

FORMAS URBANAS DE EXPANSÃO DO ESPAÇO URBANO-RESIDENCIAL DA CIDADE MÉDIA DE JUIZ DE FORA-MG, BRASIL

Andréia de Souza Ribeiro Rodrigues¹

Resumo

O presente trabalho de pesquisa busca empreender esforços no sentido de analisar, de modo breve, mas nem por isso menos cuidadoso, formas específicas de expansão do espaço urbano-residencial da cidade média brasileira de Juiz de Fora/MG, especialmente aquele que envolve os grupos de maior renda e seus “loteamentos fechados”. Nessa trajetória, torna-se importante abordar as novas territorialidades criadas e os principais fatores e agentes estruturadores dessas transformações. Retomamos a idéia de que o espaço urbano não se reproduz sem conflitos e contradições, inerentes à própria lógica capitalista e à reprodução de uma sociedade dividida em classes, onde, cada vez mais, a valorização do solo em certas áreas, aliada a estratégias imobiliárias, limita as possibilidades de uso do espaço pelos segmentos sociais de menor renda. Nesse sentido, compreender as mudanças nos atuais padrões residenciais dos grupos de maior poder aquisitivo significa também possibilitar um melhor entendimento acerca dos “novos” arranjos espaciais locais, diretamente relacionados ao processo de construção da atual dinâmica socioeconômica do município, inserida em uma lógica de reprodução capitalista contemporânea.

Palavras - chave: espaço urbano; expansão urbano-residencial;

Introdução

Neste trabalho, procuramos fazer uma breve análise do processo de construção da atual dinâmica socioeconômica e espacial de Juiz de Fora, importante

¹ Prof^a de Geografia do Colégio de Aplicação João XXIII / UFJF, doutoranda em Geografia pelo IGC / UFMG / Brasil. Bolsistas da FAPEMIG. E-mail: geoandrea@oi.com.br.

cidade média do Estado de Minas Gerais, Brasil. Diante de tal objetivo, consideramos de suma importância para um melhor entendimento da realidade, a incorporação de fatos, ações e processos que marcaram o seu passado, e também o seu presente, nos propiciando um “novo olhar” sobre a cidade, marcada enquanto construção humana e acumulação de tempos.

Não significa, de modo algum, simplesmente explicar o presente pelo passado, mas como ele colaborou para nossas reflexões e interferiu sobre os desafios atuais a serem enfrentados pela sociedade. Por isso, nas palavras de Carlos (2004), cada espaço se interliga a uma totalidade que se autoconstrói ao longo da história e cujas especificidades estão entrecruzadas através dos tempos diferenciados. Para Santos (1996, p. 127):

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

Mudanças nos padrões de produção e consumo habitacionais

De modo geral, podemos dizer que os centros urbanos brasileiros até a 2ª Guerra Mundial, apresentavam limitado grau de diversificação funcional, quadro este que foi profundamente alterado: pelo processo de industrialização, melhoria nas redes de circulação, pelos novos meios de comunicação, pela atuação do Estado, do grande capital e estratificação social mais complexa, que promoveram modificações nos níveis de demanda diferenciados, favorecendo uma maior complexificação funcional dos centros urbanos do país. (CORRÊA, 2001, p. 99) Acrescenta-se a esses processos a intensa urbanização vivenciada pelo Brasil nas últimas décadas e que pode ser sintetizada no texto que compôs o Curso de Gestão Urbana e Municipal, promovido pela ESAF, WBI, IPEA, CEF (1999):

Nas duas últimas décadas o processo de urbanização no Brasil manteve-se acelerado e apresentou situações de grande diversidade e heterogeneidade no território nacional destacando-se, entre outros aspectos, os que se seguem: interiorização do fenômeno urbano; acelerada urbanização das áreas de fronteira econômica; crescimento das cidades médias; periferação dos centros urbanos; formação e consolidação de aglomerações urbanas de caráter metropolitano e não-metropolitano. Tais manifestações do processo de urbanização resultam do processo de reestruturação econômica em curso no país, cujos impactos se fizeram sentir, sobretudo, na estrutura do emprego urbano e na dinâmica migratória. (MOTTA e AJARA, 1999).

