

Programa de Pós-Graduação em Geografia  
Instituto de Ciências Humanas  
Mestrado em Geografia

Ricardo Antônio Santos Silva

**GEOGRAFIA E HABITAÇÃO SOCIAL:  
A política habitacional e os expedientes da (re) produção da cidade capitalista  
em Juiz de Fora - MG**

Juiz de Fora  
2014

Ricardo Antônio Santos da Silva

**GEOGRAFIA E HABITAÇÃO SOCIAL:  
A política habitacional e os expedientes da (re) produção da cidade capitalista  
em Juiz de Fora - MG**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Juiz de Fora como requisito parcial para obtenção do título de mestre em Geografia

Orientador (a): Profa. Dra. Maria Lúcia Pires Menezes

Juiz de Fora

2014

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

Santos da Silva, Ricardo Antônio .  
GEOGRAFIA E HABITAÇÃO SOCIAL : A política habitacional e os expedientes da (re) produção da cidade capitalista em Juiz de Fora - MG / Ricardo Antônio Santos da Silva. -- 2014.  
182 f. : il.

Orientador: Maria Lúcia Pires Menezes  
Dissertação (mestrado acadêmico) - Universidade Federal de Juiz de Fora, Instituto de Ciências Humanas. Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2014.

1. Política habitacional. 2. Expedientes da reprodução capitalista. 3. Geografia urbana. 4. Habitação social. 5. Bairro. I. Pires Menezes, Maria Lúcia , orient. II. Título.

GEOGRAFIA E HABITAÇÃO SOCIAL: A POLÍTICA HABITACIONAL E OS  
EXPEDIENTES DA (RE)PRODUÇÃO DA CIDADE CAPITALISTA  
EM JUIZ DE FORA – MG

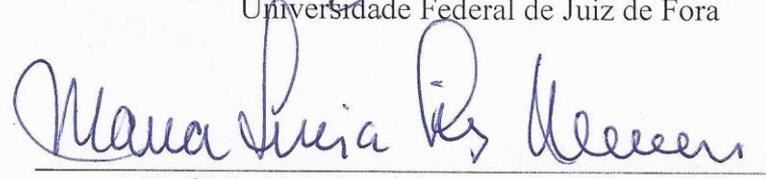
RICARDO ANTÔNIO SANTOS DA SILVA

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, Área de Concentração Espaço e Ambiente, da Universidade Federal de Juiz de Fora, como requisito parcial para a obtenção do título de mestre.

DISSERTAÇÃO APROVADA EM: 10 / 10 / 14

BANCA EXAMINADORA

  
\_\_\_\_\_  
Prof. Dr. Júlio César Gabrich Ambrozio (Membro interno)  
Universidade Federal de Juiz de Fora

  
\_\_\_\_\_  
Prof.ª Dr.ª Maria Lucia Pires Menezes (Orientadora)  
Universidade Federal de Juiz de Fora

  
\_\_\_\_\_  
Prof.ª Dr.ª Regina Célia Bega dos Santos (Membro externo)  
Universidade de Campinas

## AGRADECIMENTOS

Este trabalho é fruto do trabalho coletivo no Laboratório de Territorialidades Urbano-regionais, espaço em que me encontrei com a Geografia e pude entender sua função e sua necessidade em dar uma resposta para as mazelas da sociedade. Lá compartilhei momentos de aprendizagem e correrias, mas acima de tudo, amizades que me fizeram entender que ser neutro e fazer ciência são projetos impossíveis nessa sociedade cada vez mais desigual.

Num primeiro momento gostaria de agradecer a todos os trabalhadores e trabalhadoras, que através da sua produção e do suor no trabalho social permitiram que eu pudesse estudar numa universidade pública. Agradeço também à minha família, que acreditou em meu sonho, de um morador da periferia, que ocupou a universidade (ambiente hostil aos pobres), para contribuir na formação da sociedade através da Geografia.

À minha professora e orientadora Maria Lúcia Pires Menezes, que me acolheu na caminhada acadêmica, acima de tudo, como amiga.

Aos professores Júlio Ambrozio e Regina Célia, pelas críticas construtivas que me auxiliaram na construção final desta dissertação.

Aos demais professores do PPGEU/UFJF, que tiveram paciência quanto aos prazos solicitados, diante dos percalços da vida profissional e pessoal.

Aos colegas de trabalho (professores grevistas), que compartilharam comigo momentos de tensão, perseguição política e processos administrativos e que, ainda assim, continuaram na luta.

Aos amigos Jader e Watuse, pela contribuição na base cartográfica do trabalho.

Aos companheiros de D.A. LATUR e AGB (em especial ao amigo Gabriel), que deram sentido de luta para a minha Geografia. Na certeza de esquecer algum nome, agradeço a todos e todas coletivamente – Me dê um “J”, me dê um “O”, Jografia!

Unidos venceremos e a luta continua!

Inverno de 2014

*Para a comunidade do bairro Cidade do Sol*  
*Para todos aqueles que sofrem pela falta da habitação*  
*Para José Antônio da Silva “meu pai” (em Memória)*  
*Para o professor Nelson da Nóbrega Fernandes (em Memória)*  
*Para o professor William Rosa Alves (em Memória)*  
*Três mestres da universidade pública e da vida*

*Pós-graduação em tempos do produtivismo se compara a um avião desgovernado.  
Mesmo sabendo que ele está perdido e pode cair a qualquer momento,  
a notícia boa é que “não estamos atrasados!”  
Ricardo Antônio Santos da Silva, parafraseando William Rosa Alves.*

## RESUMO

Pretende-se entender, através do presente estudo, de que forma a política habitacional interferiu na dinâmica socioespacial de Juiz de Fora, principalmente no surgimento e na evolução dos bairros populares modificados substancialmente por expedientes da reprodução capitalista. Ou seja, como tais expedientes forjaram relações que permitiram a reprodução do espaço urbano a partir de dois contextos importantes: resolver o problema do déficit habitacional e estabelecer novas áreas de valorização do capital.

Tratou-se como recorte espacial mais específico o bairro assim denominado de *Cidade do Sol*, onde se identificou uma série de ações complexas de financiamento habitacional, intervenções e ocupação do solo urbano. A *Cidade do Sol* compõe atualmente um cinturão habitacional de uma população aproximada de 12. 227 habitantes. Buscou-se localizar, dessa forma, a relação entre projetos habitacionais do Banco Nacional de Habitação - BNH e a formação e reprodução dos bairros na cidade, que se remodelam pelo quadro social e simbólico dentro da expressão “*cada um no seu lugar*” e pelo qual se reforçam repartições e contradições espaciais, arranjos, ideologias e representações do mundo, modeladas e organizadas social e simbolicamente, de acordo com o espaço urbano capitalista. A questão da habitação se insere neste ciclo como germe inicial da criação de novas células de convívio, que se reorganizam na forma de cidade em suas diferentes escalas: o bairro, neste caso, torna-se importante recorte, uma vez que espacializa imediatamente algumas dessas contradições.

Palavras chave: Política habitacional. Expedientes da reprodução capitalista. Geografia urbana. Habitação social. Bairro.

## RESUMEN

El objetivo es entender cómo la política de vivienda interfirió con los socio-dinámica de Juiz de Fora, en especial en el surgimiento y la evolución de los barrios populares, sustancialmente modificados por expedientes de la reproducción capitalista. Es decir, como tales expedientes forjaron relaciones que permitieron la reproducción del espacio urbano a partir de dos contextos importantes: resolver el problema de la escasez de vivienda y establecer nuevas áreas de revalorización del capital. Nos ocupa de La área espacial más específica el barrio llamado Ciudad del Sol, que identificó una serie de acciones complejas que la financiación de vivienda, las intervenciones y la ocupación del suelo urbano. La Ciudad del Sol comprende actualmente un conjunto de viviendas de una población de 12 227 habitantes. Busca se para esa manera, la relación entre los proyectos de vivienda del Banco Nacional de la Vivienda la formación y reproducción de los barrios de la ciudad, que se vuelve a dar forma al marco social y simbólico dentro de la expresión "cada uno en su lugar el que refuerzan las divisiones espaciales y contradicciones, los arreglos, las ideologías y representaciones del mundo, modelados y sociales y simbólicamente, de acuerdo con el espacio urbano. La cuestión de la vivienda se encuentra dentro del ciclo capitalista como germen inicial de la creación de nuevas células de vida, para reorganizarse en la forma de la ciudad en diferentes escalas: el barrio, en ese caso, se convierte en recorte importante, dado que algunas de estas contradicciones espacializa inmediatamente

Palabras clave: Política de vivienda. Expedientes de la reproducción capitalista. La geografía urbana. La vivienda social. El barrio.

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 1.</b>	Ilustração da estrutura econômica de Juiz de Fora em 1994 .....	46
<b>Tabela 2.</b>	Vetores de crescimento de Juiz de Fora entre os anos 70 e 91 .....	47
<b>Tabela 3.</b>	Número de submoradias por regiões em Juiz de Fora até os anos 2000 .....	63
<b>Tabela 4.</b>	Localização mais frequente de construções populares em Juiz de Fora .....	84
<b>Tabela 5.</b>	Juiz de Fora: relação entre lotes vagos e lotes ocupados no sentido Norte .....	87
<b>Tabela 6.</b>	Produção da habitação pública federal IAPS (Planos A e B) e FCP (1937/64) .....	103
<b>Tabela 7.</b>	Distribuição regional dos atendimentos habitacionais (1937 - 1964) ...	103
<b>Tabela 8.</b>	BNH: Número de financiamentos concedidos entre 1964 e 1986 .....	118
<b>Tabela 9.</b>	Número de financiamentos concedidos pelo BNH 1964 a 1982 .....	119
<b>Tabela 10.</b>	Percentual de valorização do preço do solo urbano entre 2005 e 2014 .....	123

## LISTA DE QUADROS

<b>Quadro 1.</b> Principais fazendeiros loteadores e suas áreas de recorrência .....	76
<b>Quadro 2.</b> Investidores de origem agrária em estruturas urbanas .....	78
<b>Quadro 3.</b> Juiz de Fora: investidores de origem urbana em estruturas urbanas.....	79
<b>Quadro 4.</b> Mecânica Operacional do BNH .....	116
<b>Quadro 5.</b> Quadro da divisão dos bairros e loteamentos de Juiz de Fora por Regiões Urbanas.....	132
<b>Quadro 6.</b> Número de equipamentos de uso coletivo por natureza pública ou privada do Bairro Cidade do Sol.....	140
<b>Quadro 7.</b> Quadro comparativo do preço comercial dos imóveis do bairro Cidade do Sol entre os anos 80 e 2000 .....	141
<b>Quadro 8.</b> Quadro comparativo dos preços dos imóveis – Loteamento Santa Maria .....	149
<b>Quadro 9.</b> Comparativo dos preços dos imóveis – Loteamento Recanto da Mata .....	150

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

<b>Figura 1.</b>	Mapa de localização do município de Juiz de Fora na Zona da Mata Mineira .....	17
<b>Figura 2.</b>	Localização da Cidade do Sol na Zona Urbana de Juiz de Fora.....	18
<b>Figura 3.</b>	Capa ilustrativa dos expoentes da Teoria Crítica .....	25
<b>Figura 4.</b>	Diferentes escalas de análise de uma cidade .....	29
<b>Figura 5.</b>	Mapa com as Regiões de Planejamento (RPs) de Juiz de Fora, MG ....	48
<b>Figura 6.</b>	Mapa da evolução da mancha urbana de Juiz de Fora, MG .....	49
<b>Figura 7.</b>	Juiz de Fora: Loteamentos aprovados por regiões urbanas (1970 - 2010) .....	51
<b>Figura 8.</b>	Esquema 1 de Kohl (1989): organização espacial da cidade pré-industrial.....	53
<b>Figura 9.</b>	Esquema 2 de Burgess (1925) – organização espacial da cidade industrial.....	54
<b>Figura 10.</b>	Esquema 3 de Hoyt - A cidade pós-fordista: organização espacial da cidade por descontinuidade de setores.....	55
<b>Figura 11.</b>	Mapa de Juiz de Fora: centralidades .....	56
<b>Figura 12.</b>	Crescimento da população por regiões urbanas (2000-2010) .....	57
<b>Figura 13.</b>	Juiz de Fora: Valorização do preço médio por regiões urbanas (2005 a 2014) .....	58
<b>Figura 14.</b>	Principais programas habitacionais da Região Norte (1950 – 2009) .....	64
<b>Figura 15.</b>	Planta do Plano Dodt 1860.....	70
<b>Figura 16.</b>	Juiz de Fora: evolução da ocupação no centro século XIX.....	71
<b>Figura 17.</b>	Quantidade de construções populares por ano (1893 a 1930) .....	74
<b>Figura 18.</b>	Mapa dos principais fazendeiros loteadores e suas principais áreas de recorrência .....	77
<b>Figura 19.</b>	Mapa dos principais investidores de origem agrária em estruturas urbanas .....	78

