041

Fonte: Departamento de Cadastro da Secretaria de Atividades Urbanas da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora.

A taxa de crescimento das inscrições foi analisada ano a ano, por bairro, conforme apresentada na Figura 8, abaixo. Os bairros que apresentaram o maior crescimento no período foram: Martelos (113,81%), com crescimento muito significativo, bastante acima da média da região (53,08%), e São Pedro (49,81%), bem próximo à média. Morro do Imperador, com 41,76%, e Novo Horizonte, com 36,88%, tiveram crescimento moderado, enquanto Cruzeiro do Santo Antonio (16,67%) e Nova Califórnia (12,50%) permaneceram quase estáveis nestes 11 anos.

**Figura 08 - Taxa de Crescimento das Inscrições do IPTU por Bairro da Região Oeste, Juiz de Fora, MG - 2000 - 2010**



Fonte: Departamento de Cadastro, da Secretaria de Atividades Urbanas da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora.

O núcleo dos bairros analisados é de ocupação antiga, datada da metade do Século XIX, com a chegada dos alemães para trabalhar na região. Na verdade, toda esta região era no passado conhecida como São Pedro ou simplesmente “Cidade Alta”. Com o passar dos anos e a aprovação de novos loteamentos, os demais bairros foram sendo criados.

Durante muitos anos esta região, a “Cidade Alta”, teve uma baixa taxa de ocupação, centrada principalmente nos descendentes dos primeiros moradores que viviam predominantemente em suas chácaras. Estas áreas periurbanas começaram a sofrer a especulação imobiliária, pós anos 70, com o início da construção da Universidade Federal de Juiz de Fora, datada de 1960, por ato do então Presidente Juscelino Kubitschek, considerada a primeira grande intervenção nesta área.

A Região Oeste apresentava três grandes fatores para ser considerada um excelente vetor de expansão urbana, segundo Geraldo (2011): a proximidade do centro, uma topografia agradável e uma grande quantidade de lotes disponíveis. Assim, a administração municipal previu que esta região seria o novo eixo econômico da cidade, em contraposição ao eixo noroeste-sudeste na várzea do rio Paraibuna. Ainda segundo a autora, outro fator importante para o crescimento da região foram as intervenções viárias decorrentes do

Projeto Cidades Médias do Banco Interamericano (BID), com a construção da BR-040, a partir de 1975, e a Avenida Independência, atual Avenida Itamar Franco, sendo estendida até as portas da Universidade, o que veio facilitar o acesso. O projeto procurou direcionar o desenvolvimento da região por considerá-la fundamental para o desenvolvimento futuro da cidade, além de prever a criação de áreas de preservação, a construção de complexos turístico e esportivo, vias de acesso e instalação de centros regionais da administração pública. Por fim, descrevia que a disponibilidade de lotes poderia facilitar, por meio do poder público, a implantação de conjuntos habitacionais para a população mais carente.

Toda esta região é marcada por grandes contrastes no uso e ocupação do solo, em função de uma produção do espaço desigual, orientados por processos públicos e privados que levam a certa valorização e, forma de ocupação, um reflexo concreto das dinâmicas sociais ali ocorridas. (Geraldo 2011:83).

No início da década de 80 do Século XX o primeiro loteamento de alto luxo, “Condomínio Fechado”, é lançado no bairro, Condomínio Jardim Imperial, e os empresários da cidade vêem neste sucesso de vendas uma grande oportunidade para novos lançamentos. Durante a década de 80 e principalmente na de 90, as áreas que rodeavam os bairros São Pedro, Martelos, Morro do Imperador e Novo Horizonte se tornaram alvo da especulação imobiliária, tendência que prosseguiu na década em estudo (2000 – 2010). Observa-se que os bairros, Nova Califórnia e Cruzeiro do Santo Antonio apresentam os menores índices de crescimento. Nova Califórnia é um núcleo antigo, onde predominam granjas e clubes de lazer.

No bairro Cruzeiro do Santo Antonio, se tem a represa de São Pedro e uma parte da Reserva Biológica Municipal Santa Cândida, pode ser considerada a área que mais irá crescer no futuro: somente nos últimos meses (2011-2012) quatro empreendimentos foram lançados, dentre eles o Alphaville. Além destes lançamentos, dois loteamentos, o Chácara Passo Del Rei e o

Condomínio Ecológico Estrada Real, somente foram legalizados e aprovados junto à Prefeitura Municipal e o competente cartório de Registro de Imóveis em 2011, o que gerou um crescimento em inscrições, de 205 e 224 respectivamente. Ao se verificar os valores do metro quadrado no bairro, observa-se que entre os anos de 2000 – 2010, tem-se alguns anúncios esporádicos, uma vez que os loteamentos já estavam sendo negociados sem a sua devida regularização. Nos loteamentos Vina Del’Mar e Bosque do Imperador, embora anteriores à 2000, os valores do metro quadrado tiveram uma grande alavancagem pós aprovação do Alphaville. O maior valor médio girava em torno de R\$136,21 em 2010, tendo este valor chegado à casa dos R\$350,00 em 2012. Esta grande oscilação de valores é percebida no mercado imobiliário sempre que há perspectiva de grandes lançamentos, estes valores somente se estabilizam quando os lançamentos se efetivam e o mercado sinaliza como os preços de venda dos terrenos no entorno serão influenciados.

O mercado imobiliário, segundo Barros (2010), é controlado também por organismos financeiros que viabilizam a possibilidade de aproveitamento do terreno como forma de maximizar os lucros, privilegiando localizações socialmente valorizadas e/ou funcionalmente desejáveis. Assim, os preços de venda dos terrenos do entorno sofrem alta com a especulação e há uma tendência dos proprietários de vender seus terrenos a preços altos, os quais são normalmente adquiridos por sociedades que visam superespeculação, provocando a escassez dos terrenos no mercado imobiliário.

O bairro Martelos apresentou o maior índice de crescimento em número de inscrições, principalmente em 2004 e 2008. Em 2004 ocorreu o lançamento dos Condomínios Parque Residencial São Lucas I e II, com mais de 430 lotes de alto luxo, e já em 2008 o loteamento popular Adolfo Vireque foi ampliado em quase 130 lotes.

São Pedro apresentou um crescimento constante, com dois picos significativos em 2006 e 2009. No primeiro ocorreu o lançamento do Conjunto

Habitacional Caiçaras I, com mais de 360 lotes populares, e já em 2009 houve um aumento de 27,36% no número das inscrições, que significa o aumento do número de desmembramentos nos lotes já existentes. Com o crescimento da região e sua conseqüente valorização, lotes que antes tinham uma metragem média de 1.000 m<sup>2</sup> foram desmembrados, muitas vezes entre os moradores e suas famílias, que constituem novos núcleos familiares e passam a morar numa parte do terreno da família.

Este bairro apresenta uma ocupação bem diversificada. Na parte norte da região urbana de São Pedro há vários conjuntos habitacionais, construídos com apoio do poder público que visam amenizar as desigualdades. Todavia, a falta de infraestrutura básica e serviços coletivos são considerados ainda um grave problema, o que faz com que as diferenças sociais fiquem mais acentuadas, dificultando a criação de uma identidade única de bairro.

A concentração de conjuntos habitacionais nestas áreas menos valorizadas, com incipiente infraestrutura e nenhum equipamento urbano, cria o que Geraldo (2011) *apud* Corrêa (1986) chama de “periferia do povão”. Estas áreas com baixo padrão habitacional em função da inexistência ou precariedade de infraestrutura de saneamento básico estão relacionadas à área de ocupação mais antiga no bairro São Pedro (Caiçaras III) e aos loteamentos Jardim Casablanca, Adolfo Vireque e Nossa Senhora de Fátima, situados no bairro Martelos, também de ocupação antiga. Os péssimos índices de atendimento nos serviços de saneamento estariam associados exclusivamente a estas áreas (Juiz de Fora, 2004), já que o restante da Região Oeste apresenta boa infra-estrutura.

Novo Horizonte teve um crescimento no número de inscrições de 36,88% no período estudado. Contudo, em 2003 apresentou um pico, com o lançamento do Condomínio Fechado Spinaville II, com 300 novos lotes. Numa análise mais detalhada do bairro se verifica que sua ocupação data das décadas de 80 e 90, com os loteamentos São Clemente, Parque Jardim da

Serra, Novo Horizonte e da Serra, esperando-se para breve o lançamento do Condomínio Spinaville III.

O Morro do Imperador teve em 2003 e 2004 o lançamento dos empreendimentos Bosque Imperial II e V, totalizando 150 lotes de alto luxo, em ampliação do Bosque Imperial, lançamento da década de 90. Nesta época houve um grande número de lançamentos na região, dentre eles: Granville, Chalés do Imperador e Parque Serro Azul.

O bairro Nova Califórnia, como dito anteriormente apresentou o menor índice de crescimento. Esta área mantém-se quase inalterada, tendo tido até hoje apenas três loteamentos, Nova Califórnia, Parque Soledade e Granjas Santo Antonio, que totalizam 80 lotes. Estes lotes têm grande extensão e são ocupados na sua grande maioria por granjas e clubes de lazer. É uma parte muito arborizada e com um clima agradável, caracterizando esta região como uma área de transição entre o rural e o urbano, com o desenvolvimento de várias práticas ligadas ao meio rural. Esta área pode ser no futuro uma área de expansão imobiliária, havendo atualmente algumas restrições legais que impedem a construção indiscriminada e o desmembramento em lotes menores, como vem ocorrendo no bairro São Pedro.

A ocupação do setor Oeste não se destina, portanto apenas ao público de alta renda. Como verificamos, existem vários loteamentos populares financiados pelo poder público das várias esferas. Assim, as diferenças no padrão de ocupação se tornam visíveis, como por exemplo, no Morro do Imperador, que tem uma alta concentração de loteamentos/condomínios fechados (Bosque Imperial, Granville, Parque Imperial, Jardins Imperiais, dentre outros) e no bairro Martelos, com a maior concentração de moradias de baixa renda (Jardim Casablanca, Jardim de Fátima e Adolfo Vireque), apesar de conter o condomínio fechado de maior valorização na cidade (Parque Residencial São Lucas I e II).

Nas figuras 9, 10 e 11, respectivamente dos anos 2000, 2005 e 2007, pode-se notar as transformações ocorridas na região, o visível aumento de

imóveis ano a ano, acompanhada de uma sensível diminuição de área verde. Observa-se, principalmente na figura 11, áreas sem qualquer cobertura vegetal, denunciando o lançamento de loteamentos. Verifica-se ainda, que o Bairro Nova Califórnia, localizado abaixo do Cruzeiro de Santo Antonio não apresentou alterações nos anos fotografados, o que corrobora a posição que este bairro mantém-se quase que inalterado, e está longe de uma especulação imobiliária mais agressiva, conforme ficou provado na pesquisa. Na figura 9 podemos notar que somente foi fotografada a área urbana, assim sendo a área remanescente é área de expansão urbana, considerada na época como rural, este bairro é o Cruzeiro de Santo Antonio, aonde atualmente se concentra os lançamentos mais valorizados da cidade, como por exemplo o Alphaille.

Figura 09 - Vista Aérea da Região Oeste de Juiz de Fora, MG, Ano 2000.