Segundo Soja (1993, p.194), esse tão alardeado processo de reestruturação econômica que cidades e países têm experimentado não é um processo mecânico e automático, nem tampouco seus resultados e possibilidades potenciais são predeterminados. A reestruturação implica “fluxo e transição, posturas ofensivas e defensivas, e uma mescla complexa e irresoluta de continuidade e mudança”.

Para Becker (1991) o que o Brasil vivenciou nas últimas décadas foi um processo denominado de “*modernização conservadora*” que criou espaços tecnicamente homogêneos, facilitando a interação entre lugares e tempos, mas também um espaço fragmentado porque a apropriação do território e a alocação de recursos se deram de maneira fortemente seletiva.

Na interação histórica de tendências opostas de homogeneização/diferenciação do espaço, passa-se a privilegiar a diferenciação, sem que a primeira desapareça. Frente às múltiplas pressões e tendência a uma economia flexível, acirra-se a competição espacial e flexibiliza-se a gestão do território. Daí a necessidade de um novo Estado, também flexível. Nesse sentido, Becker (1991) acredita que diversos aspectos convergem para a percepção de que os efeitos diretos da interação de fatores ecológicos, sociais, políticos e econômicos de escala local culminam por representar elementos regulatórios e inovadores para o desenvolvimento global.

A abertura econômica proporcionada pelas transformações do capitalismo contemporâneo, em curso desde a década de 70, deixou patente aos agentes econômicos a necessidade de contar com uma cidade competitiva, isto é, atraente e funcional. É de

se destacar nesse novo contexto, a centralidade adquirida por questões como “competitividade” e “atratividade”, ratificando a supremacia que a matriz econômica exerce no atual contexto. Nesse sentido, Harvey (1996) deu especial destaque às negociações freqüentemente estabelecidas entre o capital financeiro internacional e os poderes locais, que tudo fazem para maximizar a atratividade local, de modo a atrair investimentos e, assim, obter ganhos políticos e econômicos, contribuindo, dessa forma para o pleno desenvolvimento da dinâmica capitalista atual. Becker (1991) corrobora com Harvey ao afirmar que as grandes corporações procuram romper os limites territoriais dos Estados - Nação em favor de lugares e posições privilegiados, negociando diretamente com frações locais e regionais, cujos interesses nem sempre coincidem com metas nacionais.

Harvey (1996) acrescenta ainda que os recursos públicos, em sua maioria, são voltados para estratégias que facilitam a instalação de fluxos do capital, deixando de interferir nas áreas mais pobres da cidade. O poder público municipal deixa de elaborar planos urbanos mais abrangentes que privilegiam a ampliação de políticas públicas, passando a administrar intervenções seletivas do capital no território.

Assim, assistimos a fortes mudanças nos padrões de produção e consumo, em razão do redimensionamento das atividades empresariais em suas múltiplas instâncias: econômicas, sociais e espaciais, daí o aumento da importância do papel que as cidades médias vêm desempenhando atualmente na rede urbana brasileira.

Nesse contexto, podemos afirmar que, embora ainda ocorra uma concentração econômica no sudeste brasileiro, é nítido o processo de desconcentração demográfica e econômica ou o que se costuma chamar desconcentração concentrada. Entretanto, esse não é um processo que ocorre em todas as cidades, mas em direção a algumas, inclusive cidades médias que, de alguma maneira, se destacam e que servem de elo de ligação entre os espaços urbano e regional, o que lhes confere papel de núcleos estratégicos da rede urbana brasileira. Elas não só congregam as vantagens do “estar aglomerado”, mas também servem de articulação a um espaço regional mais amplo.

Caminhando nessa direção é que encontramos Juiz de Fora: cidade média, pólo econômico regional e grande concentradora demográfica da zona da mata mineira. Cidade que já teve um passado áureo, mas que, durante muito tempo, vivenciou a perda de importância no cenário nacional, mas significando ainda uma possibilidade de melhoria de vida para a população circunvizinha que para ela imigra.

Atualmente, a tentativa de retomada do processo de crescimento econômico local, se reflete espacialmente de modo seletivo e diferenciado, fragmentando seu tecido urbano e favorecendo o aumento das desigualdades econômicas e sociais, já que somente uma parcela da sociedade local irá se beneficiar dessas “transformações”, apesar de o discurso tentar provar o contrário.