<b>Figura 20.</b> Mapa dos principais investidores em origem urbana em estruturas urbanas .....	80
<b>Figura 21.</b> Mapa das localizações mais frequentes de construções populares em Juiz de Fora.....	85
<b>Figura 22.</b> Juiz de Fora: mapa dos primeiros bairros do século XX .....	86
<b>Figura 23.</b> Construção popular em estilo característico do século XX em bairros de Juiz de Fora, MG .....	89
<b>Figura 24.</b> Ramal de bonde na Rua São Mateus (1964) .....	93
<b>Figura 25.</b> Mapa das linhas de bonde e seus limites territoriais em Juiz de Fora.....	94
<b>Figura 26.</b> Exemplo do Conjunto Residencial da Mooca (1940) .....	97
<b>Figura 27.</b> Capa da primeira publicação do Congresso da Habitação (1930) .....	98
<b>Figura 28.</b> Complexo fabril da FEEA .....	106
<b>Figura 29.</b> Foto do Xangai: o trem suburbano .....	107
<b>Figura 30.</b> Juiz de Fora: estações ferroviárias da região Norte que margeiam empreendimentos habitacionais.....	109
<b>Figura 31.</b> Mapa de ocorrência dos BNH em Juiz de Fora.....	121
<b>Figura 32.</b> Ocorrência de BNH sem Juiz de Fora, MG .....	122
<b>Figura 33.</b> Manchete sobre a política econômica do setor habitacional em Juiz de Fora nos anos 80 .....	125
<b>Figura 34.</b> Divisão intrabairro da Cidade do Sol .....	130
<b>Figura 35.</b> Planta urbana de loteamentos: Cidade do Sol .....	131
<b>Figura 36.</b> Diferenciações dos conjuntos habitacionais de acordo com as variações dos sistemas do BNH.....	136
<b>Figura 37.</b> Imagens da Favelinha da Facit .....	143
<b>Figura 38.</b> Imagens do loteamento Santa Maria.....	148
<b>Figura 39.</b> Imagens do Loteamento Recanto da Mata .....	150

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AGB JF	Associação dos Geógrafos Brasileiros – Seção Local Juiz de Fora
APE	Associações de Poupança e Empréstimo
BD	Becton Dickinson
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNH	Banco Nacional de Habitação
CEF	Caixa Econômica Federal
CIDEU	Centro de Ibero americano de Dessarollo Urbano
CME	Companhia Mineira de Energia
COHABs	Companhias habitacionais
COHAPBs	Cooperativas Habitacionais
CORE	Coordenadoria de Regularização de Parcelamentos
CPM	Cidade de Porte Médio
CPS	Centro de Pesquisas Sociais
EMBRAPA	Empresa Brasileira de Agropecuária
EMCASA	Empresa Municipal de Habitação
FCP	Fundação Casa Popular
FEEA	Fábrica de Estojos e Espoletas de Artilharia
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FNRU	Fórum Nacional pela Reforma Urbana
IAPs	Institutos de Aposentadorias e Pensões
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IMBEL	Indústria de Material Bélico do Brasil
IPASE	Instituto de Previdência dos Servidores do Estado
LATUR	Laboratório de Territorialidades Urbano-Regionais
MCMV	Minha Casa Minha Vida
MINTER	Ministério do Interior
MNRU	Movimento Nacional pela Reforma Urbana
PDDU	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano
PEDC	Programa Especial de Desenvolvimento Comunitário
PJF	Prefeitura de Juiz de Fora
PLANHAP	Plano Nacional de Habitação Popular

PRODEPO	Programa de Apoio ao Desenvolvimento de Polos Econômicos
RECON	Refinamento ou Financiamento ao Consumidor de Materiais de Construção
RP	Região de Planejamento
RU	Região Urbana
SA	Sociedade Anônima
SAU	Secretaria de Atividades Urbanas
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SCI	Sociedades de Crédito Imobiliário
SESC	Serviço Social do Comércio
SESI	Serviço Social da Indústria
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SFI	Sistema de Financiamento Imobiliário
SMDE	Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico
UFJF	Universidade Federal de Juiz de Fora

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	16
<b>2</b>	<b>DELIMITANDO O CAMINHO DA PESQUISA</b> .....	22
2.1	METODOLOGIAS.....	23
2.2	UMA BREVE REVISÃO CONCEITUAL SOBRE BAIRRO.....	26
2.3	HABITAÇÕES E AS RELAÇÕES DE PRODUÇÃO NA CIDADE .....	30
2.4	HABITAÇÃO E A DIVISÃO SOCIAL DO TRABALHO NA CIDADE.....	32
2.5	A TERRA URBANA E A CASA COMO MERCADORIA NA CIDADE .....	33
2.6	HABITAÇÃO E A IDEOLOGIA NA CIDADE .....	38
<b>3</b>	<b>A CIDADE PÓS-FORDISTA E A NOVA LÓGICA ESPACIAL DOS INVESTIMENTOS URBANOS EM JUIZ DE FORA</b> .....	42
3.1	OS IMPACTOS DA POLÍTICA HABITACIONAL NA NOVA LÓGICA ESPACIAL DOS INVESTIMENTOS URBANOS.....	59
<b>4</b>	<b>DAS ORIGENS DA HABITAÇÃO SOCIAL AO BNH: AS IMPLICAÇÕES NO ESPAÇO JUIZFORANO</b> .....	67
4.1	A POLÍTICA HABITACIONAL NA GÊNESE E EVOLUÇÃO DA CIDADE INDUSTRIAL EM JUIZ DE FORA.....	68
4.2	O SISTEMA DE TRANSPORTE COMO INDUTOR DA URBANIZAÇÃO E DO SURGIMENTO DE NOVOS BAIRROS EM JUIZ DE FORA .....	90
4.3	DAS ORIGENS DA HABITAÇÃO SOCIAL NO PERÍODO FORDISTA: A LEI DO INQUILINATO E OS INSTITUTOS DE APOSENTADORIAS E PENSÕES (IAPS) AO BNH .....	95
4.4	O IPASE E O PROCESSO DE OCUPAÇÃO/URBANIZAÇÃO DA REGIÃO NORTE DE JUIZ DE FORA.....	105
<b>5</b>	<b>O BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO: ENTRE A REDUÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL E OS EXPEDIENTES DA REPRODUÇÃO CAPITALISTA</b> .....	110
5.1	O BNH EM JUIZ DE FORA.....	120
5.2	RESULTADOS DA PESQUISA: A POLÍTICA HABITACIONAL E OS EXPEDIENTES DA REPRODUÇÃO DA CIDADE CAPITALISTA, O CASO DO BAIRRO CIDADE DO SOL, JUIZ DE FORA - MG .....	127
5.2.1	<b>Situação locacional e a Geografia social do bairro Cidade do Sol</b> .....	128

5.2.2	O conjunto habitacional, a origem e evolução do bairro popular .....	133
5.2.3	A espacialização da pobreza no bairro Cidade do Sol: a Favelinha da Facit .....	143
5.2.4	Os loteamentos Santa Maria e o Recanto da Mata: onde o bairro muda seu nome .....	146
6	CONSIDERAÇÕES FINAIS: PARA NÃO CONCLUIR .....	152
	REFERÊNCIAS .....	156
	APÊNDICES .....	164
	ANEXOS .....	170

## 1 INTRODUÇÃO

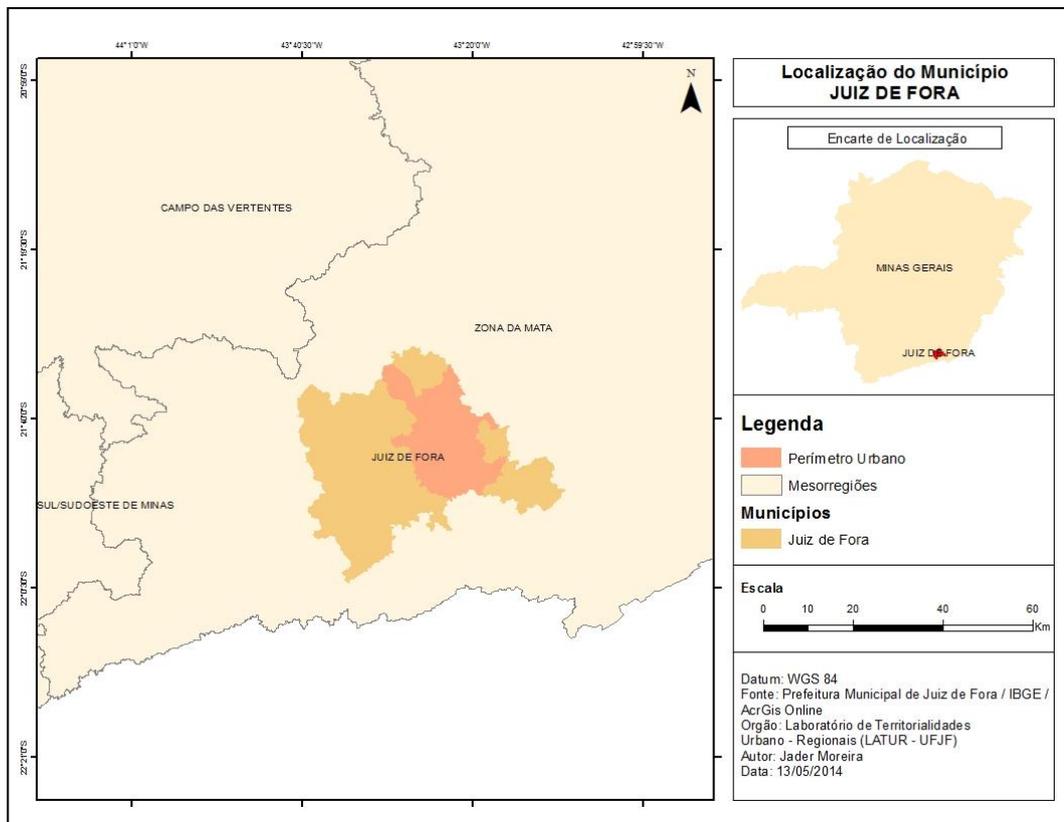
O interesse em trabalhar o temário Geografia e Habitação Social surge da necessidade de se analisar o processo de expansão e reestruturação urbana de Juiz de Fora. Pretende-se entender de que forma a política habitacional interferiu na dinâmica socioespacial da cidade, principalmente no surgimento e na evolução dos bairros populares, modificados substancialmente por expedientes da reprodução capitalista. Ou seja, como tais expedientes forjaram relações que permitiram a reprodução do espaço urbano a partir de dois contextos importantes: resolver o problema do *déficit* habitacional e estabelecer novas áreas de valorização do capital.

Buscou-se localizar, com base nesse espectro inicial, a relação entre projetos habitacionais do Banco Nacional de Habitação (BNH) e a formação e reprodução dos bairros na cidade, que se remodelam pelo quadro social e simbólico dentro da expressão *cada um no seu lugar* e, pelo qual, se reforçam repartições e contradições espaciais, arranjos, ideologias e representações do mundo, modeladas e organizadas social e simbolicamente, de acordo com o espaço urbano capitalista.

Iniciou-se a pesquisa através da delimitação do recorte espaço-temporal que tange o período das intervenções urbanas dos projetos de habitação a partir do BNH, especialmente a partir da década de 80. Vale destacar o referido contexto, em função de uma série de operações urbanas que interferiram drasticamente na organização do espaço urbano brasileiro e Juiz de Fora não foge a essa regra.

Juiz de Fora se localiza na região Sudeste, próxima dos principais centros urbanos do Brasil, conta com uma população de 516.247 habitantes (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, c2014), representa uma das cidades mais importantes do Estado de Minas e polariza várias cidades da mesorregião da Zona da Mata, bem como as regiões do médio Vale do Paraíba e a região serrana do Rio de Janeiro, conformando um eixo de ligação entre (São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte) (Figura 1).