61

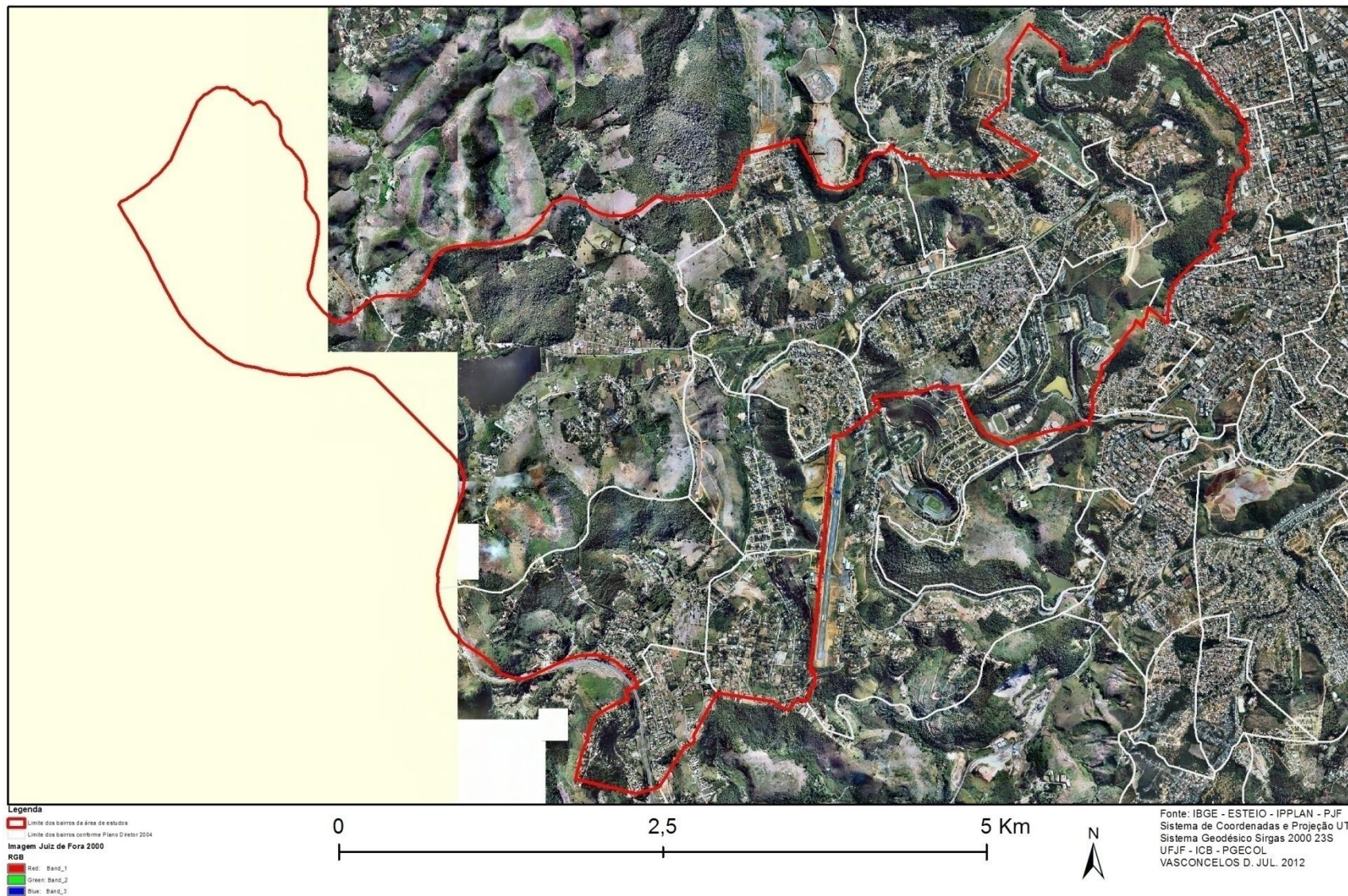


Figura 10 – Vista Aérea da Região Oeste de Juiz de Fora, MG, Ano 2005.



62

**Legenda**  
[Red Line] Limite dos bairros da área de estudos  
[White Line] Limite dos bairros conforme Plano Diretor 2004  
corrigida1.ecw  
**RGB**  
[Red Box] Red: Band\_1  
[Green Box] Green: Band\_2  
[Blue Box] Blue: Band\_3

0 2,5 5 Km



Fonte: IBGE - QUICKBIRD - IPPLAN - P.J.F  
Sistema de Coordenadas e Projeção UTM  
Sistema Geodésico Sirgas 2000 23S  
UFJF - ICB - PGECOL  
VASCONCELOS D. JUL. 2012

Figura 11 – Vista Aérea da Região Oeste de Juiz de Fora, MG, Ano 2007.



Legenda  
[Red line] Limite dos bairros da área de estudos  
[White line] Limite dos bairros conforme Plano Diretor 2004  
Imagem aérea 2007  
RGB  
[Red] Red: Bairro\_1  
[Green] Green: Bairro\_2  
[Blue] Blue: Bairro\_3

0 2,5 5 Km



Fonte: IBGE - ESTEIO - IPPLAN - PJJ  
Sistema de Coordenadas e Projeção UTM  
Sistema Geodésico Sirgas 2000 23S  
UFJF - ICB - PGEOL  
VASCONCELOS D. JUL. 2012

### 3.4. Análise do Valor Venal dos Terrenos na Região Oeste

O valor venal por metro quadrado, estipulado e determinado pela Prefeitura Municipal de Juiz de Fora, através de uma Planta Genérica de Valores de Terreno (PGVT), teve nos bairros estudados um aumento em 10 anos de mais de 200%, o que reflete uma grande valorização imobiliária na região. O Departamento de Cadastro, da Secretaria de Atividades Urbanas da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora, cedeu as informações, em um intervalo de dois em dois anos de 2000 à 2010, e por bairro e por loteamentos. Os dados foram agrupados por bairros, segundo o Quadro 5:

**Quadro 05 - IPTU: Média do Valor Nominal Venal do m<sup>2</sup> por Bairro Região Oeste , Juiz de Fora, MG, 2000 a 2010**

<b>BAIRRO</b>	<b>2000</b>	<b>2002</b>	<b>2004</b>	<b>2006</b>	<b>2008</b>	<b>2010</b>
<b>Cruzeiro de Santo Antonio</b>	4,97	6,11	7,57	7,28	8,88	10,2
<b>Martelos</b>	8,48	16,78	22,98	24,18	24,33	33,36
<b>Morro do Imperador</b>	14,2	23,72	39,69	42,21	38,37	50,38
<b>Nova California</b>	5,81	6,83	7,76	7,58	8,72	10,33
<b>Novo Horizonte</b>	4,42	10,56	13,3	12,89	24,31	30,62
<b>São Pedro</b>	7,8	15,01	18,31	17,54	18,36	22,58
<b>Região Oeste</b>	8,06	14,92	19,9	19,9	21,26	27,06

Fonte: Departamento de Cadastro, da Secretaria de Atividades Urbanas da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora.

Um aspecto saliente é que a Prefeitura aumentou em 597,29% o valor venal, no período estudado, no bairro Novo Horizonte, um aumento real de cerca de 490%, decotando-se a inflação que ficou na média de 100%. Como estes valores venais procuram refletir a valorização mercadológica, pode-se inferir que a região, onde predominavam granjas, sofreu uma grande valorização imobiliária, com o lançamento do Condomínio Spinaville II, em 2003, o que demonstra o impacto da ação do mercado imobiliário em uma região.

A infraestrutura do bairro é deficiente e os moradores se utilizam do bairro vizinho, São Pedro. O poder público, apesar do aumento de arrecadação, não investiu no aumento de equipamentos públicos. Por se tratar de um Condomínio Fechado, compete ao loteador a instalação de todos os

equipamentos, mas somente dentro dos limites do condomínio. Assim sendo, os moradores antigos se vêem obrigados a conviver com um substancial aumento de população, sem que tenha havido melhoria nas vias de acesso, aumento de áreas de lazer, segurança pública, ou seja, a devida contra prestação do poder público, mesmo com aumento de arrecadação em torno de 500%.

Os demais bairros, com exceção de Nova Califórnia, apresentaram um aumento real na média de 100%, que pode ser considerado razoável pela grande valorização sofrida na região. Já Nova Califórnia não teve nenhum aumento real nos valores venais, o que mantém a área ainda à parte da especulação imobiliária sentida pelos demais.

### **3.5. O Mercado Imobiliário e seus efeitos na Região Oeste**

Para analisar o mercado imobiliário dos seis bairros em estudo, foram pesquisados os jornais de maior circulação na cidade de Juiz de Fora: a Tribuna de Minas, o mais significativo, e o Diário Regional. A pesquisa se restringiu ao Caderno de Classificados das edições de domingo, no período de janeiro de 2000 à dezembro de 2010, obtidos do acervo da Biblioteca Municipal Murilo Mendes. Os referidos jornais têm um caderno suplementar todo domingo, direcionado aos anúncios imobiliários de compra e venda. Dos anúncios obtidos, foram considerados 2.168 do Jornal Tribuna de Minas e 449 do Jornal Diário Regional, totalizando um número de 2.617 anúncios, a partir dos quais foram elaborados os quadros e gráficos apresentados a seguir.

As Tabelas 1 e 2 apresentam o número de anúncios de venda de imóveis na Região Oeste publicados no período considerado, pelos dois jornais:

**Tabela 01 - Tribuna de Minas Número de Anúncios por Bairro da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2000 a 2010**

Bairro / Ano	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Total
São Pedro	324	144	170	115	73	63	68	66	84	48	75	<b>1230</b>
Cruzeiro S Antônio	27	7	7	9	5	4	6	4	14	4	21	<b>108</b>
Morro Imperador	30	27	37	41	30	18	39	22	60	35	30	<b>369</b>
Nova California					1		3	3	2	1		<b>10</b>
Novo Horizonte	14	3	25	18	16	10	26	35	75	36	55	<b>313</b>
Martelos	8			4	8	11	25	14	25	10	33	<b>138</b>
<b>Total</b>	<b>403</b>	<b>181</b>	<b>239</b>	<b>187</b>	<b>133</b>	<b>106</b>	<b>167</b>	<b>144</b>	<b>260</b>	<b>134</b>	<b>214</b>	<b>2168</b>

Fonte: Caderno de Classificados de Domingo do Jornal Tribuna de Minas - Janeiro 2000 a Dezembro de 2010

**Tabela 02 - Diário Regional - Número de Anúncios por Bairro da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2000 a 2010 (x)**

Bairro / Ano	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Total
São Pedro	48	36	43	44	16	16	18	22	11	11	20	<b>285</b>
Cruzeiro de Santo Antônio	3		4	2	3		1		1		1	<b>15</b>
Morro Imperador	9	2	5	13	9	6	5	2	10	5	5	<b>71</b>
Nova California			1					1	1			<b>3</b>
Novo Horizonte	7	1	5	6	5	2	5	6	5	5	2	<b>49</b>
Martelos	2		1			5	4	4	3	1	6	<b>26</b>
<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>39</b>	<b>59</b>	<b>65</b>	<b>33</b>	<b>29</b>	<b>33</b>	<b>35</b>	<b>31</b>	<b>22</b>	<b>34</b>	<b>449</b>

Fonte: Caderno de Classificados de Domingo do Jornal Diário Regional - Janeiro 2000 a Dezembro de 2010

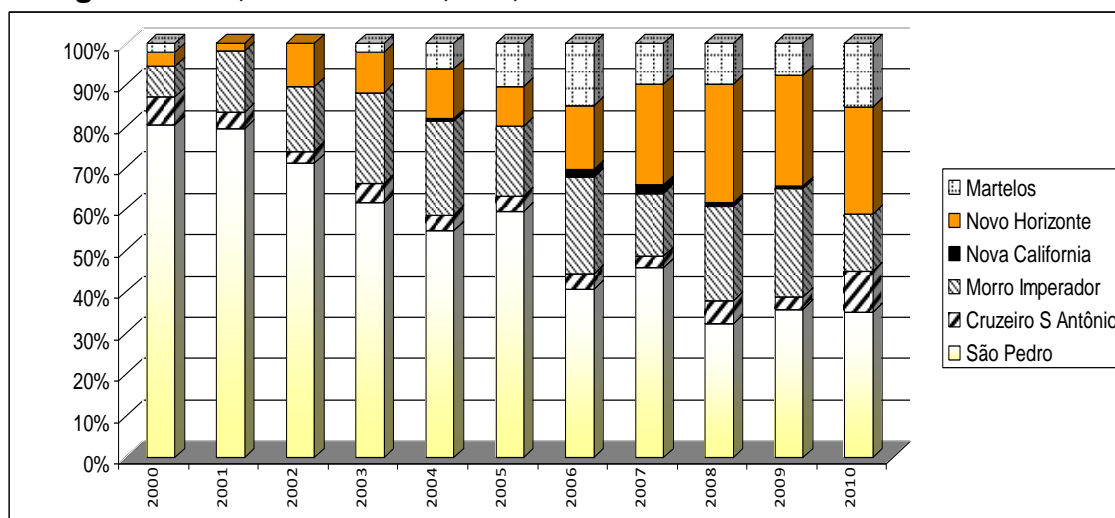
(x) As células estão apresentadas em branco para os anos em que não houveram anúncios

Apesar do número de anúncios do Jornal Diário Regional representar 25% em relação àqueles do Jornal Tribuna de Minas, observa-se uma constância nos percentuais de cada amostra, o que ratifica o resultado encontrado. Destaca-se de um lado o alto percentual de anúncios relativos a São Pedro nos dois jornais (56,73% e 63,47% do total, respectivamente),

indicando a importância do bairro na região. E, de outro, a queda no número total de anúncios por ano, representada em 2010 por cerca de metade do número de 2000.