Essa busca por maior dinamismo econômico é marcada por projetos de expansão e diversificação industrial, comercial, de serviços e do imobiliário, este último um setor que oferece altas possibilidades de lucratividade em períodos de crescimento econômico e menores riscos em épocas de crise. Aliado a isso temos os novos padrões de consumo, inclusive habitacionais, que perpassam necessariamente pelos novos tipos de loteamentos fechados, com todo o discurso que os sustenta: seja a problemática do verde ou da violência, e que são voltados àqueles que por eles realmente podem pagar. Já os que querem, mas não podem, engrossam os grupos dos que cada vez mais necessitam da atuação do Estado e da implementação dos bens de consumo coletivos, mas que ficam à parte desse processo de “transformação e modernização”.

Nesse sentido, podemos afirmar que a produção do espaço urbano fundamenta-se num processo desigual; logo, o espaço deverá, necessariamente, refletir contradições inerentes à reprodução do capital. Essa dinâmica conduz, de um lado, à redistribuição do uso de áreas já ocupadas, levando a um deslocamento de atividades e/ou habitantes, e de outro, à incorporação de novas áreas que importam em novas formas de valorização e / ou desvalorização do espaço urbano.

É, nesse contexto, que acreditamos estar inserida a cidade de Juiz de Fora e mais precisamente o seu setor oeste, já que o seu centro urbano e áreas adjacentes, se por um lado não se apresentam fortemente deteriorados como em muitas cidades de maior porte, por outro, redefinem funções e usos, razão pela qual se tornam dispersores de população residente, que se dirige às demais regiões da cidade.

De maneira geral, a população de maior renda transfere-se para os locais mais privilegiados, buscando novas formas de morar, já que a moradia também é sinônimo de *status*.

Passando, agora, por uma Terceira Revolução Industrial, observamos a generalização da urbanização produzida por (e produzindo) novas lógicas de comportamento espacial das empresas, de expansão extensiva das áreas residenciais, e de multiplicação do consumo, gerando novas

espacialidades, expressas pela articulação entre novas e antigas localizações e os múltiplos fluxos que se interconectam (SPOSITO, 1999, p. 84).

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

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

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

De um lado temos uma população de maior renda investindo no imobiliário local pela perspectiva de dividendos futuros ou pela busca de *status*, de modernidade ou qualidade de vida; por outro temos também um aumento na demanda habitacional na região, provocada pelos segmentos sociais mais desprovidos de recursos, dada certa dinâmica de migração interna em direção a esta área, talvez na iminência de poder usufruir das vantagens e melhorias dos equipamentos de consumo coletivo.

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

Daí a emergência dos novos loteamentos fechados que procuram trazer à tona “novas” paisagens urbanas, que se vinculam à imagem do moderno, da distinção social e de afastamento dos típicos problemas urbanos como pobreza, carência de transportes e

saneamento básico, violência, congestionamentos, poluição etc., o que vem a reafirmar que a compreensão dos diferentes modos de uso do solo a partir da produção de relações capitalistas e também das novas formas de disseminação de tecnologias e mercadorias, é determinante na análise das especificidades das formas de ocupação de determinados lugares da cidade e das relações sociais que ali se estabelecem, contribuindo para a diferenciação socioespacial e transformação da dinâmica habitacional local, redefinindo, ainda, a rede de fluxos de pessoas e de mercadorias disponíveis ao consumo.

A CONQUISTA DE UMA VIDA MAIS SAUDÁVEL

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

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

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



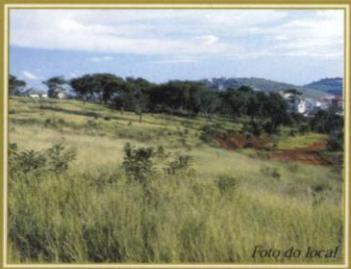
Projeto paisagístico e recreativo.



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



O melhor padrão tecnológico e total infra-estrutura.



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

Caldeira (2000, p. 211) define esses “enclaves fortificados” como “espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho”, cada vez mais comuns nas cidades brasileiras.