**Figura 1. Mapa de localização do município de Juiz de Fora na Zona da Mata Mineira**



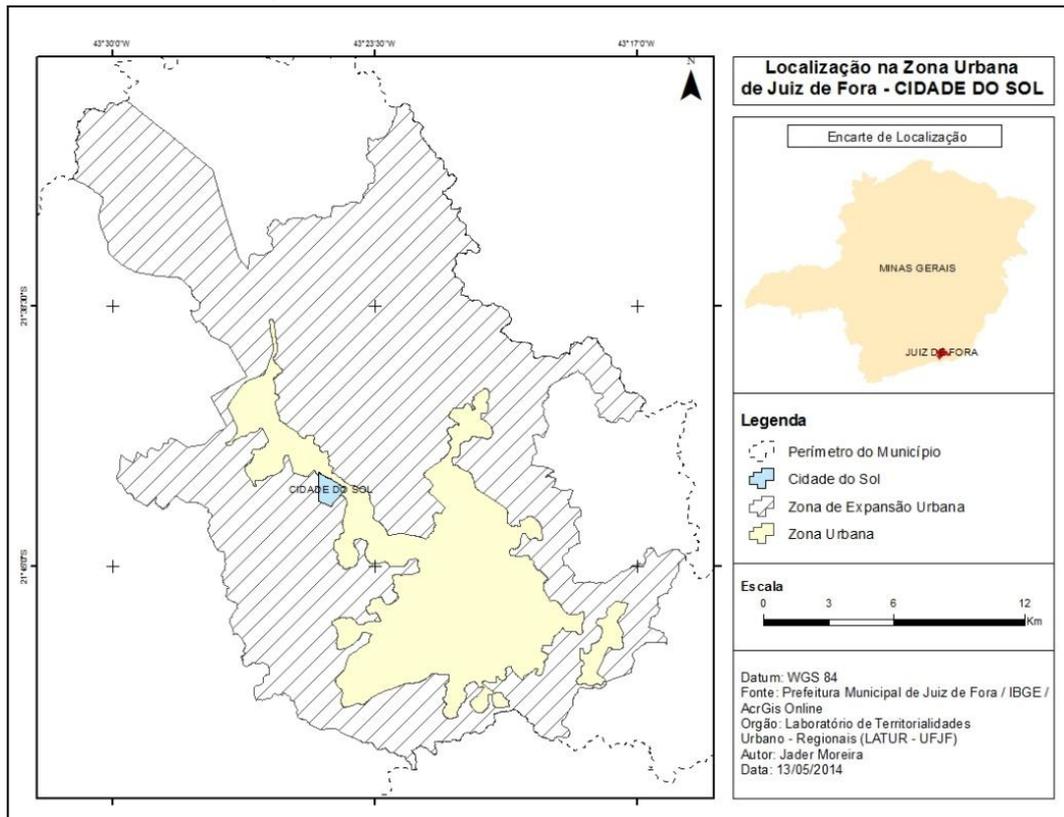
Fonte: O autor. Dados da pesquisa

Tratou-se como recorte espacial mais específico o bairro assim denominado de Cidade do Sol, onde se identificou uma série de ações complexas de financiamento habitacional, intervenções e ocupação do solo urbano. No seu processo de urbanização notam-se diferentes formas que expressam concretamente diferentes momentos da cidade capitalista: o bairro proletário (oriundo de um projeto de moradia para baixa renda); a ocupação irregular (oriunda da falta de acesso à moradia por trabalhadores pauperizados) e a implantação de residências de alto e médio valor nos arrabaldes das áreas verdes (uma tendência atual das estratégias do setor imobiliário). Constata-se na realidade empírica em estudo, um bairro, que surge tipicamente como um conjunto habitacional popular que se fragmenta por estratégias de expansão e reprodução do capital.

A Cidade do Sol compõe atualmente um cinturão habitacional de uma população aproximada de 12.227 habitantes (JUIZ DE FORA, c2014a). Sua fundação é do início dos anos 80, período em que é incorporado e construído pelo

Grupo Solar Empreendimentos S/A<sup>1</sup> por sistemas de financiamento da política nacional de habitação, intermediados pelo BNH, via Caixas Econômicas estaduais e federais. Situado na Zona de Expansão Urbana de Juiz de Fora (Figura 2), especialmente na Região Urbana (RU) Barbosa Lage (JUIZ DE FORA, 2000a):

**Figura 2. Localização da Cidade do Sol na Zona Urbana de Juiz de Fora**



Fonte: O autor. Dados da pesquisa

Juiz de Fora passa por processos de expansão que permitiram espacializar o desdobramento das dinâmicas da política habitacional e suas diversificações de padrão do uso do solo urbano no contexto atual. Entre os anos 80 e 90, especialmente a partir da extinção do BNH em 86, construía-se hiatos de políticas de habitação, onde uma série de intervenções dos poderes locais em diferentes governos não permitia mais se falar em uma política nacional de habitação. O que se constatava de intervenções nesse sentido eram os Planos Municipais que atendiam pequenas demandas de moradia para baixa renda e pelos quais se desenvolvia a cidade, seguindo projetos e vetores de expansão urbana ao sabor do

<sup>1</sup> Grupo empresarial ligado a construção, incorporação de imóveis em Juiz de Fora.

mercado (FERNANDES, 2008). Talvez isso fosse reflexo da própria retração do Estado em prover e gerir políticas públicas. No caso do bairro pesquisado foram constatados rescaldos do Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAP) desenvolvido pelo BNH e sua política de financiamento de moradias populares, viabilizada pelo o SFH, Sistema de Financiamento Habitacional e pelo SFI, Sistema de Financiamento Imobiliário (ROYER, 2009).

É justamente a passagem na política habitacional dos anos 80 para os anos 90, que se constata mais claramente encurtamento do poder público em prover moradia para famílias de menor poder aquisitivo, ao passo que a ampliação da produção de caráter imobiliário leva à diversificação do padrão de habitação nas áreas destinadas aos setores populares. Pode-se se dizer, nesse sentido, que a incumbência do poder público em prover habitação de interesse social é transfigurada no interesse do capital imobiliário, onde se integra a gestão e a provisão articulada à iniciativa privada, sobretudo a partir da extinção de políticas habitacionais em âmbito nacional, como o BNH.

Para dar suporte à pesquisa orientou-se pelos seguintes procedimentos metodológicos: (a) revisões bibliográficas e leituras gerais sobre o tema; (b) levantamento de dados sobre a habitação na cidade, articulando aos preceitos do trabalho; (c) visitas aos arquivos históricos da cidade e setores da Prefeitura de Juiz de Fora (PJF) ligados às atividades urbanas<sup>2</sup>; (d) trabalho de campo no bairro Cidade do Sol para aplicar entrevistas estruturadas/semiestruturadas e mapeamento *in loco*.

A incursão ao tema foi possível pela nossa participação junto ao Laboratório de Territorialidades Urbanas e Regionais (LATUR) e a Associação dos Geógrafos Brasileiros - Seção Local Juiz de Fora (AGB/JF), espaços que permitiram aproximar sujeito e objeto através de projetos de extensão e militância nas áreas de ocupações urbanas e de moradia popular<sup>3</sup>. Essa aproximação contribuiu para fortalecer a abordagem dialética na pesquisa, que preconiza a ciência como um instrumento de intervenção na sociedade.

Na segunda seção delineou-se o caminho da pesquisa, ou seja, trabalhou-se os conceitos relevantes, bem como a metodologia e os procedimentos

---

<sup>2</sup> Secretaria de Atividades Urbanas (SAU) da Prefeitura de Juiz de Fora (PJF).

<sup>3</sup> Comitê Central Popular, fórum de movimentos sociais da cidade. No caso da incursão da pesquisa a aproximação foi feita com o setor de moradia.

metodológicos. No recorte espacial da pesquisa também se teceu algumas considerações teóricas, que remontaram importância do bairro como categoria de análise na ciência geográfica. Autores como Lefebvre (1970), Souza (1989), Teixeira e Machado (1986) e Seabra (2003), contribuíram na tentativa de articular a Geografia à dimensão de bairro, trazendo relações importantes com o modo de produção capitalista. Por fim, destacou-se algumas notas introdutórias sobre o papel da habitação no contexto das relações capitalistas, debates importantes para o entendimento dos objetivos desta dissertação.

Na terceira seção, o esforço principal foi à tentativa de definir a cidade pós-fordista e suas implicações na nova lógica espacial dos investimentos. Buscou-se entender a partir desse momento, o jogo dos fixos e fluxos de uma cidade, em que a flexibilidade do capital amplia seus investimentos em infraestruturas urbanas, dentre elas, a política habitacional. Para tanto, se utilizou uma série de dados e informações, que datam com mais detalhe esse contexto mais atual em Juiz de Fora.

Na quarta seção buscou-se aprofundar às origens da habitação social no Brasil, suas implicações no espaço juizforano (sem perder o horizonte), do recorte temporal mais específico da pesquisa: do BNH a partir dos anos 80 e seus desdobramentos mais atuais. Nesse caso, o desafio foi encontrar elos lógicos entre o surgimento da política habitacional como política pública e os novos expedientes da reprodução capitalista. Destacou-se também, o papel do sistema de transporte no processo de urbanização da cidade.

Na quinta seção debruçou-se no entendimento da complexa mecânica operacional do BNH. Evidenciou-se alguns aspectos contraditórios em torno de sua efetividade, ou seja, como reduzir do déficit habitacional e ao mesmo tempo garantir condições para reestruturação econômica, diante do aviltamento da crise dos anos 80. Findou-se o capítulo com os impactos das políticas do BNH em Juiz de Fora, apresentando um estudo de caso, que buscou expressar concretamente os limites e possibilidades da política habitacional na reprodução do espaço urbano. Nesse caso, a análise da Cidade do Sol (bairro em questão), mostrou a síntese das contradições na relação entre a questão da habitação e produção capitalista da casa na cidade.

Por fim, espera-se que esta pesquisa contribua para o entendimento da cidade capitalista. A questão da habitação se insere no ciclo capitalista como germe

inicial da criação de novas células de convívio, associando-se aos expedientes de reprodução do espaço urbano, que se reorganizam na forma de cidade em suas diferentes escalas: o bairro, nesse caso, torna-se importante recorte, uma vez que espacializa imediatamente algumas dessas contradições.

## 2 DELIMITANDO O CAMINHO DA PESQUISA

Esta seção versa sobre a dimensão teórico-conceitual e metodológica da pesquisa. Buscou-se construir um caminho para embasar o estudo empírico trabalhado ao longo da dissertação. Parte-se da premissa conceitual trabalhada por Santos (2002, p.63): “O espaço como um conjunto indissociável, solidário e também contraditório, de sistemas de objetos e ações não considerados isoladamente [...]”. É evidente que essa premissa não é suficiente para aprofundar o tema, uma vez que a relação entre habitação/dinâmica urbana/vida de bairro é transversal nas ciências humanas.

Outros conceitos e abordagens trabalhados também procuraram trazer mais clareza ao nosso conhecimento. Como se vê inicialmente em Andrade (1993), a organização do espaço que se modifica dialeticamente, sendo profundamente dinâmica e eminentemente social. Moreira (1982) que também trabalha o conceito de organização do espaço, denominando-o de arranjo espacial e pelo qual, claramente aproxima os conceitos e categorias da geografia ao método da economia política. No levantamento de suas obras, principalmente nos anos 80, constata-se claramente a relação entre os temas mais-valia, modo de produção, valor de uso e valor de troca e a formação socioespacial. Outro autor é Correa (1990), que também destaca as diferentes nomenclaturas dadas ao espaço geográfico, como a organização espacial, a estrutura territorial, a configuração espacial, o arranjo espacial, que de certa forma, procuraram ampliar as tentativas de sua compreensão.

É intencional parafrasear esses autores, uma vez que suas considerações permitem aproximar o conceito de trabalho social ao de produção/organização do espaço, sobretudo, a partir de uma Geografia da Sociedade de Classes. A organização espacial é expressão da produção material da sociedade, portanto, condição e produto do trabalho social. Nesse sentido, a organização espacial reflete a natureza classista da sociedade que a criou (CORREA, 1990).

É importante mencionar esta concepção de espaço, para além das localizações acríticas, que subestimam o espaço ao considerá-lo como receptáculo das relações: um espaço *a priori* e abstrato. Esta banalização do conceito de espaço se dissolve quando se considera que as proposições teóricas tendem a refletir o olhar do pesquisador. Nesse caso, vale destacar a seguinte metáfora conceitual:

Disséramos que o espaço pode ser concebido por intermédio de uma metáfora. Se observarmos uma quadra de futebol-de-salão, notaremos que o arranjo do terreno reproduz as regras desse esporte. Basta aproveitarmos a mesma quadra e nela superpormos o arranjo espacial de outras modalidades de esporte, como o vôlei, o basquete ou handball, cada qual, com leis próprias, para notarmos que o arranjo espacial diferirá para cada uma. Diferirá porque o arranjo reproduz as regras do jogo, e estas diferem para cada modalidade de esporte considerado. Se fossem as mesmas “leis” para todas, o arranjo seria um só. Assim também é o espaço geográfico com a relação à sociedade. [...] Na base de sua configuração está o jogo da correlação de forças que confere a hegemonia dominante – configuração que a sociedade burguesa moderna é dada... (MOREIRA, 1982, p.35).

Na pesquisa, o foco principal foi articular uma base conceitual geográfica a partir destas premissas, para fornecer elementos teóricos e empíricos para melhor compreensão dos aspectos e contradições socioespaciais da área pesquisada: um bairro, planejado enquanto conjunto habitacional de baixa renda, que pode ser descrito como mais um elemento material da organização espacial da cidade capitalista, aderindo ao espaço urbano como parte de um movimento mais amplo da produção de valor de uso e de troca, da renda da terra, da habitação e dos conflitos territoriais.