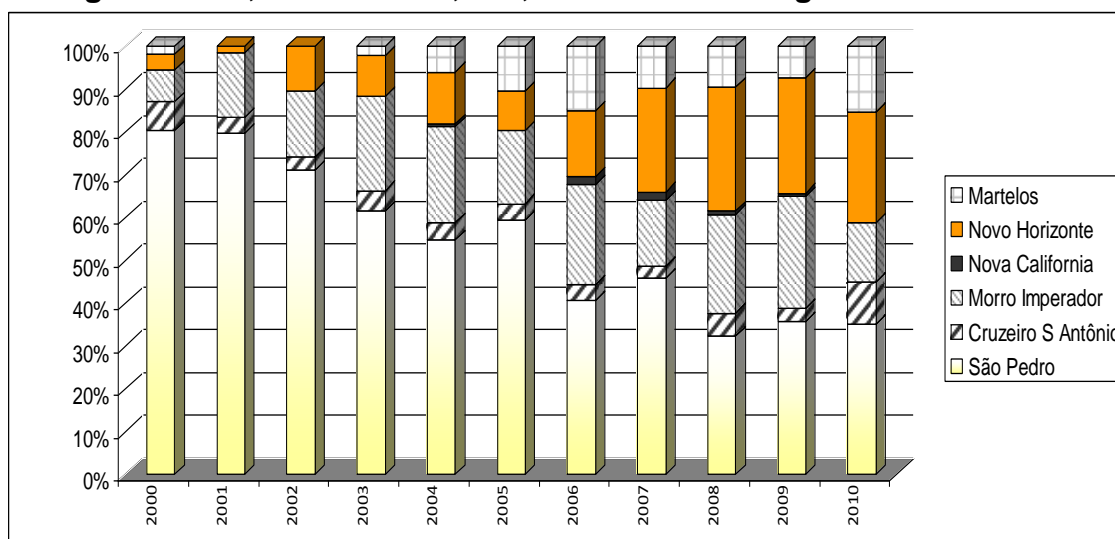
As Figuras 12 e 13 apresentam a evolução do número de anúncios por bairro, em percentuais, ano a ano, dos jornais pesquisados:

**Figura 12 - Evolução Percentual do Número de Anúncios por Bairro da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, Jornal Tribuna de Minas - 2000 a 2010**



Fonte: Caderno de Classificados de Domingo do Jornal Tribuna de Minas - Janeiro 2000 a Dezembro 2010

**Figura 13 - Evolução Percentual do Número de Anúncios por Bairro da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, Jornal Diário Regional - 2000 a 2010**



Fonte: Caderno de Classificados de Domingo do Jornal Diário Regional - Janeiro 2000 a Dezembro 2010

O bairro São Pedro concentrava o maior número de anúncios no início do período pesquisado, cerca de 80% em 2000-2001. Com a evolução dos anos este percentual cai de forma constante, ficando na faixa de 40% em 2010, fato justificado primeiro pelo desenvolvimento dos demais bairros, com seus lançamentos imobiliários, que tornaram determinadas regiões conhecidas por seus nomes e não pelo nome genérico de São Pedro, ou simplesmente “Cidade Alta”, como era mais conhecida até o final da década de 90. Outro motivo da acentuada queda de anúncios no bairro pode ser visto em conjunto com o aumento de inscrições: este se deve ao desmembramento em pequenos terrenos pelos descendentes dos antigos moradores, fundadores do bairro, que ali permanecem com suas novas famílias, mantendo no bairro suas atividades laborativas. Isto torna o bairro um centro comercial e de prestações de serviços, polarizador da região, ocorrendo a diminuição de oferta de terrenos para comercialização.

Em Martelos, há um aumento de mais de 100% nos anúncios entre os anos de 2005 e 2006, que se justifica pelo lançamento dos Condomínios Parque Residencial São Lucas I e II, com mais de 440 lotes destinado a classe alta. Este empreendimento imobiliário foi acompanhado de uma grande campanha de marketing que na época contou um grande aliado: o prazer de morar junto à natureza. O bairro Martelos antes destes lançamentos pouco era conhecido e possuía uma população antiga de baixo poder aquisitivo, fato que sofreu grande alteração.

Já os bairros Morro do Imperador, Novo Horizonte, bem como todos os outros, (Tabelas 1 e 2 e Figuras 12 e 13) apresentam um aumento considerável dos anúncios, no ano de 2008, que pode ser creditado à crise econômica mundial de 2008; advinda da crise no sistema bancário nos Estados Unidos que provocou quedas generalizadas nas bolsas de todo mundo, redução do crédito e muitas dúvidas sobre a economia global, refreando em todo mundo o crescimento e, colocando o mercado imobiliário em cheque. Esta incerteza fez com que a oferta de imóveis aumentasse, acompanhada de uma queda

significativa no preço por metro quadrado, fato restabelecido no ano de 2009 (Quadro 06).

Para analisar o mercado, foi utilizado como variável o valor do metro quadrado, obtido dos 2.168 anúncios jornal Tribuna de Minas, classificados por ano, mês e bairro. Os valores foram atualizados pelo IPCA para o ano de 2010. O resultado está apresentado nos Quadros 06, 07 e 08 a seguir, por seus valores, médios, mínimos e máximos, por bairros. Os gráficos relativos a estes dados, para melhor visualização da evolução destes valores, estão também apresentados nas Figuras 14, 15 e 16, respectivamente. No Anexo 1 apresenta-se ainda o detalhamento dos valores médios do metro quadrado por loteamento.

**Quadro 06 - Evolução do Valor Médio<sup>(1)</sup> do m<sup>2</sup> em Anúncios por Bairro da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2010-2012 (x)**

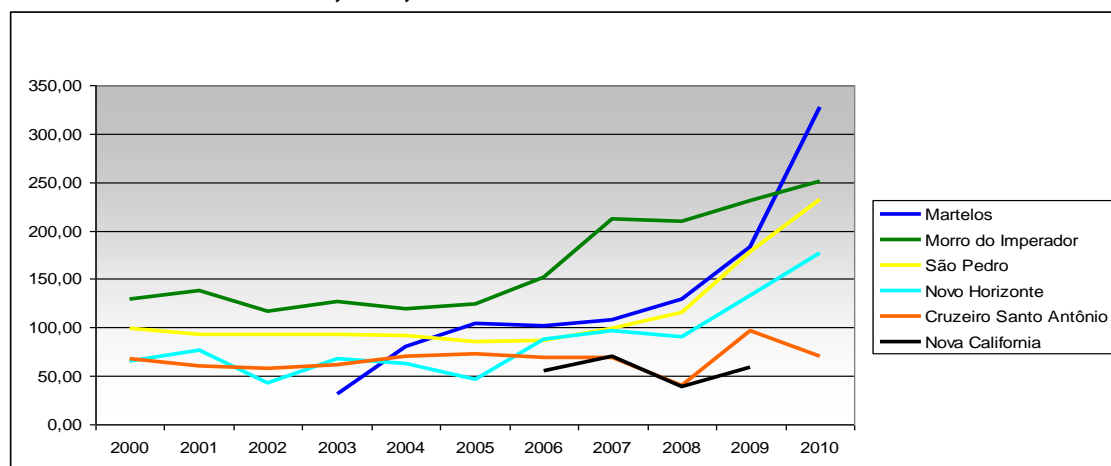
Bairro	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Martelos</b>	58,24			31,94	80,33	104,75	102,12	107,40	129,54	183,55	327,10
<b>Morro do Imperador</b>	129,25	138,19	116,26	127,16	119,53	124,46	151,50	211,75	209,36	231,38	251,20
<b>São Pedro</b>	98,93	93,24	93,41	93,03	91,92	85,66	86,70	98,73	115,57	177,56	232,60
<b>Novo Horizonte</b>	65,83	76,23	43,15	67,16	62,90	46,24	87,99	96,52	90,63	133,21	177,43
<b>Cruzeiro Santo Antônio</b>	68,21	60,13	57,74	61,52	70,25	73,18	68,61	69,38	39,99	96,70	70,83
<b>Nova Califórnia</b>					27,24		54,62	69,93	38,67	59,18	

Fonte: Caderno de Classificados de Domingo do Jornal Tribuna de Minas - Janeiro 2000 a Dezembro de 2010

<sup>(1)</sup> Valores atualizados p/ Dez. de 2010 pelo IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo do IBGE

(x) As células estão apresentadas em branco para os anos em que não houveram anúncios

**Figura 14 - Evolução do Valor Médio do m<sup>2</sup> por Bairro da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, Jornal Tribuna de Minas - 2000 - 2010**



Fonte: Caderno de Classificados de Domingo do Jornal Tribuna de Minas - Janeiro 2000 a Dezembro 2010

Ao se observar os dados acima, pode-se perceber que o Morro do Imperador mantém uma constância nos percentuais apresentados, salvo no ano de 2008. Neste ano, a queda no valor de mercado, pode ser explicada pela crise econômica mundial e o pelo aumento no número de inscrições (vide Quadro 04) justificado pela ampliação do condomínio Parque Serro Azul. O maior número de anúncios neste bairro indicou uma maior oferta de peças e se refletiu diretamente na queda do valor médio do metro quadrado, que passou de R\$211,75 em 2007 para R\$209,36 em 2008, tendo se restabelecido em 2009 em R\$231,38. Este reflexo pode ser também observado no valor venal, que teve uma variação de R\$ 42,21 em 2006 para R\$38,37 em 2008 e retornando ao patamar de R\$50,38 em 2010. Isto é uma demonstração de como o mercado de terra tem sua dinâmica própria alicerçada na economia de mercado, que reflete diretamente o aumento da oferta. Outro ponto a ser salientado é que a Prefeitura procura manter seus valores alinhados com os valores do mercado.