(...) Sua razão declarada é a defesa contra o temor e proteção contra a violência que preside a vida urbana na atualidade. A oculta é que, como mecanismo de política da pureza, garante o afastamento de tudo que não se quer ver, de tudo que não condiga com as exigências do padrão das atuais elites globalizadas. Funciona, ademais, como poderoso demarcador de status social. A instalação de “ordem” em meio à anarquia do território e da vida urbana, assim como a diferenciação social são, então, os seus fundamentos (SOUZA apud CALDEIRA, 2000, p.248).

Nas áreas onde ocorrem essas modificações, as alterações são mais rápidas e, conseqüentemente, sua posição relativa comparada aos demais espaços da cidade, e que já estão consolidados, é bem superior. Portanto, a atuação dos incorporadores e promotores imobiliários se concentra nas áreas onde pode haver alteração de seus padrões de ocupação, o que lhes permitirá obter diferenciais de renda superiores aos dos proprietários fundiários anteriores, ou seja, a revitalização física pode propiciar uma requalificação espacial.

Segundo Rodrigues (2005), em pesquisa realizada há alguns anos junto à Prefeitura Municipal de Juiz de Fora, via órgãos de planejamento urbano, verificamos que, de 1990 a 2003, a grande maioria, para não dizer a quase totalidade dos loteamentos particulares, do tipo “fechado”, aprovados pelo poder público, estão localizados na região oeste, conhecida como Cidade Alta.

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

Por volta de meados da década de 70 e início dos anos 80, a prefeitura municipal imprime esforços para a elaboração de um Plano Diretor, popularmente conhecido como Projeto Cidade Alta, dado o grande enfoque àquela região. Planejava-se, nesse projeto, a construção de um Complexo Esportivo no Morro do Alemão, de um Complexo Centro

Administrativo, a partir da transferência para o Bairro Democrata, situado entre a antiga colônia de cima e a colônia de baixo, de parte da logística político-administrativa local. Além disso, vislumbrava-se a construção de outras vias de acesso que ligaria a região a outros setores da cidade.

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

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

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

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

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

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

Torna-se imprescindível esclarecer que os loteamentos “fechados” a que nos referimos anteriormente e que têm se multiplicado na cidade não são construções do tipo vertical (prédios), como encontramos comumente nas grandes cidades, mas sim loteamentos fechados, exclusivamente residenciais, unifamiliares, do tipo horizontal, ou seja, lotes de tamanho razoável e casas com toda a infra-estrutura. Em sua maioria, esses loteamentos apresentam áreas verdes, ruas arborizadas, fluxo pequeno de veículos. Isso se deve, principalmente, devido ao acesso restrito de pessoas e automóveis, o que nos leva novamente a pensar naquelas áreas que estão sendo valorizadas por serem providas de infra-estrutura. Através de projetos paisagísticos, ruas bastante arborizadas, tentam passar a imagem de que estão em harmonia com a natureza, “naturalizando” o processo de ocupação, às vezes bastante danoso ao meio ambiente local.

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

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

À guisa de conclusão:

A sociedade constantemente produz mudanças que são cada vez mais rápidas e profundas, gerando novas formas de configuração espacial, novo ritmo de vida, novos valores, novos relacionamentos entre as pessoas e grupos sociais. Assim, a reprodução das relações sociais está diretamente articulada à (re) produção dos diferentes espaços, em determinados momentos históricos.

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

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

Referências Bibliográficas:

BECKER, B. Modernidade e gestão do território no Brasil: da integração nacional à integração competitiva. *Espaço e Debates*. Ano XI, v. 32. São Paulo: NERU, 1991, p. 47-56.

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

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

CORRÊA, Roberto Lobato. *Trajetórias geográficas*. 2ª edição. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

HARVEY, D. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação urbana no capitalismo tardio. *Espaço & Debates*, n. 39, ano XVI. São Paulo, NERU, 1996, p. 48-64.

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

MOTTA, Diana M.; AJARA, C. *Rede urbana brasileira: hierarquia das cidades*. Curso de Gestão Urbana e de Cidades. EG/FJP,WBI, PBH, ESAF, IPEA, 1999.

RODRIGUES, Andréia de Souza Ribeiro. *Atuais Dinâmicas Socioespaciais: a Habitação em Juiz de Fora MG*. UFRJ, Instituto de Geociências (Dissertação de Mestrado), 2005.

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

SOJA, E. *Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica*. Rio de Janeiro: Zahar, 1993.

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