## 2.1 METODOLOGIA

A metodologia deste trabalho é pautada em alguns aspectos norteadores para buscar entender a essência dialética do espaço, que parte do empírico das formas pretendendo chegar às relações socioespaciais. Ou seja, do arranjo/organização espacial para compreender os encaixes estruturais dos objetos e do movimento amplo da realidade, regido a partir do todo da formação econômico-social, em outras palavras, trabalha-se um método que parte do visível para chegar ao invisível nos arranjos e nas estruturas espaciais da sociedade (MOREIRA, 1982)

A dialética entre o visível e o invisível coloca em qualquer procedimento geográfico, a observação como primeiro passo. No entanto, o que escapa à nossa visão só pode ser resolvido pelos dados e informações do passado, que é construído por impulsões invisíveis, oriundas de exterioridades a realidade imediatamente considerada:

[...] Com efeito, a observação representa o instrumento de conhecimento geográfico por excelência, ao passo que os meios de investigação do invisível pertencem ao repertório técnico de ciências e de pesquisas variadas. [...] Não será supérfluo lembrar que o problema é complexo devido à imprecisão dos limites entre o visível e o invisível. [...] São raros os dados geográficos inteiramente visíveis – podendo-se mesmo considerá-los inexistentes sob certos aspectos, já que a explicação do visível quase sempre deve ser buscada no invisível [...] (GEORGE, 1972, p.21).

Os apontamentos metodológicos anunciados por José Paulo Netto no livro *Introdução ao Estudo do Método de Marx* (NETTO, 2011) também ajudam a distinguir a forma como aparência em si, enquanto um nível da realidade histórica e espacial:

O objetivo do pesquisador, indo além da aparência fenomênica, imediata e empírica – por onde necessariamente se inicia o conhecimento, sendo essa aparência um nível da realidade e, portanto, algo importante e não descartável – é apreender a essência (ou seja, a estrutura e a dinâmica) do objeto. Numa palavra: o método de pesquisa que propicia o conhecimento teórico, partindo da aparência visa alcançar a essência do objeto (NETTO, 2011, p.22).

É importante citar esses aspectos norteadores, uma vez que a realidade empírica, expressa nesse trabalho como estudo de caso, serve como aproximação entre o teórico e o prático-concreto. Nessas condições, parte-se da realidade empírica como forma em si, para a compreensão do movimento mais amplo: o movimento empírico, abstrato, concreto e histórico do espaço geográfico.

A partir destes aspectos, aborda-se o tema como natureza espacial contraditória, em que as formas do presente são o ponto de partida, ademais, não exclusivamente esclarecedoras do processo de produção do espaço urbano. Os movimentos anteriores da história-espacial da cidade são igualmente importantes para o entendimento da sua conformação atual, para tanto, são necessárias mediações entre os recortes espaço-temporais que se pretende estudar.

Pela adoção destes pressupostos pode-se aproximar da chamada Geografia Crítica<sup>4</sup>, onde autores que recebem destaque no movimento de renovação<sup>5</sup> e são

---

<sup>4</sup> Não entendemos a Geografia Crítica como corrente de pensamento institucionalizada, mas sim como um movimento de renovação frente à Geografia Tradicional que se alinhava ao discurso do Estado e da Burguesia.

<sup>5</sup> Movimento de renovação em que Milton Santos, Ruy Moreira, Ariovaldo Umbelino, Armando Correia, Manuel Correia de Andrade, Antônio Carlos Robert Moraes, Horietes Gomes entre outros fizeram parte. A história destes autores se confunde com o pensamento geográfico brasileiro dentro dos debates fóruns e debates da ciência geográfica. A Renovação é marcada pela ruptura com a

tributários da abordagem dialética na ciência geográfica. No entanto, vale ressaltar que a chamada Geografia Crítica, desde seu nascedouro, encetou um diálogo com a Teoria Crítica (isto é, com os pensadores da Escola de Frankfurt), com o Anarquismo, com o pensamento de Michel Foucault, com Marx e os marxismos, evidenciando sua pluralidade de pensamentos e concepções teórico-filosóficas. A figura abaixo, da Revista Hérodote (1976 apud VESENTINI, [20--]) ilustra a pluralidade mencionada na legenda dos autores descrita nos números de 1 a 25:

**Figura 3. Capa ilustrativa dos expoentes da Teoria Crítica<sup>6</sup>**



Fonte: Vesentini [20--]<sup>7</sup>

É importante mencionar que pelo fato de ser uma pesquisa orientada pela abordagem dialética, torna-se necessário entendê-la como um movimento conflituoso de avanços e regressos sucessivos em seu desenvolvimento. Assim, a metodologia deve estar submetida ao conteúdo a ser estudado e as suas contradições internas, para não se configurar como lei geral, a qual é apreendida por

---

Geografia Tradicional, corrente que se identificava com o discurso da ordem estabelecida e dos Estados Maiores.

<sup>6</sup> Seguindo a ordem temos: 1. Kropotkin, 2. Toynbee, 3. Russell, 4. F. Castro, 5. G. Plelkjanov, 6. Ho – Chi – Minh, 7. Lukacs, 8. Bakunin, 9. J. Stalin, 10. Marcuse, 11. Proudhon, 12. A. Gramsci, 13. Sun Yat Sen, 14. A. Bebel, 15. Mao Tse Tung, 16. Gandhi, 17. Trotsky, 18. Engels, 19. Che Guevara, 20. Marx, 21. Hegel, 22. Lenin, 23. Kessinger, 24. Rosa Luxemburgo, 25. Sartre.

<sup>7</sup> Disponível em: <<http://www.geocritica.com.br/geocritica.htm>>.

modelos fechados de compreensão da realidade. O método é, portanto, apenas um quadro geral, um guia, uma orientação para o conhecimento de cada realidade (DAMIANI, 1991).

Desta forma, define-se a abordagem metodológica dialética utilizada de modo geral sobre três condições fundamentais, como: (a) O Ser social, que seriam as relações materiais dos homens com a natureza e entre si de forma objetiva, isto é, independente da consciência; (b) A consciência social, que são as ideias políticas, científicas, jurídicas, filosóficas, estéticas etc.; (c) Os meios de produção, que é tudo que o homem emprega para produzir bens materiais necessários à sua existência (GIRARD; REIS; LUCAS, 2005). Essas condições são importantes para o entendimento da interface entre sociedade e espaço que aparece nos termos do seu modo de organizar, ou melhor, do seu arranjo, como expressão do todo articulado, estrutura e conjuntura do movimento contraditório da formação econômico-social. É a compreensão da lógica capitalista por meio da interação dialética entre espaço e tempo fazendo dela uma realidade histórico-concreta efetivamente (MOREIRA, 1982).

A reprodução do espaço pelo viés dos projetos de habitação passa a ser entendida como o elo entre o habitat e o espaço urbano na ordem de classes estabelecida. As moradias populares, as vilas os cortiços, conjuntos habitacionais ou qualquer outra edificação que compõe o quadro da habitação social, se organizam espacialmente e expressam concretamente algumas contradições na forma da vida de bairro, daí a necessidade do método dialético para aprofundar na análise da pesquisa.

## 2.2 UMA BREVE REVISÃO CONCEITUAL SOBRE BAIRRO

Dentro da literatura geográfica são poucos autores que trabalharam o bairro como conceito relevante. Teixeira e Machado (1986) definem o bairro a partir de uma base geográfica calcada na coexistência de elementos que lhe dão uma individualidade, por exemplo, a paisagem urbana, o conteúdo social e a função.

Seabra (2003), ao estudar o processo de fragmentação da metrópole contemporânea, destaca o bairro como categoria importante, que remonta a

espacialidade da vizinhança na cidade, se relacionando ao movimento contraditório do espaço urbano capitalista.

Contudo, a cidade fragmentada em funções já existia nas cidades desde a Grécia Antiga. *Hipódamos de Mileto* no século V a.c., por exemplo, foi um dos primeiros urbanistas a observar a orientação e o dimensionamento das ruas de acordo com a intensidade de seu uso (FERRARI, 1988). O dimensionamento das cidades em usos diversos, a despeito do centro administrativo é uma condição importante para o surgimento do bairro, sua acepção conceitual como espaço de coletividade e vizinhança. Essa racionalidade também é destacada no assim chamado *Urbanismo Moderno*, que pautou a *Carta de Atenas* ao estabelecer a criação de bairros e células de convívios funcionais via programas habitacionais, desde o início do século XX.

Por outro viés, Souza (1989) traz a esse debate, elementos importantes da sociologia e da política, como a imagem, o ativismo e o conflito social, na sua relação com as determinações mais globais da cidade, sem perder o horizonte dos diferentes embates teóricos entre a ecologia social, o culturalismo e o marxismo.

Segundo o autor supracitado, o viés da ecologia social, definia o bairro a partir de perspectivas deterministas: “[...] Sob o ecologismo, cada bairro individualizado em matéria de classes e/ou conteúdo cultural era visto enquanto área natural, que tenderia a recolher da corrente competitiva móvel da cidade os indivíduos particulares a ela destinados” (SOUZA, 1989, p.145). O viés culturalista resgatava o conceito de bairro de acordo com sua dimensão subjetiva, seguindo os pressupostos da emergência do pós-modernismo, ou melhor, destacando a atomização da sociedade pela sua identidade cultural: “[...] Se inclinam a apostar no neotribalismo<sup>8</sup>, como contraponto compensatório da massificação da sociedade [...]. Além disso, metodologicamente: “[...] resgatam a dimensão subjetiva pretensamente assim realizando um esforço holístico” (SOUZA, 1989, p.146). Já o viés marxista associava o bairro às determinações globais do modo de produção: “[...] internalização diferenciada, essa que é comandada pela própria lógica do modo de produção em sua exigência de divisão espacial do trabalho [...]” (SOUZA, 1989, p.147).

---

<sup>8</sup> Leitura do uso do Bairro como lugar ocupado pelos diferentes grupos e tribos, que compõe o espaço urbano.

Ainda de acordo com o viés marxista, Lefebvre (1970) reforça a necessidade de se considerar o bairro como parte de uma totalidade histórica:

Sólo el pensamiento animado por el método dialéctico permite, según parece, captar esta interacción específica de las partes en el todo. Sería un error subestimar el barrio, que sabemos es un todo en el todo, y sin embargo en las ciudades que conocemos el barrio sólo existe en función de una cierta historia. Poderla ser que conservara el concepto de unidad de base, elemental, con determinadas dimensiones, y entonces no sería un barrio, sino una unidad, sin separarse de la totalidad. (LEFEBVRE, 1970, p. 142).

Nesse sentido, o autor francês define o bairro como ponto de contato entre o espaço social e o espaço geométrico:

[...] El punto de contacto más accesible entre el espacio geométrico y el espacio social, el punto de transición entre uno y otro; la puerta de entrada y salida entre espacios cualificados y el espacio cuantificado, el lugar donde se hace la traducción (para y por los usuarios) de los espacios sociales (económicos, políticos, culturales, etc.) [...] (LEFEBVRE, 1970, p. 200-201).

Por outro lado, ele também parte da crítica ao olhar atomizado da sociedade, encarcerado na abordagem do grupo humano (a parte), como o único marco da realidade social para se discutir o conceito de bairro:

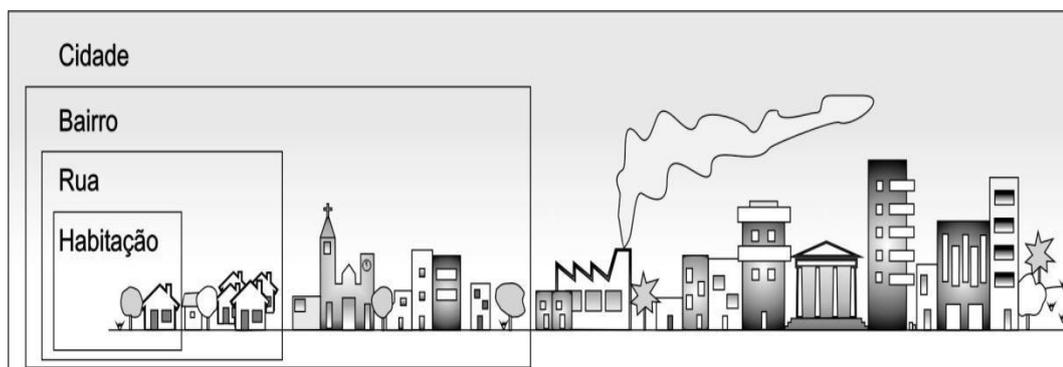
El grupo humano, el entorno, el marco, lo que resulta tanto de la morfología como de la economía política, constituye un medio con condiciones de normalidad. El entorno es un medio. El grupo humano lo moldea, lo deforma o lo transforma. Se vincula siempre, salvo si está mutilado, a algo más vasto, que es la sociedad global, que es por el momento una cultura, posiblemente, incluso, una concepción de la vida, del hombre. Un grupo humano no debe nunca ser definido completamente por su marco. (LEFEBVRE, 1970, p. 143-144).