**Quadro 07: Evolução do Valor Mínimo<sup>(1)</sup> do m<sup>2</sup> em Anúncios por Bairro da Região Oeste< Juiz de Fora - MG - 2000 - 2010**

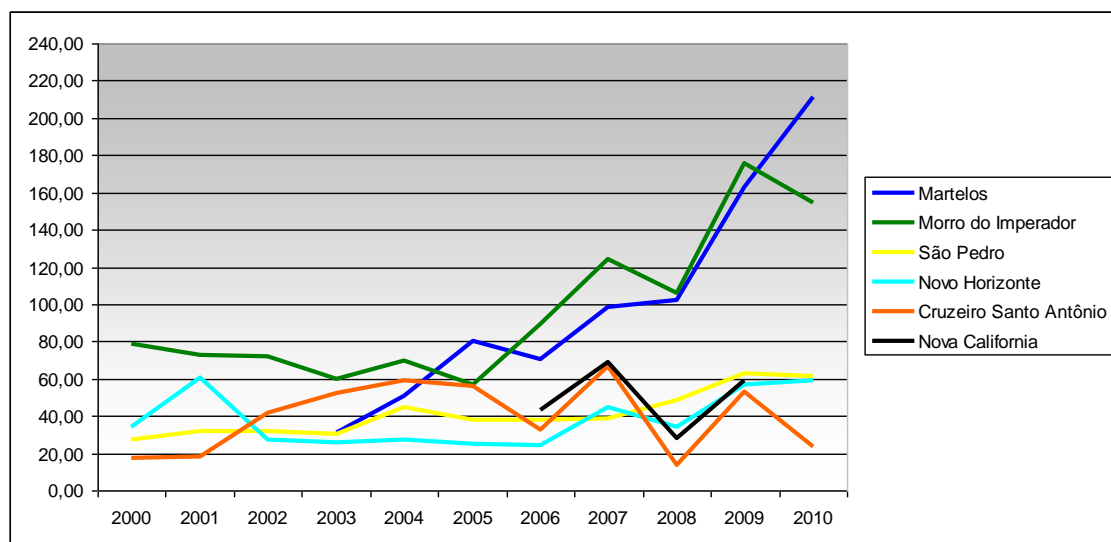
Bairro	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Martelos</b>	57,51			31,07	50,46	80,04	70,59	98,45	102,23	162,46	211,41
<b>Morro do Imperador</b>	78,78	72,68	71,81	59,99	69,74	56,69	89,04	123,85	106,32	175,29	154,71
<b>São Pedro</b>	27,38	31,84	32,12	30,43	44,74	38,06	37,52	38,48	48,34	62,60	61,59
<b>Novo Horizonte</b>	33,77	60,87	27,20	25,53	27,40	25,05	24,10	44,33	34,03	56,63	59,38
<b>Cruzeiro Santo Antônio</b>	17,43	17,81	41,35	52,41	59,02	56,36	32,21	66,59	13,58	53,26	23,79
<b>Nova Califórnia</b>					27,24		43,33	69,25	28,31	59,18	

Fonte: Caderno de Classificados de Domingo do Jornal Tribuna de Minas - Janeiro 2000 a Dezembro de 2010

<sup>(1)</sup> Valores atualizados p/ Dez. de 2010 pelo IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo do IBGE

(\*) As células estão apresentadas em branco para os anos em que não houveram anúncios

**Figura 15 - Evolução do Valor Mínimo do m<sup>2</sup> por Bairro da Região Oeste, de Juiz de Fora, MG, Jornal Tribuna de Minas - 2000 - 2010**



Fonte: Caderno de Classificados de Domingo do Jornal Tribuna de Minas - Janeiro 2000 a Dezembro de 2010

Em relação à evolução do valor mínimo do metro quadrado, o bairro Cruzeiro de Santo Antonio manteve um nível de anúncios num patamar inferior à 10%, com um discreto aumento em 2010, o que corrobora a tese que a região começou a receber influências dos futuros lançamentos, como dito anteriormente. Diferentemente do bairro Morro do Imperador, contudo, que já possui uma ocupação efetiva, com vários loteamentos e condomínios, esta área ainda se prepara para receber novos empreendimentos, tanto que o mercado encontra-se totalmente instável, refletido no valor médio do metro quadrado, que em 2008 estava em R\$39,99, passando para R\$96,70 em 2009 e caindo para R\$70,83 em 2010, não tendo havido alteração no valor venal da Prefeitura. Um dado que, embora fora do período analisado ressalta e corrobora esta análise, é que o valor médio em 2011 neste bairro passou para R\$252,00, indicando que esta região encontra-se em ebulição mercadológica, em função da expectativa de novos lançamentos imobiliários.

Os dados sobre Nova Califórnia, por sua vez, demonstram que sua ocupação tende a sofrer poucas modificações nos próximos anos, sendo esta

uma área que deverá sofrer as pressões do mercado somente num futuro mais longínquo.

**Quadro 08 - Evolução do Valor Máximo<sup>(1)</sup> do m<sup>2</sup> em Anúncios por Bairro da Região Oeste de Juiz de Fora, MG - 2010-2012**

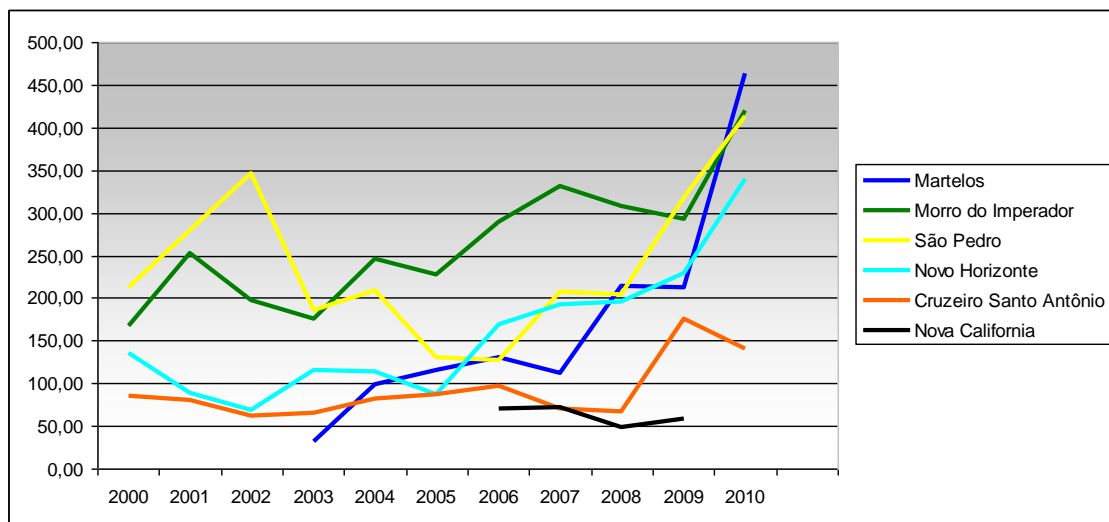
Bairro	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Martelos</b>	59,81			32,34	99,30	115,15	130,40	112,48	214,65	212,45	462,57
<b>Morro do Imperador</b>	167,23	251,78	197,58	174,76	246,34	227,94	288,62	330,48	308,06	291,89	419,81
<b>São Pedro</b>	212,98	279,07	345,37	185,87	208,30	130,45	126,94	207,18	204,63	318,20	412,38
<b>Novo Horizonte</b>	135,73	88,66	69,07	115,94	113,70	86,69	169,62	192,82	196,25	229,29	339,10
<b>Cruzeiro Santo Antônio</b>	86,00	80,82	62,05	65,28	81,21	87,36	96,70	70,37	66,30	174,77	139,93
<b>Nova Califórnia</b>					27,24		69,66	71,29	49,03	59,18	

Fonte: Caderno de Classificados de Domingo do Jornal Tribuna de Minas - Janeiro 2000 a Dezembro de 2010

<sup>(1)</sup> Valores atualizados p/ Dez. de 2010 pelo IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo do IBGE

(x) As células estão apresentadas em branco para os anos em que não houveram anúncios

**Figura 16 - Evolução do Valor Máximo do m<sup>2</sup> por Bairro da Região Oeste, de Juiz de Fora, MG, Jornal Tribuna de Minas - 2000 - 2010**



Fonte: Caderno de Classificados de Domingo do Jornal Tribuna de Minas - Janeiro 2000 a Dezembro de 2010

O bairro Novo Horizonte apresenta uma evolução relativamente constante do valor máximo do metro quadrado na área, Este bairro, que já possuía uma forte urbanização no início da pesquisa, teve no ano de 2003 um lançamento imobiliário que veio modificar o perfil da região, o que fez com que

o valor venal sofresse um aumento real após esta data de quase 500%. Contudo, esta reação não repercutiu no mercado com a mesma intensidade, como pode ser percebido quando se observa que os valores por metro quadrado, separados por loteamentos, no Condomínio Spinaville II fixaram-se num patamar médio de R\$153,23, enquanto nos loteamento antigos apresentaram médias de R\$58,63 e R\$64,76 (Tabelas A2 A4, A5 e A6 do Anexo 1). Assim sendo, o que se tem atualmente nesta área são condomínios de alto luxo rodeados de moradias simples e mais antigas, todas convivendo e utilizando os mesmos meios de acesso e equipamentos públicos. Antagonicamente, mesmo tendo uma urbanização mais antiga, o bairro necessita ainda de obras que venham a melhorar as condições de vida destes moradores, vez que as obras daqueles que moram no condomínio foram feitas pelo loteador e estão à disposição somente dos condôminos.

Martelos foi o destaque em relação ao mercado imobiliário. Sua participação começou em 2000, com números insignificantes para um bairro constituído e com moradores (891 inscrições de IPTU, vide Quadro 03). A explicação para isto é que, neste período, seus anúncios estariam na coluna do bairro São Pedro: apesar de ser um núcleo antigo de urbanização, seus habitantes se consideravam moradores daquele outro bairro. Este cenário se modifica em 2004, quando aparece com um percentual de quase 10% estabilizando-se em 15%, a partir do lançamento dos Condomínios Parque Residencial São Lucas I e II, que representou um marco para a cidade e para os moradores daquela região. No ano de seu lançamento, o metro quadrado do São Lucas I e II, tinha o valor venal médio (determinado pela Prefeitura Municipal) de R\$24,99 e o valor médio no mercado de R\$ 32,23. No ano seguinte, o valor médio de mercado passou para R\$86,27 e em 2010 não era vendido por menos de R\$211,41, sendo seu valor médio de R\$327,10 Ou seja, em sete anos um aumento de mais de 1.000%. Esta valorização imobiliária é recorde na cidade e o empreendimento usado como símbolo de sucesso de vendas.

**Figura 17 – Vista dos Condomínios Parque Residencial São Lucas I e II, Juiz de Fora, MG, ano 2007.**



Fonte: Departamento de Cadastro, da Secretaria de Atividades Urbanas da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora.

Segundo Geraldo (2011), esta área já continha atributos que favoreciam a valorização/especulação imobiliária. Os incorporadores, entretanto, ao interligar o empreendimento imobiliário a determinadas características por meio de estratégias de marketing, divulgando uma “nova forma de morar” ou um “novo estilo de vida”, além de modificar o perfil do público alvo, alteram o *status* da região. Nas palavras da autora, “este padrão de ocupação vende a imagem do moderno, do ambientalmente correto, da segurança por ser isolado dos problemas, como falta de saneamento, violência, congestionamento.” (Geraldo: 99, 2011)

O processo de ocupação da área periurbana estudada se deu em um momento por expansão dirigida, em razão das políticas de alocação de habitação e obras de infra-estrutura realizadas pelo poder público. Este procurou, por meio da instalação de equipamentos urbanos, tais como avenidas, universidades e centros administrativos, estimular a expansão urbana em uma direção desejada, controlando os preços de terrenos e definindo os parâmetros construtivos para regular o adensamento de áreas urbanas. No caso da Região Oeste, isto correu pós década de 70, conforme

citado neste capítulo, em que o poder público direcionou as intervenções públicas para facilitar o desenvolvimento da região.