Outro aspecto que reforça o *bairro* como unidade sociológica e geográfica importante é a flexão de seu vocábulo. Por exemplo, na língua castelhana, o prefixo *barr* é relativo ao campo de atuação imediato de uma população. No francês, a palavra *quartier* se confunde com uma realidade similar ao bairro. Na língua inglesa o *district* se aproxima do vocábulo bairro, embora, tradicionalmente esteja relacionado à palavra *neighbourhood*, que os anglo-saxões utilizam para denominar o recorte territorial imediato dos ativismos das populações urbanas (SOUZA, 1989). O prefixo *barr* também é referido na língua árabe, denominando-se como parte em

que habitualmente se divide a cidade e que permite localizar melhor seus cidadãos, a despeito de não ter função administrativa (AMBRÓZIO, 2013).

Assim, a importância do estudo sobre bairro talvez resida na sua característica de referencial direto e decisivo na cidade. O bairro conjuga no mesmo espaço um universo de contradições, isto é, ao mesmo tempo em que se amplia e se urbaniza e traz à tona a insuficiência de equipamentos de uso coletivo, os problemas habitacionais, a segregação socioespacial, a especulação imobiliária, as intervenções urbanísticas autoritárias, sendo, portanto, ao mesmo tempo uma unidade de vizinhança e de conflitos territoriais (SOUZA, 1989). Assim, o bairro é uma escala da cidade para além do seu recorte geométrico, ele conforma parte do espaço urbano e, portanto, constitui o elo entre a habitação e a vida urbana no processo de reprodução da força de trabalho e do capital. Veja a ilustração:

**Figura 4. Diferentes escalas de análise de uma cidade**



Fonte: Bezerra (2011)

Na tentativa de articular as diferentes perspectivas é que se constrói a base conceitual deste trabalho. No caso da pesquisa, buscou-se situar o bairro Cidade do Sol no cenário urbano de Juiz de Fora, no qual, as transformações mais amplas da cidade foram determinantes no seu surgimento e evolução. Mais adiante trataremos aspectos teóricos, que poderão auxiliar o entendimento da habitação no contexto capitalista das cidades, com intuito de aprofundar os objetivos desta dissertação.

## 2.3 HABITAÇÃO E AS RELAÇÕES DE PRODUÇÃO NA CIDADE

Esta parte busca aproximar o tema da pesquisa às questões mais amplas da sociedade capitalista. Munimo-nos de notas introdutórias gerais, de tal forma a ampliar o embasamento teórico-metodológico do trabalho. Entendemos que estas notas facilitarão a leitura, situando à habitação no contexto dos grandes ciclos de acumulação na cidade capitalista, especialmente no recorte espacial supracitado.

O temário da habitação perpassa a análise das relações de produção, sobretudo no que tange a leitura do processo de trabalho, produção de mercadorias, valor e trabalho e suas relações sociais. Como é sabido, o capitalismo ousou explorar a ideia de liberdade por meio da propagação da propriedade privada dos meios de produção. A imagem de “homem livre” e “moderno” passa a ser associada ao de trabalho assalariado, melhor dizendo, o trabalho concebido por meio da exploração do trabalho alheio. As necessidades humanas dos novos homens deixam de ser calcadas na sobrevivência direta e passam a obedecer ao princípio da circulação de mercadorias.

É nesse contexto que tudo que se produz vira mercadoria, isto é, aquilo que se realiza na troca, não necessariamente no seu uso essencial. O trabalho assalariado e a circulação de mercadorias como sua forma-produto passam a assumir-se como o cerne do capitalismo, ou seja, tudo aquilo que o trabalhador precisa para viver e se reproduzir é transfigurado em mercadorias e passa a ser comprado através do seu salário (VILLAÇA, 1986). Esta menção, um tanto quanto didática, permite contextualizar a habitação nas relações de produção, uma vez que a necessidade de habitar é fundamental para reprodução de vida e como toda necessidade humana, é destituída do uso direto da sociedade com advento do capitalismo.

Marx (1989)<sup>9</sup>, fala sobre o caráter fetichista da mercadoria enquanto o produto do trabalho social, que é encoberto nas relações sociais de produção, constituindo assim o conflito real entre o valor de uso e o valor de troca. Transforma-se o produto do trabalho social em produto da circulação, justificado em necessidades úteis. As mercadorias passam a ser dotadas pelo valor de troca, onde não importam mais as qualidades intrínsecas dos produtos, mas exclusivamente a

---

<sup>9</sup> Está a data é da edição utilizada como fonte, a primeira edição é de 1867

sua virtualidade para a circulação. Seu caráter mítico não advém mais do seu valor de uso (encoberto no processo de produção), mas sim à medida que se torna uma coisa que circula, isto é, aquilo que transforma a relação entre homens, numa relação entre coisas, tornando-se valor de troca.

A casa, como uma mercadoria é considerada então, um dos elementos de das relações de produção, portanto, da reprodução da força de trabalho. A cidade, nesse sentido, organiza-se como a sobreposição dos diferentes elementos da reprodução da força de trabalho, por que:

De alguma maneira é preciso morar. No campo, na pequena cidade, na metrópole, morar vestir, alimentar, é uma das necessidades básicas dos indivíduos. Historicamente mudam as características da habitação, no entanto, é sempre preciso morar, pois não é possível viver sem ocupar espaço. (RODRIGUES, 1990, p. 11).

Desta forma pode-se dizer que o solo urbano (onde se assenta a habitação) é dotado de uma série de usos transfigurados como valor de troca, numa condição para a realização do capital. A casa através do solo urbano constitui, nesse caso, como a ligação entre o trabalho e o capital. O salário, como parte da produção destinada à reprodução do trabalhador é um dos intermediários nesta relação, isto é, quanto maiores são os salários destinados à aquisição de novas habitações, menor será a extração de capital por parte dos proprietários no processo produtivo, por isso:

[...] cabe destacar o papel da habitação nos custos da reprodução da força de trabalho. Quanto menos riqueza social for gasta para vestir, alimentar, cuidar da saúde e abrigar o trabalhador, tanto maior a parcela desta mesma riqueza que sobrar para entrar no circuito da acumulação gerando lucros. O valor parcela da riqueza social despendida para sustentar e reproduzir o trabalhador, para a reprodução da força de trabalho, é o chamado "custo de reprodução da força de trabalho". (VILLAÇA, 1986, p. 7).

A redução nos custos da reprodução implica diretamente na exploração do sobretrabalho. Para o trabalhador adquirir sua casa ele se submete a uma jornada de trabalho cada vez maior e ao endividamento constante, uma vez que a habitação é uma mercadoria de preço elevado e de constante valorização no capitalismo. Assim, a habitação se insere no ciclo vicioso da dominação, quando é transformada pelas relações de produção, em mercadoria.

## 2.4 HABITAÇÃO E A DIVISÃO SOCIAL DO TRABALHO NA CIDADE

[...] A divisão apossa das outras esferas da sociedade, além da econômica, lançando por toda a parte a base para do desenvolvimento das especialidades, para um parcelamento do homem que levou [...]. (MARX, 1989, p. 206).

De acordo com o posto na citação acima, a produção de moradias dentro da lógica da produção e circulação de mercadorias, segue o ordenamento territorial de acordo com as necessidades da divisão social do trabalho, sendo, portanto, condição para a reprodução do capitalismo. Historicamente o arranjo/organização espacial das habitações tomou forma nos bairros operário-proletários, nas áreas nobres, nas áreas comerciais ou de repouso etc., enfim, nas suas diversas áreas, dentro das funcionalidades do espaço urbano:

Em cada lugar cada subespaço, novas divisões do trabalho chegam e se implantam, mas sem exclusão da presença dos restos de divisões do trabalho anteriores. Isso, aliás, distingue cada lugar dos demais, essa combinação específica de temporalidades, diversas. Num dado lugar, o trabalho é a somatória e a síntese desses trabalhos individuais a serem identificados de modo singular em cada momento histórico. (SANTOS, 2002, p. 136).

Quando se fala em cidade como expressão da divisão espacial e social do trabalho, fala-se de diferentes usos e funções do espaço urbano, que expressam concretamente a sociedade que a gerou. Os diferentes grupos e classes sociais produzem espaço, sendo elementos construtivos da sociedade capitalista.

Os projetos habitacionais seguem ao longo do processo histórico as modificações da divisão social do trabalho na cidade. Se em tempos do fordismo, a organização espacial da cidade sinalizava um ordenamento territorial próximo às fábricas e indústrias (como maneira de reprodução da força de trabalho), em tempos da produção flexível a cidade reproduz suas formas, por meio da incorporação de novas áreas, ao sabor do mercado e da acumulação ampliada do capital. Atualmente os projetos habitacionais atendem mais sistematicamente as demandas do mercado imobiliário e do setor de serviços, ao invés das indústrias e do setor produtivo em geral. Não se pode mais falar em bairros estritamente operários, ainda

que durante muito tempo, houvesse um vínculo direto entre concessão de moradias e regime de trabalho.

Miranda (1990), sobre este aspecto, reforça a questão da incorporação de novos espaços de habitação, por meio das variações de usos que surgem no espaço urbano não só como expressão da divisão social e territorial do trabalho, mas também como a expansão e a valorização diferenciada das áreas.

No caso da pesquisa, o conceito de divisão social do trabalho atrela-se ao processo de reestruturação urbana, que desconcentrou a indústria redistribuindo a divisão do trabalho em uma multiplicidade de núcleos urbanos, principalmente na passagem dos anos 70 para os 80. Este processo se reproduziu no espaço intra-urbano das cidades, uma forma polinucleada e de diferentes funções e usos do espaço, atendendo não somente os interesses do capital produtivo, mas os também os interesses do capital financeiro, do setor de serviços e das infraestruturas em geral, para garantir a circulação do capital e o deslocamento da força de trabalho.

## 2.5 A TERRA URBANA E A CASA COMO MERCADORIAS NA CIDADE

Este item procura esclarecer algumas relações entre a propriedade privada da terra e da casa no capitalismo. Levanta-se algumas questões dentro das abordagens marxistas, sem perder de vista é claro, o debate mais amplo travado no seio das escolas da economia política do século XIX. Contribuímos também com leituras mais atuais, vinculadas a autores específicos da Geografia.

Nas leituras marxistas sobre a valorização e o preço da terra e da habitação, a primeira questão destacada é que a terra não é um bem que pode ser reproduzido, é um bem natural, e, portanto, não pode ser criado pelo trabalho – O trabalho na terra não é para produzir mais terra, mas para produzir frutos da terra, ou seja, edificações sobre a mesma. Tais frutos são produtos do trabalho, mas a própria terra *em si* não é (RODRIGUES, 1990).

Por outro lado, Moraes e Costa (1984) permitem-nos reconhecer as singularidades naturais de cada solo, como fator de transferência dos valores e determinação do seu preço. Segundo eles, os aspectos naturais da superfície, apesar de não estarem diretamente ligados ao processo de trabalho, portanto, não

produzindo valor, aparecem como um limite histórico na determinação da produção em geral:

As condições naturais aparecem, para produção em geral, como limite histórico relativizado, cujo peso na especialização das atividades produtivas é significativo. [...] Hoje poderíamos dizer que, dado o investimento necessário em tecnologia, é quase certo de não ser viável plantar abacaxi no Alasca. Esse valor de base natural das diferentes porções da superfície terrestre consiste, assim, numa parcela do valor do espaço, seja como primeira, seja como segunda natureza. (MORAES; COSTA, 1984, p. 124-125).

Outro aspecto importante é a relação dialética entre valor e preço. A terra não é produto do trabalho, não possui valor, mas tem preço. O preço da terra não é dotado como expressão monetária do valor, pois a mesma é vendida no mercado imobiliário, independentemente da sua capacidade produtiva.

Tal processo somente é possível pelo estatuto de propriedade privada e seu monopólio nas mãos de uma classe, que permite que o proprietário subjugue àqueles desprovidos da posse da terra. A subjugação de uma classe sobre a outra implica na extração da renda da terra (ou fundiária), através da venda ou do aluguel de frações e da extração dos lucros obtidos com as edificações (NARDOQUE, 2007).

O estatuto jurídico que instituiu a propriedade privada da terra no Brasil foi a *Lei de Terras de 1850*. A partir daí, o Estado deixou de ser o detentor do domínio da terra, que passou a ser de outra figura jurídica e de poder: do proprietário. Esse estatuto além de impor o controle econômico e social, impôs politicamente o reconhecimento da propriedade privada da terra. Esse é um marco importante no processo de valorização da terra, uma vez que é também considerada uma espécie de capital. “Na verdade um falso capital, porque é um valor que se valoriza, mas a origem não é na atividade produtiva” (RODRIGUES, 1990, p.17).

Então, o preço da terra, que não é definido pelo valor da produção, se equivale à renda extraída da terra que é auferida pelo seu proprietário. A renda da terra ou fundiária é classificada basicamente sob três formas: Renda Absoluta, Renda Diferencial e Renda de Monopólio. Estas formas influem diretamente no processo de reprodução ampliada do capital, onde se insere também a questão da habitação. Nesse caso, a Renda da Terra Urbana se diferencia da Renda da Terra

extraída no campo, uma vez que esta última tem sua origem associada diretamente ao processo produtivo.

A relação entre a casa e a propriedade da terra se dá no seu processo de valorização. O preço da propriedade do solo urbano é quem determina o preço da habitação: construções idênticas em terrenos diferentes podem variar seus preços. Este é um aspecto da renda diferencial extraída, que varia em função da localização e das vantagens infraestruturais auferidas na produção capitalista do espaço. Outra peculiaridade no processo de valorização da casa é a lógica invertida de crescimento dos seus preços. A tendência geral da *Lei da Oferta e da Procura* (de diminuir o preço, conforme o aumento da oferta de novas edificações sucumbe diante da condição *sui generis* da habitação, isto é, quanto mais casas entram à disposição no mercado, seu preço, de maneira geral, aumenta, ao invés de diminuir. Talvez isso se explique pela lógica contraditória entre a distribuição da habitação e da terra, uma vez que mais habitações disponíveis implicam em mais escassez de solo, tornando seu preço ainda maior (RODRIGUES, 1990).

Dessa forma, a questão da habitação traz como mote geral a discussão sobre a propriedade privada da terra e a acumulação de capital nas relações de produção capitalistas. O cerne da questão não está restritamente na concentração e na rarefação da oferta de habitações, mas sim, no monopólio de uma classe sobre a outra em relação ao acesso à terra.

Trata-se, portanto, de considerar a exploração capitalista entre classes, como já sinalizava Engels: “Para pôr fim a esta falta de habitação, há apenas um meio: eliminar a exploração e opressão da classe trabalhadora pela classe dominante [...]” (ENGELS, 1887, p. 10). Esta assertiva alinhava o problema da habitação aos principais pilares da sociedade capitalista, a propriedade privada da terra e a opressão de uma classe sobre a outra.

Assim, *Acumulação Primitiva de Capital*, base da exploração capitalista, já se anunciava como o *pecado original* econômico gestado pela propriedade privada dos meios de produção: “[...] o homem foi condenado a comer o pão com o suor de seu rosto. [...]. E desse pecado original data a pobreza da grande massa que até agora, apesar de todo seu trabalho, nada possui para vender, se não a si mesma” (MARX, 1989 p.262).

Outras tendências da economia política no século XIX também tratavam a propriedade privada e seus males gerados na sociedade. O anarquista *Pierre*

*Joseph Proudhon*, ao definir a propriedade como “*O Roubo*”, preconizou seu discurso na escravidão do homem pelo homem<sup>10</sup> e sua incompatibilidade com os direitos naturais:

Não precisarei fazer um grande discurso para mostrar que o poder de privar o homem do pensamento, da vontade e da personalidade, é um poder de vida e morte e que fazer de um homem escravo significa assassiná-lo. Porque então, há essa outra pergunta: o que é a propriedade? Não posso responder simplesmente: é um roubo, ficando com a certeza que me entendem, embora esta segunda proposição não seja mais que a primeira transformada. (PROUDHON, 1997, p. 11).

Apesar das dissonâncias entre as perspectivas marxistas e as anarquistas pode-se convergir as duas leituras na crítica à propriedade privada, que é o germe das relações capitalistas de produção e das suas contradições. Assim um exame apurado da habitação e da terra como mercadorias no capitalismo exige estas aproximações. A questão habitacional necessita de uma leitura mais ampla, sobretudo nas questões inerentes ao modo de produção, melhor dizendo, reforçando uma leitura para além do caráter finalista ou positivista da falta da habitação em si. Enfim, a preocupação não é enredar numa compreensão em que as partes estivessem alijadas do comportamento do todo, como se a questão da habitação não estivesse ligada aos problemas do capitalismo (OLIVEIRA, F., 1988).

Nesse sentido destacou-se na obra de Marx e nos seus desdobramentos em estudos de Harvey (1980), Singer (1979), Rodrigues (1990), Nardoque (2007) e outros autores, através de uma singela compilação de algumas definições gerais sobre a Renda Fundiária ou da Terra, a qual se classifica, conforme já dito, sob três formas: a Renda Absoluta, a Renda de Monopólio e Renda Diferencial.

A Renda Absoluta é o valor cobrado pelo simples direito à ocupação, podendo ser para produção ou pela moradia. Tal valor é conferido em função do monopólio da propriedade da parte do possuidor da terra, que estabelece um tributo que representa parte do valor de troca, podendo ser cobrado pelo aluguel ou pela venda de uma fração da propriedade.

A Renda de Monopólio, como o próprio nome já diz é renda extraída pela exclusividade de vantagens locacionais ou pelas características específicas

---

<sup>10</sup> Homem no sentido de sociedade

(individuais) da fração da terra. Algumas tendências da leitura marxista não diferenciam a Renda de monopólio da Renda absoluta, como é o caso de Harvey (1980), que apesar de tratar a Renda Absoluta num contexto mais amplo do que a Renda de Monopólio, insere as duas no contexto do monopólio de uma classe sobre a outra em relação ao acesso à terra.

A Renda Diferencial é auferida dentro do próprio sistema de circulação de capital, especialmente pela concorrência entre os proprietários capitalistas. Ela também pode ser classificada em dois tipos derivados: a Renda Diferencial I e II. A primeira constitui-se por vantagens locacionais, podendo ser por aspectos naturais ou até mesmo, pela proximidade aos centros de consumo e produção. No caso da segunda, auferem-se renda através dos investimentos em infraestruturas necessárias à reprodução e acumulação, como por exemplo, o sistema de transportes e a malha viária que garantem mais acessibilidade urbana e maior possibilidade de circulação do capital.

Nos termos da apropriação do espaço pelo capital, além da Renda Absoluta, a Renda Diferencial assume importância fundamental, tanto na produção como na organização das cidades:

Sendo a cidade uma imensa concentração de gente exercendo as mais diferentes atividades, é lógico que o solo urbano seja disputado por inúmeros usos. Esta disputa se pauta pelas regras do jogo capitalista, que se fundamenta na propriedade privada do solo, a qual – por isso e só por isso – proporciona renda e, em consequência, é assemelhada ao capital. [...] o capital gera lucro na medida em que preside, orienta e domina o processo social de produção [...] o espaço é apenas uma condição necessária à realização de qualquer atividade, portanto também da produção [...] a ocupação do solo é apenas uma contingência que o seu estatuto de propriedade privada torna fonte de renda para quem a detém. (SINGER, 1979, p. 21).

Nesse sentido, os mecanismos de segregação espacial estão imbricados no processo de ampliação e reprodução da Renda Fundiária. As relações entre a distribuição e organização das terras/habitações no espaço urbano obedecem esta lógica do capital e por isso permite ampliar no entendimento sobre a base da existência do capitalismo em nossas cidades. Mais adiante, a análise dos expedientes da reprodução capitalista intermediado pelos programas habitacionais, principalmente o BNH, mostrará como a ampliação das estruturas através da produção e organização do espaço, intermediados pelo Estado, permitiu expandir os

mecanismos de expansão da Renda da Terra, especialmente o preço dos imóveis. Assim, o Estado, o gestor dos projetos do BNH, ao mesmo tempo se torna um grande industrial, consumidor de espaço, de localizações específicas, proprietário e promotor imobiliário, em que dispõe para usos diversos no futuro, até mesmo na articulação entre os diferentes agentes produtores do espaço urbano, quando se trata da política habitacional (CORREA, 1995).

## 2.6 HABITAÇÃO E A IDEOLOGIA NA CIDADE

Além da expansão da propriedade privada através da produção habitacional, existem outros aspectos que permitem ampliar o entendimento sobre a reprodução das relações capitalistas. Um exemplo disso são as ideologias que se propagam em torno da necessidade do habitar. A habitação, desde a gênese do capitalismo moderno, expressou o caráter de classe da cidade, a segregação socioespacial, bem como as estratégias de expansão do capital. Se por um lado, a distribuição e localização espacial das habitações sinalizavam condições históricas do conflito de classe da cidade, por outro, a concessão do habitar produzia no campo simbólico, a ideologia do *Homem em Transição*, sobretudo, pela sucessão de realizações no marco da economia capitalista, que atingiam principalmente o trabalhador: o principal sujeito histórico da superação das contradições de nossa sociedade:

Como ser em transição, operário se determina como sucessão de realizações (efetivas ou apenas aspiradas) gradativamente “superiores” de ser mercadoria, no operariado e na categoria dos trabalhadores não manuais assalariados; e, quando vem a participar dos pequenos proprietários urbanos ou almeja dela participar, continua a aceitar para os outros, o ser mercadoria. “O operário em transição” atinge exemplarmente o que para maioria permanece aspiração irrealizada: a categoria “pequeno proprietário urbano”. (FERRO, 2006, p. 65-66).

Essa transfiguração de um *Ser* pautado nas *necessidades* para um *Ser*, pautado em *mercadorias* é uma das bases do controle social. Se nas condições concretas da cidade é evidente o modo de produzir a cidade de forma normatizadora e classista, nas condições simbólicas fica clara a transfiguração das necessidades essenciais do *Ser Humano* em aspirações da sociedade burguesa.

Vários estudos e levantamentos buscaram identificar a relação entre propriedade da habitação e atitudes conservadoras na sociedade. Bonduki (1988), por exemplo, destacou a simbologia da habitação no progresso material do trabalhador que dava estabilidade ao regime e contrapunha-se às ideias socialistas e comunistas. Já Blay (1978) e Peruzzo (1984) identificaram as estratégias de dominação desde o *Estado Colonizador*, que se utilizava da senzala como solução para o problema habitacional, colocando o escravo sob a égide do senhor, passando até as etapas superiores do *Estado Moderno*, que utilizava da construção de vilas operárias e dos massivos conjuntos habitacionais, como forma de controle da força de trabalho.

No período descrito na pesquisa, o marco temporal é o Regime Militar, que através do BNH, empregou um lema central: “Um proprietário a mais, um proletário a menos” (PERUZZO, 1984). Além da estratégia de controle, propagaram-se as expectativas de um desenvolvimento harmônico e integrado das cidades, conforme trata é tratado no Relatório de Avaliação de 1974:

Firme convicção de que o indivíduo e sociedade, longe de se opores como pontas de um dilema, podem e devem conciliar-se num justo equilíbrio, único penhor seguro de uma organização social feliz e duradoura. [...] Servindo ao Brasil e ao povo brasileiro, sob orientação do Ministério do Interior, o Banco Nacional da Habitação – BNH conta, ao longo de seus primeiros dez anos de atuação, uma história íntima e profunda participação no esforço de todos para que se acelere cada vez mais a construção harmônica da sociedade Brasileira. (BRASIL, 1974, p. 11-12).

Nesse sentido é viável considerar que as ideologias propagadas em torno da casa própria se dão para além da casa em si. A abordagem finalista<sup>11</sup>, ao tentar resolver o problema da falta de moradia, na verdade, amplia o espectro de estratégias de controle econômico, político e social em torno da questão, sobretudo, ao difundir a propriedade e acesso privado à habitação. Trata-se, portanto da necessidade de considerar as relações entre capital, trabalho e Estado, mediatizadas principalmente por este último, já que a iniciativa privada por si só, não resolve o problema da habitação, somente por meio do intenso parcelamento do solo e da expansão das edificações.

---

<sup>11</sup> Está abordagem foi criticada por Francisco Oliveira ao falar da questão habitacional como sinônimo de déficit habitacional, separando decisões econômicas das decisões políticas em torno do tema.

Historicamente, a natureza dos problemas sociais se confundiu com as soluções e saídas para o desenvolvimento e superação das crises cíclicas do capitalismo. Elegem-se problemas específicos a fim de se retroalimentar a circulação do capital e as relações de produção. Assim a natureza falsa dos problemas sociais é raptada ou apropriada pela ideologia dominante na figura dos governos e dos órgãos de poder, por que:

Os governos e os grupos no poder enfrentam problemas reais, particulares e determinados, de cuja solução depende da sua possibilidade de manter-se enquanto poder. Porém, o caráter particular, e não universal desses problemas reais exige que a sua verdadeira natureza seja transfigurada para que possam assumir significado compatível com a vontade popular. Em síntese, é este o processo pelo qual a ideologia mascara os problemas do real e os substitui pelos falsos problemas. Isto é formulam-se os problemas que não se pretende não se espera e nem seria possível resolver, para legitimar o poder e para justificar medidas destinadas a satisfazer outros propósitos. (BOLAFFI, 1979, p. 40-41).