Entretanto, após as intervenções efetivadas pelo poder público, o mercado imobiliário apropria-se de forma geral dos benefícios gerados. Villaça (apud Barros 2010), afirma que “os lugares e as formas urbanas não se produzem por si só” (pg. 40), sendo necessário que as pessoas, dentro de redes de organização social, produzam e articulem o espaço urbano. Assim, para se explicar a ocupação periurbana e sua estrutura, considerando o funcionamento do mercado imobiliário e as formas de consumo do espaço urbano pelas diversas classes, deve-se, nas palavras de Villaça (apud Barros 2010), investigar o espaço “sob o domínio dos interesses de consumo das camadas de alta renda”, que procuram a “apropriação diferenciada das vantagens habitacionais do espaço intra-urbano”, o que leva a uma disputa entre as classes de alta e baixa renda, gerando mecanismos de exclusão devidos à valorização do solo e o conseqüente deslocamento de uma parte da população que se rende à especulação e vende seus imóveis.

Segundo a mesma autora, no processo de parcelamento do solo urbano, os valores estão determinados pelo poder de compra que certo grupo de indivíduos têm em adquirir parcelas de solo e de alocá-las à disposição de mercado altamente competitivo. Neste contexto, os indivíduos de alta renda teriam maiores possibilidades de compra e maior poder de escolha na aquisição de uma parcela de solo, enquanto os de baixa renda procurariam por parcelas de menor valor imobiliário. Desta forma, a maioria das parcelas do solo na posse das classes de alta renda, possibilitando a criação de um monopólio de parcelamento do solo e por conseqüência, do poder de controlar o valor da propriedade dentro do mercado imobiliário.

Por fim verifica-se que se pode controlar a ocupação do espaço por três fatores, segundo Villaça (2001): (i) pela natureza econômica: através da ação do mercado imobiliário; (ii) pela natureza política: pelo controle do Estado, através da legislação urbanística, da produção de infra-estrutura e a

localização dos aparelhos estatais que tendem a se comportar de acordo com as leis de mercado e, (iii) pela natureza ideológica, em que a classe dominante tem o poder de legitimar e controlar as condições sociais de exploração e dominação. (Por exemplo, quando se aprova e instala um Condomínio Fechado em área de preservação ambiental, em que poucos poderão usufruir de tais atributos).

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

As transformações no espaço periurbano da cidade de Juiz de Fora, especificamente da região oeste, interagem com a atuação do mercado de terras, por meio de seus agentes modeladores, em conjunto com a atuação do Poder Público, por suas intervenções públicas que dentro de uma dinâmica conduzem à expansão imobiliária e a tornam mais ou menos eficiente. Compreender esta dinâmica foi o objetivo da pesquisa desenvolvida, seus resultados, longe de serem definitivos, contribuem para o entendimento de seu funcionamento e podem ajudar a criar mecanismos capazes, sejam públicos ou privados, para alcançar a harmonia da espacialização urbana e uma melhor convivência de seus moradores.

As intervenções públicas têm grande importância na ocupação das áreas periurbanas, uma vez que são elas que ajudam a determinar as formas de crescimento dessas áreas. Na pesquisa desenvolvida verificou-se que grandes intervenções da década de 70: a construção, da Universidade Federal de Juiz de Fora; das vias de acesso BR-040 e, Avenida Itamar Franco (antiga Independência); além da elaboração do Plano Diretor da Cidade Alta, propiciaram as bases para uma efetiva expansão imobiliária pós anos 90. Quando o poder público, embasado pelo Plano Diretor da Cidade Alta e o estudo efetuado pelo BID, Banco Interamericano de Desenvolvimento, declina esta região apta a receber os investimentos de infraestrutura, que serão capazes a consolidar não só os empreendimentos imobiliários, mas como incentivar a população em geral a construir suas moradias nesta região, promove neste momento uma incontestável alavancagem imobiliária.

O mercado imobiliário utilizou-se destas intervenções e lançou ainda na década 80, o primeiro condomínio fechado no bairro Morro do Imperador, que teve na década de 90 uma série de empreendimentos que consolidou de vez toda a região como vetor de expansão da cidade de Juiz de Fora. A ocupação dos bairros estudados é considerada dinâmica e heterogênea, destacando a

característica polarizadora do bairro São Pedro. Nele encontram-se todos os tipos de comércio, prestação de serviços, lazer, além de unidades de saúde, escolas e o centro regional da zona oeste de Juiz de Fora.

O perfil socioeconômico da região, segundo dados do Censo de 2000, encontra-se bem acima da média da cidade e do país, além de possuir bairros que podem ser considerados verdadeiros paraísos, se comparados com a média nacional, onde mais de 80% de seus moradores têm uma renda superior a cinco salários mínimos e escolaridade acima de oito anos, sendo que mais da metade deste último, tem mais de quinze anos de estudo, tudo isto sem deixar de considerar o perfil atual da cidade (Censo 2010) aonde 43% dos moradores possuem uma renda até a 01 (um) salário mínimo.

O mercado de terras apoiado e direcionado pelas intervenções, através de seus agentes modeladores orientam e direcionam as formas de ocupação, quando lançam empreendimentos imobiliários de determinado perfil que modificam ou consolidam estas orientações. Como se observa no bairro Martelos, que teve em 2003 o lançamento dos Condomínios Parque Residencial São Lucas I e II, e modificou de forma definitiva o perfil do bairro, que até então era considerado de baixa renda e passa por uma valorização astronômica de mais de 1000% em seis anos, e o coloca no patamar de um dos bairros mais valorizados da cidade.

O bairro Cruzeiro de Santo Antonio segue a mesma influência e pode ser considerado como o atual vetor de expansão da cidade, por concentrar os mais badalados empreendimentos dos dois últimos anos. A pesquisa demonstrou que o mercado imobiliário quando efetivamente começa a agir em determinada região os valores do metro quadrado da terra começam a sofrer alterações, que num primeiro momento oscilam de forma desordenada e inconstante, até se firmarem em patamares bem mais elevados que os iniciais. Verificou-se que estes valores obedecem a uma influência direta, não só dos atrativos utilizados para divulgação dos empreendimentos (marketing), como também da oferta e da procura que se estabelece pelos lotes ofertados, isto

leva muitas vezes os empreendedores a se anteciparem e comprarem grandes áreas na região, que lhe dá um poder de manipulação em relação à oferta.

O poder público possui um papel fundamental neste processo, através de suas intervenções e atuações: edição de leis, normas e diretrizes que orientam e direcionam o crescimento e desenvolvimento de áreas periurbanas, contudo é o mercado imobiliário que determinam a hora e a forma como este crescimento ocorrerá. Assim compete ao poder fiscalizador do Estado tentar controlar os abusos que por ventura possam ocorrer, fato que pode ser percebido quando o município aprova ou não a instalação de um empreendimento imobiliário.

A ocupação atual dos bairros estudados é dinâmica e heterogênea: características demonstradas pela mistura de vários tipos de urbanização (condomínios de alto luxo fazendo fronteira com conjuntos populares, todos cercados por moradias de classe média) o que faz com que todos moradores utilizem e usufruam dos mesmos equipamentos urbanos (vias de acesso, transporte público, dentre outros) e dos mesmos serviços oferecidos no entorno. Certo é que os moradores dos Condomínios Fechados se encontram em situação diferenciada, por terem áreas de lazer exclusivas e contarem com os benefícios de uma classe privilegiada, como transporte particular e escolha na utilização de serviços básicos como saúde e educação. Já a população menos favorecida se vê obrigada a utilizar os serviços oferecidos no entorno, o que deveria fazer com que o poder público, como gestor e assegurador do bem estar de seus cidadãos voltasse o olhar para região e pudesse suprir melhor as necessidades da região. Há na região uma carência de áreas públicas de lazer e creches.

Não obstante, certo é que os moradores dos Condomínios Fechados se encontram em situação diferenciada, por terem áreas de lazer exclusivas e contarem com os benefícios de uma classe privilegiada, como transporte particular e escolha na utilização de serviços básicos como saúde e educação. É uma situação em que a infraestrutura tem uma formação híbrida,

considerando a mesclagem entre a infraestrutura local já empreendida pelo Poder Público mais as áreas comuns e de lazer estruturadas pelos empreendedores imobiliários, ainda que em uma área pública.

A característica heterogênea pode e deve ser mantida e dentro do possível consolidada para isto o Poder Público teve dentro do possível suprir as necessidades das classes menos favorecidas com a finalidade de evitar sua evasão e, as novas formas de ocupação da Cidade Alta possam conviver em harmonia com as demais e não tornar estes bairros exclusivos das classes mais abastadas. Para tal finalidade o Poder Público possui instrumentos poderosos como: a Lei de Parcelamento do Solo, o Plano Diretor, o Plano Estratégico e os Planos de Desenvolvimento Local, instrumentos que permitem a elaboração de um novo padrão urbano de dinamismo econômico e qualidade de vida para as comunidades locais, que serão capazes de diminuir as diferenças e criar ambientes favoráveis a uma convivência pacífica entre todos seus co-cidadãos.

A cidade por meio de seu poder executivo e legislativo ao utilizar de forma correta destes instrumentos pode proporcionar aos seus filhos uma convivência mais harmoniosa com estruturas urbanas mais justas e eficazes. Quem não gostaria de morar em um bairro arborizado, com construções dentro de padrões permitidos e com equipamentos públicos eficientes.

Culturalmente as diversidades são ricas, assim termos num mesmo espaço a convivência de classes diferentes pode-se gerar benesses ou conflitos, irá depender de como esta sociedade se vê e se reproduz. Ao criar espaços públicos eficazes para as classes mais desfavorecidas e, conceder-lhes uma forma digna de moradia, o Estado estará efetivando a desta classe o que irá produzir uma convivência pacífica capaz de gerar bons frutos.

Assim para que se possa atingir aos objetivos aqui deslumbrados se torna indispensável a criação de leis municipais mais específicas e claras que possam se capazes de regular o crescimento harmonioso das cidades, tanto nos aspectos urbanísticos quanto ambiental, além de alocar os recursos

públicos de forma consciente e participativa, aonde se dá a população a oportunidade de discutir e decidir a aplicação dos recursos públicos. Construir e administrar cidades além de dinâmico é uma tarefa complexa, mas excluir a participação dos principais interessados pode torná-la quase impossível, assim chamar a população a participar das decisões públicas pode transformar esta empreitada mais leve e satisfatória.

Enfim, para que todos estes fatores possam interagir e fruir favoravelmente, compete ao Poder Público como fiscal do bem comum, se posicionar e efetivamente legislar, e ao mercado de terras, por meio de seus agentes, ouvir as necessidades do meio e conseguir transformá-las, sem deixar de buscar seu foco, em uma realidade que todos possam conviver e viver em harmonia, sem deixar de lado a heterogeneidade, característica que dá vida e especificidade a região estudada.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AFONSO, M. C. T., Parcelamento do Solo Urbano: loteamento e desmembramento. Belo Horizonte: O Lutador, 2007.

AVVAD, P. E., Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários. 2ª edição. Rio de Janeiro: Renovar, 2009.

BARBOSA, A. G., Produção do espaço e transformações urbanas no litoral sul de João Pessoa (PB). Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte. 2005. Tese (mestrado).

BARROS, L. C. Análise da qualidade de vida urbana com base em imagens de alta resolução: o conjunto Taquaril, Belo Horizonte, MG. Belo Horizonte: Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Programa de Pós-Graduação em Geografia: Tratamento da Informação Espacial, 2010. Dissertação (mestrado)

BASTOS, W. L. História econômica de Juiz de Fora. Juiz de Fora. Instituto Histórico e Geográfico de Juiz de Fora, 1987.

BERNARDELLI, M. L. F. H. Contribuição ao debate sobre o urbano e o rural. In: SPOSITO, M. E. B., WHITACKER, A. M. (Orgs.). Cidade e campo: relações e contradições entre o urbano e o rural. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

BOTELHO JUNIOR C.O. e LOBO J.R.M. (organizadores). Empreendedores de Juiz de Fora. 1ª edição. Juiz de Fora. Centro de Pesquisa e Extensão da Fundação Educacional Machado Sobrinho, 2007

CARVALHO, A. C. A., Anotações sobre loteamentos irregulares. In: Jus Navigandi, V.4, n.37, Teresina, 1999.

CLARK, D., Introdução à geografia urbana. São Paulo: Difel, 1985.

COUTO A.O. e ROCHA I.R.A. Juiz de Fora em dois tempos. Tribuna de Minas, 1997.

COSTA, R. G. S. & FERREIRA, C. C. M. ESTUDO DAS ÁREAS VERDES EM JUIZ DE FORA, MG. Revista de Geografia - PPGeo - Programa de Pós-Graduação em Geografia da UERJ - v. 1, nº 1 (2011)

DILLY, Roberto. 150 anos da Estrada União e Indústria . **Revista Mais JF**, Juiz de Fora, ed. 4 , ano II, p. 06-09.

DURIGUETTO, M. L.. Descentralização, políticas públicas e participação popular. In: II Seminário Nacional Movimentos Sociais, Participação e

Democracia, 2007. Santa Catarina. Anais do II Seminário nacional: Movimentos Sociais, Participação e Democracia. Santa Catarina, 2007. v.1.

ESPAÑA, E. D., La agricultura em espacios periurbanos en el municipio de Alboraya. Valencia: Universidad de Valencia, 1991.

FERNANDES, E., Estatuto da cidade: o grande desafio para os juristas brasileiros. In: Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico, 2, Porto Alegre. Anais. Porto Alegre, 2002.

GERALDO, W. M. J. Novas Dinâmicas Socioespaciais na "Cidade Alta" de Juiz de Fora - MG. 2011. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia) - Universidade Federal de Juiz de Fora.

GERMANI, G.I., Condições históricas e sociais que regulam o acesso a terra no espaço agrário brasileiro, GeoTextos, V.2, nº2, 2006. Disponível em: <http://www.portalseer.ufba.br/index.php/geotextos/article/view/3040/2145>

GONÇALVES, J. C. A., Especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos: um estudo de caso. Dissertação (mestrado) – IE/Unicamp, Campinas, 2002.

GUEDES, S. N. R. & REYDON, B. P., Característica e dinâmica do mercado de terras em um município canavieiro paulista no período de 1969-1998. Informações Econômicas. Instituto de Economia Agrícola, SAA/APTA-São Paulo, v. 31, n. 9, 2001.

LEFEBVRE, H., O pensamento marxista e a cidade. Tradução: Maria Idalina Furtado. São Paulo: Ulisseia, 1972.

LEFEBVRE, H., O direito à cidade. Tradução: Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Moraes, 1991.

LEFEBVRE, H., Da cidade à sociedade urbana. LEFEBVRE, Henri. A revolução urbana. Tradução de Sérgio Martins. Belo Horizonte: Editora UFMG, 3ª reimpressão, 2008.

Lei Municipal nº 9.811 de 27 de junho de 2000 - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) da cidade de Juiz de Fora. Disponível em: <http://www.pjf.mg.gov.br/pddu/baseconc.htm>. Acesso: 18 de novembro de 2011

MARICATO, E., As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias: planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, O., VAINER, C. B. e MARICATO, E. Cidade do pensamento único: desmanchando consensos. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000.

MARTINS, J. S., Del esclavo asalariado em lãs haciendas de café, 1880-

1914. La gênesis del trabajador volante. In: SANCHEZ-ALBORNOZ, N (comp.). Población y mono de obra em América Latina. Madrid: Alianza Editorial, 1985.

MINISTÉRIO DO TURISMO. Caminho Novo: um dos caminhos da Estrada Real. Disponível: [www.estrada-real.tur.br](http://www.estrada-real.tur.br). Acesso 22 de março de 2012.

MIRANDA, E. E. de; GOMES, E. G. GUIMARÃES, M. Mapeamento e estimativa da área urbanizada do Brasil com base em imagens orbitais e modelos estatísticos. Campinas: Embrapa Monitoramento por Satélite, 2005. Disponível em: <<http://www.urbanizacao.cnpm.embrapa.br>>. Acesso em: 7 mar. 2012.

MIRANDA, E. E. de; COUTINHO, A. C. (Coord.). Brasil Visto do Espaço. Campinas: Embrapa Monitoramento por Satélite, 2004. Disponível em: <<http://www.cdbrasil.cnpm.embrapa.br>>. Acesso em: 7 mar. 2012.

MIRANDA NETTO, A. G., (coordenação geral). Dicionário de ciências sociais. Rio de Janeiro: Editora da Fundação Getúlio Vargas, 1986.

MIRANDA, S. Cidade, capital e poder: políticas públicas e questão urbana na velha Manchester mineira. Niterói, Dissertação de Mestrado em História Social, Universidade Federal Fluminense, 1990.

MUKAI, T.; ALVES, A. C.; LOMAR, P. V., Loteamentos e desmembramentos. São Paulo: Sugestões Literárias, 1980.

OLIVEIRA, F., O Estado e o urbano no Brasil. Revista Espaço & Debates, n.6, 1982.

OLIVEIRA, M.M. Plano estratégico e diretor de Juiz de Fora – Modelos Contraditórios ou Complementares? Dissertação de mestrado. Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2006.

PACHECO, C. A., Urbanização e metropolização no Estado de São Paulo: desafios da política urbana. Relatório – A. 3 Urbanização e reprodução social: marginalidade e precarização das estruturas sociais no desenvolvimento urbano brasileiro. NESUR, IE/Unicamp, 1992.

PREFEITURA DE JUIZ DE FORA. Proposta do Plano Diretor de 1996. v. 3., 1996. Anexos.

REYDON, B. P., Mercado de terras e determinantes de seus preços no Brasil: um estudo de casos. Campinas: UNICAMP, 1992. Tese (doutorado).

REYDON, B. P. & ROMEIRO, A., O Mercado de Terras. Brasília: IPEA, 1994. (Série estudos de Política Agrícola, Relatório de Pesquisa n 13).

REYDON, B. P. & RAMOS, P. (Orgs.), Mercado y políticas de tierras. São Paulo: IEUNICAMP, 1996.

REYDON, B. P., BUENO, A.K.S. & TIOZO, C., Regulação da propriedade rural no Brasil: resultados dos primeiros passos, in REYDON, B.P., e CORNÉLIO, F.N.M., Mercado de terras no Brasil: estrutura e dinâmica, Brasília, MDA/NEAD, 2006. Disponível em: [http://www.nead.gov.br/portal/nead/arquivos/view/textosdigitais/N%C3%A3o%20Categorizado/arquivo\\_326.pdf#page=54](http://www.nead.gov.br/portal/nead/arquivos/view/textosdigitais/N%C3%A3o%20Categorizado/arquivo_326.pdf#page=54)

REYDON, B. P., As Questões Agrárias e da Infraestrutura de Transporte para o Agronegócio. 1. A questão agrária brasileira requer solução no século XXI. Viçosa: UFV/DER, 2011.

REYDON, B. P., La cuestión agraria brasileña necesita gobernanza de tierras. Land Tenure Journal - Revue des Questions Foncières, v. 1, 2011.

RIZZARDO, A., Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano – Leis 6.766/79 e 9.785/99.7. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

RUA, J., Urbanidades no Rural: o devir de novas territorialidades. In: Revista de Geografia Agrária. v. 1, n. 1, fev. Uberlândia, 2006.

SIQUEIRA, A. C., Direito e legislação brasileiro. 2. Ed. São Paulo: Saraiva, 1980.

SILVA, J. G., Buraco Negro. A reforma agrária na constituinte. Rio de Janeiro: Paz e Terra. 1989.

SOUZA, G. B. Paisagens rurbanas: a tensão entre práticas rurais e valores urbanos na morfogênese dos espaços públicos de sedes de Municípios rurais. Um estudo de caso. Sociedade & Natureza, Uberlândia, 21 (2): 181-192, ago. 2009.

SOUZA, M. L., ABC do desenvolvimento urbano. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

SPÓSITO, M. E. B., O chão em Presidente Prudente: a lógica da expansão territorial urbana. 1983. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Rio Claro, 1983.

STEFANINI, L. L., Da Propriedade no Direito Agrário. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1978.

VALE, A. R., Expansão urbana e plurifuncionalidade no espaço periurbano do município de Araraquara (SP). Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas, 2005. Tese (doutorado)

VILLAÇA, F., Espaço intra-urbano no Brasil. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel, FAPESP, 2001.

WANDERLEY, M. N. B., A valorização da agricultura familiar e a reivindicação da ruralidade no Brasil. Desenvolvimento e Meio Ambiente, n. 2. jul/dez. Curitiba: UFPR, 2000.

## **ANEXO 1**

### **QUADRO e TABELAS COMPLEMENTARES**

**Quadro A1: Valor Venal por m² por Bairro e Loteamento da Região Oeste - 2010**

(continua)

<b>BAIRRO</b>	<b>LOTEAMENTO</b>	<b>VALOR M2</b>
CRUZEIRO DO SANTO ANTONIO	BOSQUE IMPERADOR	R\$ 26,54
CRUZEIRO DO SANTO ANTONIO	VINA DEL'MAR	R\$ 8,40
CRUZEIRO DO SANTO ANTONIO	CHACARAS PASSO DEL REI	R\$ 5,39
CRUZEIRO DO SANTO ANTONIO	COND ECOLOGICO ESTRADA REAL	R\$ 0,48
MARTELOS	PAR RES SAO LUCAS I	R\$ 60,84
MARTELOS	PAR RES SAO LUCAS II	R\$ 58,23
MARTELOS	JARDIM DE FATIMA	R\$ 33,35
MARTELOS	PLANALTO	R\$ 32,06
MARTELOS	N.S.DE FATIMA	R\$ 31,33
MARTELOS	VILA NAIR	R\$ 30,40
MARTELOS	MARTELOS	R\$ 25,73
MARTELOS	ADOLFO VIREQUE	R\$ 17,46
MARTELOS	JARDIM CASABLANCA	R\$ 10,87
MORRO DO IMPERADOR	GRANVILLE	R\$ 89,27
MORRO DO IMPERADOR	JARDINS IMPERIAIS	R\$ 70,24
MORRO DO IMPERADOR	BOSQUE IMPERIAL V	R\$ 66,58
MORRO DO IMPERADOR	BOSQUE IMPERIAL II	R\$ 66,53
MORRO DO IMPERADOR	RES PARQUE DO IMPERIO-S AZUL	R\$ 39,75
MORRO DO IMPERADOR	CHALES DO IMPERADOR	R\$ 35,64
MORRO DO IMPERADOR	BOSQUE IMPERIAL	R\$ 30,01
MORRO DO IMPERADOR	PARQUE SERRO AZUL	R\$ 5,03
NOVA CALIFORNIA	NOVA CALIFORNIA	R\$ 12,61
NOVA CALIFORNIA	PARQUE SOLEDADE	R\$ 11,69
NOVA CALIFORNIA	GRANJAS SANTO ANTONIO	R\$ 6,67
NOVO HORIZONTE	SPINA VILLE III	R\$ 57,27
NOVO HORIZONTE	SPINAVILLE II	R\$ 56,63
NOVO HORIZONTE	DA SERRA	R\$ 27,08
NOVO HORIZONTE	NOVO HORIZONTE	R\$ 25,86
NOVO HORIZONTE	PARQUE JARD.DA SERRA	R\$ 23,10
NOVO HORIZONTE	SAO CLEMENTE	R\$ 19,56
NOVO HORIZONTE	SITIO S ANTONIO	R\$ 6,26
SÃO PEDRO	ALTO DOS PINHEIROS	R\$ 77,70
SÃO PEDRO	ALTO DOS PINHEIROS II	R\$ 68,12
SÃO PEDRO	PORTAL DA TORRE	R\$ 53,57
SÃO PEDRO	COLINAS DO IMPERADOR	R\$ 44,15
SÃO PEDRO	JARDIM MARAJOARA	R\$ 42,06
SÃO PEDRO	RECANTO R REGENTE	R\$ 33,28
SÃO PEDRO	TUPAN	R\$ 31,66
SÃO PEDRO	MANTIQUEIRA	R\$ 30,81
SÃO PEDRO	JARDIM MARAJOARA MILAN	R\$ 30,47
SÃO PEDRO	CIDADE UNIVERSITARIA	R\$ 28,94
SÃO PEDRO	VICENTE WEISS E FILHOS	R\$ 27,80
SÃO PEDRO	ITATIAIA	R\$ 27,52
SÃO PEDRO	LOT VIA DO SOL	R\$ 26,08
SÃO PEDRO	MORRO DOS PINHEIROS	R\$ 25,04
SÃO PEDRO	SITIO SAO JOSE	R\$ 24,70