Não se trata, contudo, de desconsiderar o problema habitacional, e sim, considerá-lo dentro das contradições capitalistas. Numa economia de mercado, o número do déficit habitacional é exatamente o mesmo número das pessoas aptas a comprar, ou seja, o próprio conceito de déficit é tomado a partir das necessidades do capital. Talvez a pergunta chave não seja somente sobre o fato de não se produzir habitações suficientes, mas sim porque se produz e quais as relações políticas, sociais, culturais e econômicas que se dão em torno da questão habitacional.

Se por um viés, a expansão da habitação significa expandir a propriedade privada e o capital, por outro viés, ela estabelece uma série de estratégias ideológicas em torno da casa própria (uma das maiores aspirações do *Ser Humano*). O proletariado se transforma, através da aquisição da habitação, no pequeno proprietário urbano, a relação inicial que se tinha pelo uso direto passa a ser delimitada pelos valores de troca, como a ampliação do imóvel, o aluguel e as melhorias arquitetônicas. Para a ideologia burguesa a aquisição da habitação figura como expressão concreta da ascensão e do *status* social, principalmente pela via de investimento do excedente de capital e ampliação do *status* social, como forma de privilégio de elite, através das ornamentações e características arquitetônicas de alto luxo e padrão.

A questão central se dá entorno dos limites e possibilidades do progresso da humanidade através da propagação da propriedade da habitação, uma vez que a mesma pode ser um elemento importante da expansão do capitalismo<sup>12</sup>.

O conceito de ideologia, trabalhado desde Marx, passando por estudos marxistas posteriores<sup>13</sup> sinaliza a construção de ideários, imaginários, desígnios e identificações que visam escamotear o conflito de classes, dissimular a dominação, e ocultar a singularidade do particular, atribuindo a ele, uma aparência universal. Nesse caso também se insere a questão da habitação, quando as respostas aos seus problemas se confundem com as respostas do todo da economia política.

Enfim, a ideologia dominante trata o problema da habitação como déficit habitacional, que nos marcos da economia política burguesa, reforça algumas contradições como: a expansão da propriedade privada, que de fato, torna o preço da habitação cada vez maior e seu acesso cada vez mais escasso. Os discursos em torno do acesso pela e para a classes mais pobre ampliam as estratégias de controle da força de trabalho, por meio do atrelamento direto entre regime de trabalho, endividamento e intensificação da exploração do trabalho. No campo do capital financeiro amplia-se o sistema de crédito e o sistema de juros. No campo produtivo incentiva-se a indústria da construção civil, a siderúrgica e a geração de empregos sazonais, diante do contexto de precarização do trabalho, difunde-se então, uma série de estratégias que se confundem com as próprias necessidades do das necessidades do sistema capitalista.

---

<sup>12</sup> Vale destacar que em alguns casos prevalece o aluguel, até mesmo de caráter social, embora, o aluguel não esteja desvinculado da propriedade privada e seus desígnios capitalistas.

<sup>13</sup> Com base em Lefebvre, Harvey, Lenin, Gramsci e outros.

### 3 A CIDADE PÓS-FORDISTA E A NOVA LÓGICA ESPACIAL DOS INVESTIMENTOS URBANOS EM JUIZ DE FORA

A cidade, assim chamada pós-fordista, é caracterizada pela derrocada do modelo fordista da produção. Essa cidade deixa de ser dotada de aspectos da produção em massa e da racionalidade espacial dos equipamentos, que reproduziam as características desse modelo no processo urbano. Instala-se no Brasil a partir do final dos anos 70 e assume forma no que se considera acumulação flexível, o que Harvey (2007) define como uma *mudança dos padrões do desenvolvimento desigual* entre os setores da economia e as regiões geográficas:

A acumulação flexível como vou chamá-la, é marcada por um confronto direto com o fordismo. Ela se apoia na flexibilidade dos processos de trabalho, dos mercados de trabalho, dos produtos e dos padrões de consumo. [...] A acumulação flexível envolve rápidas mudanças dos padrões do desenvolvimento desigual, tanto entre setores como entre regiões geográficas, criando, por exemplo, um vasto movimento no emprego no chamado setor de serviços, bem como conjuntos industriais completamente novos em regiões até então subdesenvolvidas [...] (HARVEY, 2007, p. 140).

A despeito de uma ideia que atribui à acumulação flexível como uma série de mudanças somente no sistema produtivo, esse momento também representou novas formas de produzir e regular a cidade. A reestruturação produtiva, acompanhada da ampliação do terciário e do recuo paulatino do Estado no provimento das políticas sociais deu à cidade uma nova forma, cada vez mais difusa e dispersa (FERNANDES, 2008).

A cidade pós-fordista se caracteriza por não se organizar mais dentro de uma condição de racionalização da produção, em que as áreas atendiam as necessidades exclusivas da indústria. Além disso, o arranjo/organização espacial das cidades no contexto pós-fordista se dá de maneira bem difusa e descentralizada dos centros adensados de maior investimento. Como concretização desta mudança em Juiz de Fora, tem-se a instalação de *shopping centers*, bancos, indústrias, centros comerciais, etc., e um conjunto de variados equipamentos urbanos em zonas periféricas de grandes cidades, os quais ressignificaram os limites teóricos e práticos dessa nova feição de cidade.

Dessa forma foi possível constatar uma série de intervenções urbanas que reafirmaram sua primazia no setor de prestação de serviços, por meio da implantação de novos fixos e fluxos territoriais. A UFJF, criada nos anos 60, porém ampliada nos anos 70 e 80, a implantação do BR-040, importante via de ligação da cidade à rede RJ-SP-BH, a Avenida Independência (atual Avenida Itamar Franco), importante malha de encontro do centro à região Oeste da Cidade, a Empresa Brasileira de Agropecuária (Embrapa), o cinturão hospitalar e de serviços de Saúde<sup>14</sup>, no percurso entre esta região e a área central da cidade com redes de lojas e serviços em geral. No eixo Norte/Noroeste, a espacialização diversificada dos equipamentos também é marcante. As Avenidas Brasil e Juscelino Kubitschek representam importantes corredores de equipamentos industriais e de serviços no sentido Belo Horizonte, formados por centros de apoio logístico, portos-secos, oficinas de manutenção, indústrias siderúrgicas e metalúrgicas nas margens da BR 040<sup>15</sup>.

Um marco dessas intervenções urbanas do final dos anos 70 foi o projeto CPM, Centro de Porte Médio, vinculado ao BID, Banco Interamericano de Desenvolvimento. Em suma, o projeto visava o desenvolvimento da cidade sob a perspectiva de uma rede urbana mais equilibrada. Vale mencionar que o projeto foi vinculado ao Ministério do Interior (MINTER) e integrado ao II Plano Nacional de Desenvolvimento (PND):

Juiz de Fora recebeu verbas e assessoria técnica para operar sobre 3 metas: investimento em infraestrutura e serviços urbanos, geração de emprego e renda e melhoria da administração pública. Até o final do projeto entorno de 1984 a cidade efetivamente promoveu uma reurbanização da área central da cidade, redirecionou novas vias de acesso e reestruturou o sistema de transportes (MENEZES, 2003, p. 4).

O Projeto CPM estabeleceu em 1977, a criação do Instituto de Pesquisa e Planejamento (Ipplan), procurando institucionalizar o planejamento, bem como os mecanismos modernizadores do espaço, a partir de algumas diretrizes:

<sup>14</sup> Agência de Cooperação de Saúde do Pé da Serra (Acispes), Hospital Universitário – Centro de Atenção à Saúde (HU/CAS), Hospital Monte Sinai

<sup>15</sup> Entre as Avenidas Brasil e Kubitschek e a BR-040 forma-se um verdadeiro arco de empreendimentos de serviços e indústrias em geral. A BR-040 corre paralela à JK, que foi durante muitos anos a única via de acesso entre Juiz de Fora e Belo Horizonte.

Procurando institucionalizar o planejamento, a atual administração criou em 1977, o Instituto de Pesquisa e Planejamento de Juiz de Fora. Uma equipe que reúne engenheiros, arquitetos, economistas, advogados, geógrafos e pessoal de nível técnico, aliada a uma estrutura adequada, permitiu ao Instituto coordenar a implantação de mecanismos modernizadores, tais como o controle orçamentário, a política de uso do solo e a proteção ambiental, o assessoramento técnico e a política de trânsito e transportes entre outros. [...] O plano de uso e ocupação pretende, juntamente as diretrizes do Plano Geral de Trânsitos e Transportes dotar a cidade de um instrumento adequado ao controle e ordenação da expansão do espaço urbano. (JUIZ DE FORA, 1977, Caixa CPM/BRID).

Do ponto de vista do plano, a cidade passa a ser dotada de um conjunto de infraestruturas técnicas e científicas para garantir a descentralização produtiva dos investimentos, sob a perspectiva da regulação pós-fordista. Sobre este aspecto, Fernandes (2008), ao citar o exemplo do Rio de Janeiro, nos permite ilustrar um movimento similar em Juiz de Fora: a eminência do planejamento estratégico, que buscava conduzir a expansão urbana dentro da lógica do urbanismo de resultados e ao sabor da *mão invisível* do mercado:

Do ponto de vista da regulação das cidades pós-fordistas este quadro ganhou mais nitidez no início da década de 90, quando o poder local assumiu a adoção do chamado planejamento estratégico, que busca conduzir o desenvolvimento urbano através de projetos e vetores estruturantes que ao sabor do mercado e da colaboração do Estado devem articular os diversos fragmentos metropolitanos de interesse dos agentes globais. [...] (FERNANDES, 2008 p. 14).

No caso específico de Juiz de Fora, o plano estratégico introduzido, trazia a influência da experiência do Plano de Barcelona, por meio do Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico (SMDE), João Carlos Vitor Garcia, no governo do engenheiro Tarcísio Delgado em 1997. Conforme menciona M. M. Oliveira (2006): “João Vitor conhecia o Planejamento Estratégico não só pela realização do Plano da Cidade do Rio de Janeiro, mas todo o processo de planejamento estratégico urbano, a experiência de Barcelona”<sup>16</sup> (OLIVEIRA, M. M., 2006, p. 70).

O conhecimento da parte da Prefeitura (PJF) em relação à experiência de Barcelona tornou-se possível através da participação no Seminário Internacional: Cidades Latino- Americanas e do Caribe no Novo Século, espaço organizado pelo *Centro de Ibero americano de Desarrollo Urbano* (Cideu) em 1993, e que de certa

---

<sup>16</sup> Este trecho é parte da entrevista concedida pelo secretário à M. M. Oliveira (2006).

forma, possibilitou a discussão sobre os rumos das cidades dentro da perspectiva de construção do Plano Estratégico para Juiz de Fora (OLIVEIRA, M. M., 2006).

Dessa forma e ao sabor do mercado, se desenvolvia o espaço urbano de Juiz de Fora. Reforçava-se a terminologia: “*Cidade de Resultados*”:

Este é um momento singular para Juiz de Fora. A cidade precisa planejar seu futuro e estabelecer horizontes desejáveis e alcançáveis. Definir metas e objetivos e formas de alcançá-los, estabelecendo o desenvolvimento organizado, assegurando e melhorando seus indicadores sociais. Desenvolve-se de forma integrada com seu entorno, evitando fortes desequilíbrios regionais e polarizações indesejadas (JUIZ DE FORA, 2000b, p.17).

Juiz de Fora, além de mudanças no seu padrão de expansão urbana, sofreu impactos na distribuição de sua força de trabalho e de sua mobilidade por setores da economia, modificando seu perfil, conhecido historicamente como industrial. A alcunha de Manchester Mineira sucumbia desde meados do século XX, o que ficou ainda mais evidente com a crise do modelo fordista. As estratégias econômicas para regulação da cidade vinham se estruturando desde o final dos anos 70. A criação dos distritos industriais I e II, nas regiões Norte e Noroeste, a instalação das siderúrgicas Mendes Júnior (atual grupo Arcelor Mittal), a Paraibuna de Metais (atual grupo Votorantin) e a Montadora Mercedes Bens (grupo Daimler Chrysler) constituiu uma tentativa de enfrentar a crise do modelo fordista.