**Quadro A1: Valor Venal por m<sup>2</sup> por Bairro e Loteamento da Região Oeste - 2010**

(conclusão)

<b>BAIRRO</b>	<b>LOTEAMENTO</b>	<b>VALOR M2</b>
SÃO PEDRO	RES CIDADE ALTA	R\$ 22,27
SÃO PEDRO	SANTANA	R\$ 22,09
SÃO PEDRO	RES MANDALA PARK	R\$ 17,82
SÃO PEDRO	VILA SAO JORGE	R\$ 16,22
SÃO PEDRO	MARILANDIA	R\$ 14,18
SÃO PEDRO	SITIO DA ONCA	R\$ 12,79
SÃO PEDRO	CAICARAS III	R\$ 12,20
SÃO PEDRO	SITIO LONGA VIDA-VINA DEL MAR	R\$ 11,96
SÃO PEDRO	SANTOS DUMONT	R\$ 11,15
SÃO PEDRO	CAICARAS I	R\$ 10,78
SÃO PEDRO	PARQUE JARD.COLONIAL	R\$ 8,69
SÃO PEDRO	PARQUE SAO PEDRO	R\$ 8,59
SÃO PEDRO	RECANTO DA PRIMAVERA	R\$ 8,24
SÃO PEDRO	COND NOVA VIDA	R\$ 6,36
SÃO PEDRO	SAO PEDRO	R\$ 4,42
SÃO PEDRO	SITIO SAO MARCOS	R\$ 4,31
SÃO PEDRO	CAICARAS	R\$ 2,49
SÃO PEDRO	TANQUE	R\$ 0,87
SÃO PEDRO	JARDIM DAS AZALEIAS II	R\$ 0,54

**Tabela A1: Valor Médio por m<sup>2</sup> em Anúncios do Jornal Diário Regional por Bairro e Loteamento da Região Oeste – 2000 a 2010**

(continua)

MÉDIA DE VALOR M2		ANO											Total geral
Bairro	Loteamento	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
Cruzeiro Santo Antônio	Bosque do Imperador	60,87		63,34	85,97	59,76		96,62					
	Condomínio Ecológico Estrada Real									26,59		34,08	
	Vina Del Rey					74,66							
Cruzeiro Santo Antônio Total		60,87		63,34	85,97	64,73		96,62		26,59		34,08	63,96
Martelos	Jardim Casa Blanca	148,97											148,97
	Nossa Senhora de Fátima	57,51		132,75						280,79			157,02
	São Lucas I e II						100,18	110,55	103,49	113,83	244,32	305,11	166,35
Martelos Total		103,24		132,75			100,18	110,55	103,49	169,48	244,32	305,11	164,60
Morro do Imperador	Bosque Imperial	95,63				108,55		103,43		206,79	190,37	191,96	172,69
	Chales do Imperador	108,57		89,83						124,05			107,27
	Granville	163,42		141,42	160,21	162,12	180,87				216,47	260,14	180,60
	Jardins Imperiais	134,18	132,89		126,72	115,47		123,16	154,91	186,40			134,60
	Parque Imperial		246,79	88,16			139,88	260,33					183,79
Morro do Imperador Total		146,54	189,84	110,13	129,30	135,44	174,04	142,70	154,91	184,12	195,59	232,87	157,75
Nova California	Alto Sumaré									35,73			35,73
	Nova California			36,38					69,25				52,82
Nova California Total				36,38					69,25	35,73			47,12
Novo Horizonte	Novo Horizonte	33,85	98,87	45,22	47,66	53,56	40,10					57,82	48,22
	Parque Jardim da Serra	48,82		47,79	68,19	50,53		74,82	67,37	52,89			57,46
	Spinaville II e III				99,78	89,19	89,63	140,76	139,00	137,35	197,50	249,26	146,02
Novo Horizonte Total		40,26	98,87	46,25	85,83	58,87	64,86	114,39	103,19	103,56	141,63	249,26	91,15

**Tabela A1: Valor Médio por m<sup>2</sup> em Anúncios do Jornal Diário Regional por Bairro e Loteamento da Região Oeste – 2000 a 2010 <sup>(\*)</sup>**

(conclusão)

MÉDIA DE VALOR M2		ANO											Total geral	
Bairro	Loteamento	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010		
São Pedro	Alto dos Pinheiros	103,70	102,16	99,78	113,64	85,43	121,11	108,61	107,60	136,50	126,73	158,89	111,72	
	Colinas do Imperador	106,18	121,84	100,72	112,32	72,04	91,65	98,04	117,08	144,64		343,62	119,77	
	Loteamento Azáleas	60,33											60,33	
	Marilândia		69,14	78,01	84,16			79,51		107,15	110,47	264,00	98,36	
	Portal da Torre	94,31	115,72	121,39	126,06	117,63	114,84	128,31	146,00	168,76	196,08	296,22	135,57	
	Santos Dumont				124,69			44,36					61,59	63,87
	São Pedro	96,63	131,36	79,45	72,92	94,16	70,90	94,10	86,63	100,15	236,00	221,87	102,87	
	Tupan	60,35												60,35
São Pedro Total		95,77	111,21	89,86	96,63	99,11	86,32	90,63	100,36	124,65	195,99	227,00	110,84	
Total geral		95,46	114,92	85,91	101,84	99,79	105,38	104,72	103,43	138,74	185,74	237,28	117,23	

<sup>(\*)</sup> As células estão apresentadas em branco para os anos em que não houveram anúncios.

**Tabela A2: Número de Anúncios do Jornal Tribuna de Minas por Bairro e Loteamento da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2000 a 2010 (\*)**

(continua)

		ANO											Total geral
Bairro	Loteamento	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
Cruzeiro Santo Antônio	Bosque do Imperador	26	6	7	9	5	4	5	4	1	2	4	73
	Chacaras Paço Del Rey	1	1					1		1		2	6
	Condomínio Ecológico Estrada Real									12	2	15	29
Cruzeiro Santo Antônio Total		27	7	7	9	5	4	6	4	14	4	21	108
Martelos	Jardim Casa Blanca				1		1	5					7
	Jardim Universitário	8				2							10
	Nossa Senhora de Fátima					1				1			2
	São Lucas I e II				3	5	10	20	14	24	10	33	119
Martelos Total		8			4	8	11	25	14	25	10	33	138
Morro do Imperador	Bosque Imperial	5	5	5	8	10	8	14	4	17	14	16	106
	Chales do Imperador	4		17	7	7	1	3	5	11	5	8	68
	Granville	18	15	8	21	6	8	17	6	24	11	2	136
	Jardins Imperiais	3	3	6	4	5	1	2			2	2	28
	Parque Imperial		4	1	1	2		3	7	8	3		29
	Serro											1	1
	Serro Azul											1	1
Morro do Imperador Total		30	27	37	41	30	18	39	22	60	35	30	369
Nova California	Nova California					1		3	3	2	1		10
Nova California Total						1		3	3	2	1		10
Novo Horizonte	Novo Horizonte	5	3	16	10	9	9	7	13	16	12	5	105
	Parque Jardim da Serra	9		9		2		6	4	27		12	69
	Spinaville II e III				8	5	1	13	18	32	24	38	139
Novo Horizonte Total		14	3	25	18	16	10	26	35	75	36	55	313

**Tabela A2: Número de Anúncios do Jornal Tribuna de Minas por Bairro e Loteamento da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2000 a 2010 (\*)**  
(conclusão)

		ANO											Total geral
Bairro	Loteamento	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
São Pedro	Alto dos Pinheiros	39	24	38	17	11	9	14	7	7	4	5	175
	Bosque Imperial		1										1
	Colinas do Imperador	14	13	13	17	12	3	11	7	13	5	3	111
	Granville		2										2
	Jardim Universitário	2	2	2									6
	Loteamento Azáleas	5	1	2	2	6	3					3	22
	Marilândia	21	3	8	17	11	9	8	5	8	4	11	105
	Parque São Pedro	4	1			1							6
	Portal da Torre	104	33	45	20	11	18	12	13	19	15	22	312
	Santos Dumont		3		2	6	4	3	6	5	4	3	36
	São Pedro	135	61	62	40	14	17	20	28	32	16	28	453
	Tupan					1							1
São Pedro Total		324	144	170	115	73	63	68	66	84	48	75	1230
Total geral		403	181	239	187	133	106	167	144	260	134	214	2168

(\*) As células estão apresentadas em branco para os anos em que não houveram anúncios.

**Tabela A3: Valor Máximo por m<sup>2</sup> em Anúncios do Jornal Tribuna de Minas por Bairro e Loteamento da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2000 a 2010 (\*)**

(continua)

		ANO											
Bairro	Loteamento	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Total geral
Cruzeiro Santo Antônio	Bosque do Imperador	86,00	80,82	62,05	65,28	81,21	87,36	96,70	70,37	66,30	174,77	139,93	174,77
	Chacaras Paço Del Rey	17,43	17,81					32,21		13,58		60,91	60,91
	Condomínio Ecológico Estrada Real									61,40	71,33	96,87	96,87
Cruzeiro Santo Antônio Total		86,00	80,82	62,05	65,28	81,21	87,36	96,70	70,37	66,30	174,77	139,93	174,77
Martelos	Jardim Casa Blanca				31,07		80,04	130,40					130,40
	Jardim Universitário	59,81				61,52							61,52
	Nossa Senhora de Fátima					99,30				214,65			214,65
	São Lucas I e II				32,34	95,23	115,15	109,37	112,48	168,23	212,45	462,57	462,57
Martelos Total		59,81			32,34	99,30	115,15	130,40	112,48	214,65	212,45	462,57	462,57
Morro do Imperador	Bosque Imperial	143,33	149,81	112,20	139,74	148,56	148,13	113,52	152,62	277,68	275,59	419,81	419,81
	Chales do Imperador	108,57		117,16	104,79	108,61	91,00	155,41	190,96	261,56	217,43	284,30	284,30
	Granville	167,23	169,23	197,58	174,76	246,34	227,94	288,62	273,99	281,92	291,89	297,81	297,81
	Jardins Imperiais	91,45	132,89	144,52	114,24	133,26	115,26	128,93			210,18	208,03	210,18
	Parque Imperial		251,78	72,80	136,93	107,39		286,09	330,48	308,06	287,24		330,48
	Serro											201,88	201,88
	Serro Azul											254,18	254,18
Morro do Imperador Total		167,23	251,78	197,58	174,76	246,34	227,94	288,62	330,48	308,06	291,89	419,81	419,81
Nova California	Nova California					27,24		69,66	71,29	49,03	59,18		71,29
Nova California Total						27,24		69,66	71,29	49,03	59,18		71,29
Novo Horizonte	Novo Horizonte	135,73	88,66	69,07	69,55	63,98	78,62	59,03	69,95	76,39	145,40	221,72	221,72
	Parque Jardim da Serra	72,03		64,25		70,03		79,83	78,04	96,19		132,45	132,45
	Spinaville II e III				115,94	113,70	86,69	169,62	192,82	196,25	229,29	339,10	339,10
Novo Horizonte Total		135,73	88,66	69,07	115,94	113,70	86,69	169,62	192,82	196,25	229,29	339,10	339,10

**Tabela A3: Valor Máximo por m<sup>2</sup> em Anúncios do Jornal Tribuna de Minas por Bairro e Loteamento da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2000 a 2010 (\*)**

(conclusã  
o)

		ANO												
Bairro	Loteamento	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Total geral	
São Pedro	Alto dos Pinheiros	192,11	156,02	119,89	127,64	107,39	108,29	110,92	137,70	145,72	197,92	257,72	257,72	
	Bosque Imperial		155,25										155,25	
	Colinas do Imperador	110,60	113,19	131,24	126,81	154,57	99,19	120,78	146,31	177,61	182,19	257,72	257,72	
	Granville		145,11										145,11	
	Jardim Universitário	57,89	75,46	74,83									75,46	
	Loteamento Azáleas	96,78	74,30	89,40	58,18	72,10	76,13					257,72	257,72	
	Marilândia	143,54	71,52	99,17	94,07	118,44	74,34	90,76	110,85	138,84	153,04	312,94	312,94	
	Parque São Pedro	69,79	72,54			78,46								78,46
	Portal da Torre	141,67	134,12	149,95	138,15	138,75	130,45	126,94	119,69	181,57	318,20	412,39	412,39	
	Santos Dumont		46,82		64,54	130,10	66,61	61,47	56,66	126,84	106,42	104,38	130,10	
São Pedro	212,98	279,07	345,37	185,87	208,30	128,78	99,48	207,18	204,63	256,32	394,86	394,86		
	Tupan					99,26							99,26	
São Pedro Total		212,98	279,07	345,37	185,87	208,30	130,45	126,94	207,18	204,63	318,20	412,39	412,39	
Total geral		212,98	279,07	345,37	185,87	246,34	227,94	288,62	330,48	308,06	318,20	462,57	462,57	

(\*) As células estão apresentadas em branco para os anos em que não houveram anúncios.

**Tabela A4: Valor Médio por m<sup>2</sup> em Anúncios do Jornal Tribuna de Minas por Bairro e Loteamento da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2000 a 2010 (\*)**

(continua)

		ANO											Total geral	
Bairro	Loteamento	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010		
Cruzeiro Santo Antônio	Bosque do Imperador	70,17	67,18	57,74	61,52	70,25	73,18	75,89	69,38	66,30	131,11	136,21	73,42	
	Chacaras Paço Del Rey	17,43	17,81					32,21		13,58		42,35	27,62	
	Condomínio Ecológico Estrada Real									40,00	62,30	57,20	50,43	
Cruzeiro Santo Antônio Total		68,21	60,13	57,74	61,52	70,25	73,18	68,61	69,38	39,99	96,70	70,83	64,70	
Martelos	Jardim Casa Blanca				31,07		80,04	120,73					102,11	
	Jardim Universitário	58,24				55,99							57,79	
	Nossa Senhora de Fátima					99,30				214,65			156,97	
	São Lucas I e II				32,23	86,27	107,22	97,47	107,40	126,00	183,55	327,10	174,01	
Martelos Total		58,24			31,94	80,33	104,75	102,12	107,40	129,54	183,55	327,10	161,69	
Morro do Imperador	Bosque Imperial	138,19	118,25	89,85	92,63	105,32	92,21	103,55	142,40	212,24	217,63	277,31	163,91	
	Chales do Imperador	93,72		102,63	94,16	95,97	91,00	116,22	159,79	159,25	211,17	205,65	134,44	
	Granville	142,36	128,77	160,89	153,40	165,56	162,03	182,31	240,20	212,02	246,97	291,73	178,10	
	Jardins Imperiais	83,00	132,80	124,58	113,77	131,52	115,26	113,68			209,61	207,10	131,56	
	Parque Imperial		202,53	72,80	136,93	105,01		261,17	264,11	264,15	286,53		235,69	
	Serro												201,88	201,88
	Serro Azul												254,18	254,18
Morro do Imperador Total		129,25	138,19	116,26	127,16	119,53	124,46	151,50	211,75	209,36	231,38	251,20	167,24	
Nova California	Nova California					27,24		54,62	69,93	38,67	59,18		53,74	
Nova California Total						27,24		54,62	69,93	38,67	59,18		53,74	
Novo Horizonte	Novo Horizonte	74,98	76,23	44,34	45,14	42,53	41,75	43,51	52,67	56,72	78,23	159,52	58,63	
	Parque Jardim da Serra	60,75		41,03		67,24		73,15	75,40	63,97		79,22	64,76	
	Spinaville II e III				94,69	97,84	86,69	118,79	132,89	130,09	160,70	210,80	153,23	
Novo Horizonte Total		65,83	76,23	43,15	67,16	62,90	46,24	87,99	96,52	90,63	133,21	177,43	102,00	

**Tabela A4: Valor Médio por m<sup>2</sup> em Anúncios do Jornal Tribuna de Minas por Bairro e Loteamento da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2000 a 2010 (\*)**

(conclusão)

Bairro	Loteamento	ANO											Total geral
		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
São Pedro	Alto dos Pinheiros	114,97	97,83	96,88	98,59	87,60	94,42	100,72	114,51	122,64	169,23	181,50	106,61
	Bosque Imperial		155,25										155,25
	Colinas do Imperador	97,63	87,49	109,15	101,35	95,10	93,72	104,01	110,72	127,47	144,84	210,45	108,11
	Granville		144,81										144,81
	Jardim Universitário	57,82	71,50	66,93									65,42
	Loteamento Azáleas	79,04	74,30	83,15	57,55	68,66	71,75					238,72	95,19
	Marilândia	102,07	59,27	89,09	68,16	73,48	63,99	72,94	87,50	87,96	125,27	221,50	97,52
	Parque São Pedro	57,91	72,54			78,46							63,78
	Portal da Torre	104,06	100,58	113,95	127,49	114,95	106,36	106,61	109,12	126,47	249,48	315,27	130,10
	Santos Dumont		42,96		57,75	64,25	56,97	53,69	49,22	82,05	77,10	83,83	63,45
	São Pedro	92,55	91,48	74,82	84,01	111,25	78,35	65,87	99,57	114,86	160,65	186,92	98,34
	Tupan					99,26						99,26	
São Pedro Total		98,93	93,24	93,41	93,03	91,92	85,66	86,70	98,73	115,57	177,56	226,99	107,08
Total geral		97,17	98,38	90,64	95,20	92,66	90,04	103,11	114,89	126,70	176,85	217,72	117,71

(\*) As células estão apresentadas em branco para os anos em que não houveram anúncios.

**Tabela A5: Valor Mínimo por m<sup>2</sup> em Anúncios do Jornal Tribuna de Minas por Bairro e Loteamento da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2000 a 2010 (\*)**

(continua)

		ANO											Total geral
Bairro	Loteamento	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
Cruzeiro Santo Antônio	Bosque do Imperador	33,33	55,57	41,35	52,41	59,02	56,36	63,03	66,59	66,30	87,45	130,58	33,33
	Chacaras Paço Del Rey	17,43	17,81					32,21		13,58		23,79	13,58
	Condomínio Ecológico Estrada Real									33,10	53,26	31,38	31,38
Cruzeiro Santo Antônio Total		17,43	17,81	41,35	52,41	59,02	56,36	32,21	66,59	13,58	53,26	23,79	13,58
Martelos	Jardim Casa Blanca				31,07		80,04	107,46					31,07
	Jardim Universitário	57,51				50,46							50,46
	Nossa Senhora de Fátima					99,30			214,65				99,30
	São Lucas I e II				32,02	60,89	94,23	70,59	98,45	102,23	162,46	211,41	32,02
Martelos Total		57,51			31,07	50,46	80,04	70,59	98,45	102,23	162,46	211,41	31,07
Morro do Imperador	Bosque Imperial	135,69	72,68	78,75	59,99	69,74	56,69	94,37	138,06	129,28	175,29	202,51	56,69
	Chales do Imperador	79,45		71,81	76,08	70,32	91,00	89,04	123,85	106,32	202,85	154,71	70,32
	Granville	119,15	117,20	134,70	125,81	103,54	105,65	107,57	198,82	155,69	217,19	285,64	103,54
	Jardins Imperiais	78,78	132,63	112,06	112,94	127,91	115,26	98,43			209,03	206,17	78,78
	Parque Imperial		163,91	72,80	136,93	102,64		248,65	191,54	218,70	286,18		72,80
	Serro											201,88	201,88
	Serro Azul											254,18	254,18
Morro do Imperador Total		78,78	72,68	71,81	59,99	69,74	56,69	89,04	123,85	106,32	175,29	154,71	56,69
Nova California	Nova California					27,24		43,33	69,25	28,31	59,18		27,24
Nova California Total						27,24		43,33	69,25	28,31	59,18		27,24
Novo Horizonte	Novo Horizonte	33,77	60,87	31,59	25,53	27,40	25,05	24,10	44,33	36,25	56,63	103,10	24,10
	Parque Jardim da Serra	46,00		27,20		64,45		61,98	74,38	34,03		59,38	27,20
	Spinaville II e III				82,17	78,03	86,69	84,03	92,89	105,58	126,28	137,43	78,03
Novo Horizonte Total		33,77	60,87	27,20	25,53	27,40	25,05	24,10	44,33	34,03	56,63	59,38	24,10

**Tabela A5: Valor Mínimo por m<sup>2</sup> em Anúncios do Jornal Tribuna de Minas por Bairro e Loteamento da Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2000 a 2010 (\*)**

(conclusão)

		ANO												
Bairro	Loteamento	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Total geral	
São Pedro	Alto dos Pinheiros	90,90	61,06	74,36	76,85	68,09	83,26	82,38	90,21	102,96	111,42	108,34	61,06	
	Bosque Imperial		155,25										155,25	
	Colinas do Imperador	79,92	68,11	96,37	59,25	68,78	89,88	91,04	94,66	106,94	122,98	152,98	59,25	
	Granville		144,52										144,52	
	Jardim Universitário	57,75	67,54	59,03									57,75	
	Loteamento Azáleas	60,33	74,30	76,89	56,92	65,54	63,39					223,35	56,92	
	Marilândia	50,30	47,68	72,39	30,98	47,91	47,93	41,85	63,52	52,91	64,94	137,37	30,98	
	Parque São Pedro	42,02	72,54			78,46								42,02
	Portal da Torre	68,93	61,91	74,67	111,46	100,05	81,27	90,01	90,33	100,14	158,75	224,78	61,91	
	Santos Dumont		35,63		50,96	44,74	42,77	49,74	40,74	48,34	62,60	61,59	35,63	
	São Pedro	27,38	31,84	32,12	30,43	49,52	38,06	37,52	38,48	50,23	66,51	75,15	27,38	
	Tupan					99,26							99,26	
São Pedro Total		27,38	31,84	32,12	30,43	44,74	38,06	37,52	38,48	48,34	62,60	61,59	27,38	
Total geral		17,43	17,81	27,20	25,53	27,24	25,05	24,10	38,48	13,58	53,26	23,79	13,58	

(\*) As células estão apresentadas em branco para os anos em que não houveram anúncios.