Apesar do ligeiro avanço da participação do setor industrial no PIB entre as décadas de 80 e 2000, o valor do setor da prestação de serviços aumentava, passando para 63,9% da economia entre os anos 85 e 95, ao passo que a indústria era de 35,4% da composição setorial do PIB neste mesmo período (GONÇALVES, 1998). Confrontou-se com alguns diagnósticos oficiais como o *Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano* (1999) e foi possível identificar algumas destas mudanças dos setores da economia no PIB da cidade. A partir de 1995, o que se tinha eram 25.545 estabelecimentos, dentre eles 4.135 industriais, 10.053 comerciais, 11.320 de serviços e 37 no setor agropecuário, pesca e agricultura.

Outro aspecto da reestruturação econômica de Juiz de Fora é a ampliação do seguimento comercial, que agrega 39,4% dos estabelecimentos da cidade, sendo que 69,7% concentram-se no centro, ocupado durante décadas pelo setor industrial. Se somar-se os estabelecimentos comerciais aos de serviços, teremos 83,7% do

total dos estabelecimentos econômicos. Quanto à localização do setor de serviços concentra o maior número no setor Centro, cerca de 70% (GONÇALVES, 1998).

Outros dados do PDDU (JUIZ DE FORA, 1999) também mostram a modificação da estrutura econômica da cidade pelos setores e números de empreendimentos ativos do município (Tabela 1):

**Tabela 1. Ilustração da estrutura econômica de Juiz de Fora em 1994**

<b>Setor</b>	<b>Nº de Empresas Ativas</b>
Agropecuária	16
Indústria	2407
Comércio	4548
Serviços	4726
Outros	3690

Fonte: Juiz de Fora (1999)

Este panorama foi produzido, desde o final dos anos 80, como parte da crise estrutural do capitalismo no âmbito internacional, que assumiu maior concretude no decorrer dos anos 90. Em linhas gerais, desenhava-se uma nova ordem mundial, marcada pela globalização do capital e pela fragmentação da produção, pautada principalmente pela informatização e pela terceirização e ampliação do setor de serviços, especialmente aqueles relacionados à indústria. A distribuição intra-seguintos mostra que a indústria juizforana participa com 16,2% do total de estabelecimentos econômicos, assim representados por 7% de indústria têxtil e de vestuário; 2% de indústria de construção civil; 1,7% de indústria de produtos alimentícios; 1% de indústria metalúrgica e 4,6% de outros setores. No setor Noroeste da cidade há uma predominância do ramo têxtil e de vestuário (JUIZ DE FORA, 1999).

Algumas tentativas de reestruturação econômica buscavam ampliar a atuação do setor de serviços frente às redes de negócios nacionais e internacionais. Como exemplo, tem-se a criação do *Business Park*, um grande centro de negócios e o Aeroporto Regional, que juntos faziam parte do pacote de projetos de desenvolvimento urbano de Juiz de Fora:

[...] a construção do Aeroporto Regional e dos “*business parks*” como inovações na logística dos fluxos para atender o circuito das economias regional, nacional e do Mercosul. Tais processos contabilizam um importante incremento no mercado de terras, setor tradicionalmente importante na economia municipal e regional. (MENEZES, 2004, p. 1).

E ainda:

[...] As bases da circulação e distribuição de bens, informações e capitais estão encaminhadas no espaço urbano e regional de Juiz de Fora e sua área de influência. Diferentes atores presentes buscam uma articulação que impulsionem a economia local-regional e a integre nos fluxos de negócios globais. As novas bases de acumulação presentes nos territórios caminham na forma de realização da reestruturação produtiva, aqui entendida como estabelecimento de novas formas e escalas de espaço-tempo, com o fito de configurar um novo modo de organização de espaço para as sociedades modernas, mudando-as na forma como até então haviam se ordenado. (MENEZES, 2004, p.19).

Esse processo reproduziu no espaço urbano um *mix* de implosão-explosão e concentração de investimentos, espaços equipados e/ou desprovidos de infraestrutura. A inflexão da indústria na área central culminou, dessa forma, na expansão de novas regiões, que representaram tentativas de restabelecer a vocação industrial da cidade, redundando mudanças no padrão locacional dos investimentos. A desconcentração das atividades econômicas de Juiz de Fora impulsionou novos eixos de desenvolvimento pela cidade: o vetor Norte/Noroeste, como exemplo, representa uma das áreas de maior potencial de crescimento populacional de Juiz de Fora atualmente, cerca de 38% da população (Tabela 2).

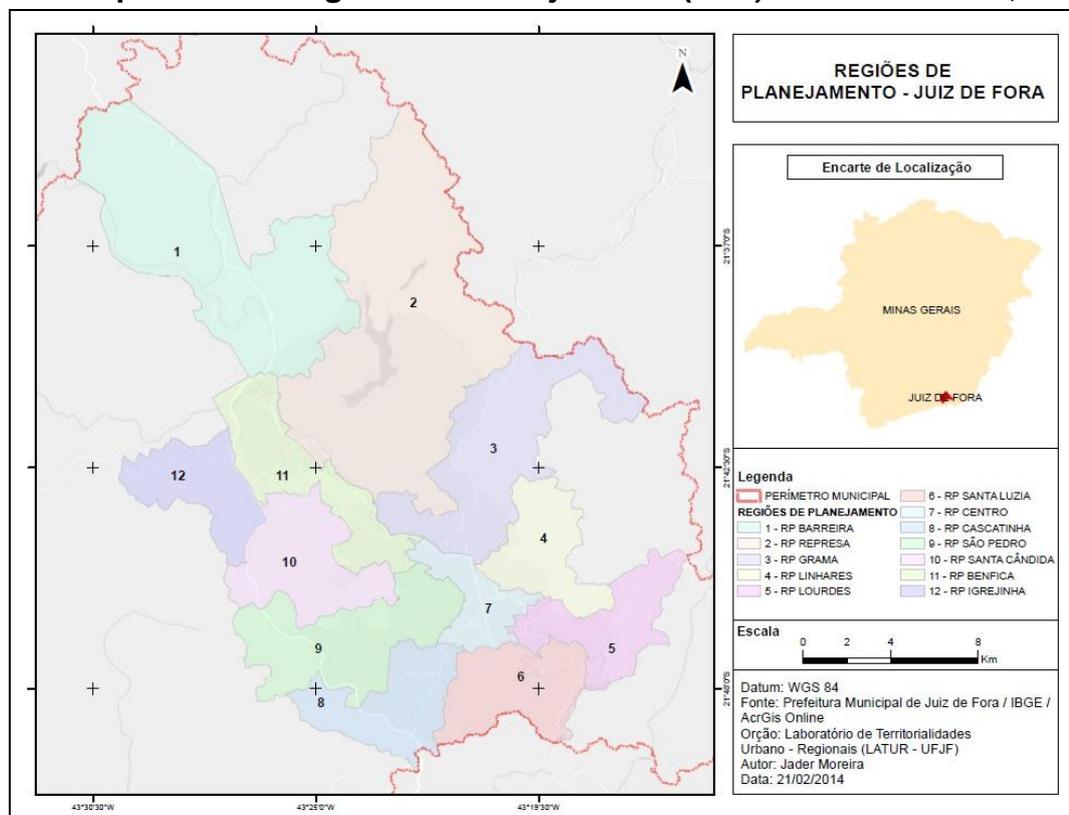
**Tabela 2. Vetores de crescimento de Juiz de Fora entre os anos 70 e 91**

Unidade Considerada	População em 1970 (%)	População em 1991 (%)
Vetor Centro	22,55	14,60
Vetor Sul	14,20	20,86
Vetor Sudeste	11,47	9,05
Vetor Leste	13,67	11,94
Vetor Norte	18,00	20,21
Vetor Noroeste	15,54	18,74
Vetor Oeste (Cidade Alta)	04,57	04,60

Fonte: Juiz de Fora (2000a)

Pela leitura da Tabela 2 pode-se constatar através dos mapas das *Regiões de Planejamento* (RP)<sup>17</sup> (Figura 5) e da espacialização/evolução da mancha urbana (Figura 6), as principais áreas de crescimento cidade. A *RP Benfica* (JUIZ DE FORA, 2000a) (Setor 11) abrange a *Região Urbana* (RU) *Barbosa Lage* (JUIZ DE FORA, 2000a), onde se localiza a *Cidade do Sol*, consolidando-se como subcentralidade de Juiz de Fora, pela gama de indústrias e serviços variados e pela sua capacidade de atender pessoas de áreas vizinhas:

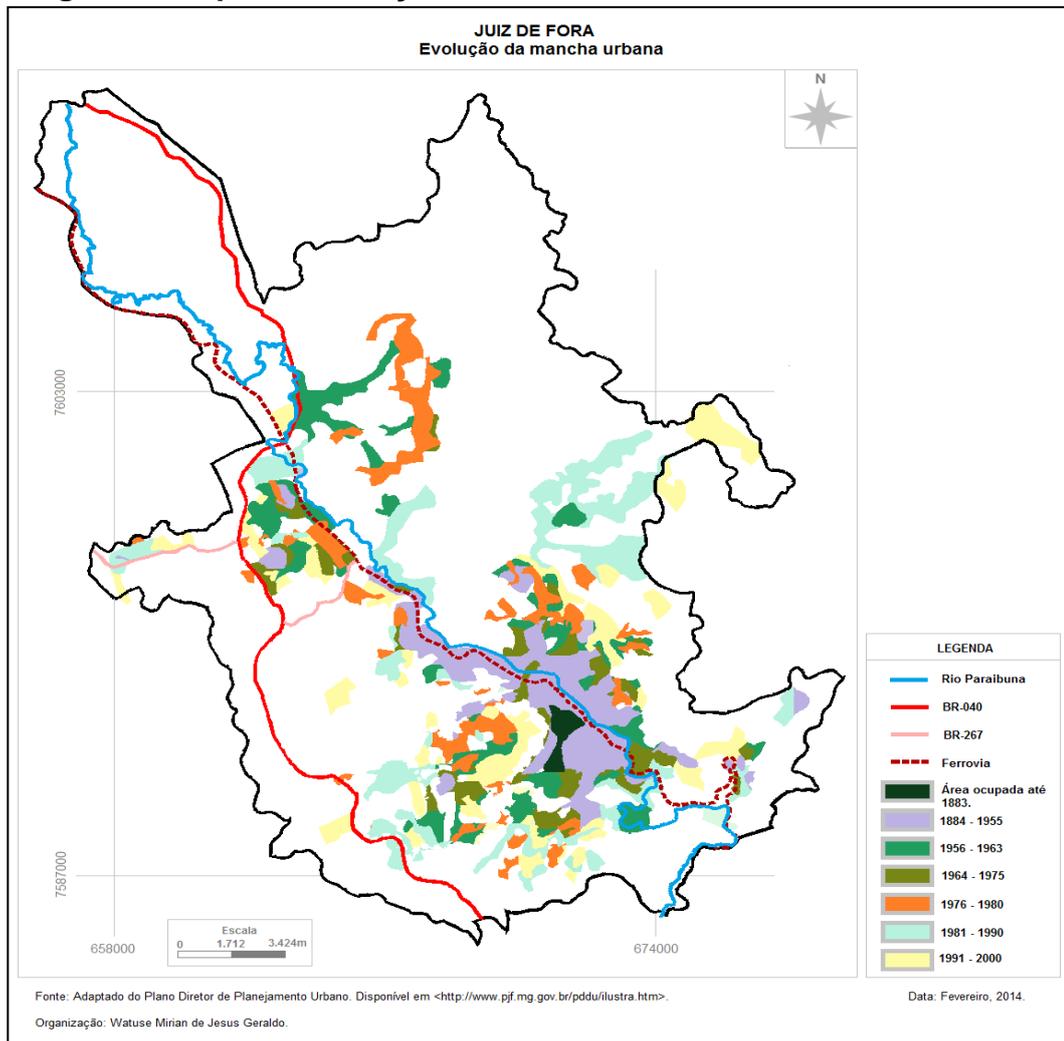
**Figura 5. Mapa com as Regiões de Planejamento (RPs) de Juiz de Fora, MG**



Fonte: O autor. Dados da pesquisa

<sup>17</sup> Regiões de Planejamento abrangem as Regiões Urbanas e são consideradas áreas de interesse do planejamento urbano em função das características de subcentralidades.

**Figura 6. Mapa da evolução da mancha urbana de Juiz de Fora, MG**



Fonte: Geraldo (2014) <sup>18</sup>

Outra característica que confirma as mudanças no padrão locacional da cidade é a alocação de conjuntos habitacionais em áreas mais afastadas do centro da cidade, sobretudo entre os anos 80 e 2000. Os loteamentos e construções populares ampliaram a densidade do uso e a ocupação do solo na região, conforme relata o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Juiz de Fora (JUIZ DE FORA, 2000a):

<sup>18</sup> GERALDO, W. M. J. **Reestruturação urbana pós-fordista (está em curso) de Juiz de Fora e a formação do cinturão da BR-040**. 2014 270f. Dissertação (Mestrado em Geografia)– Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2014 (Trabalho não publicado).

[...] em relação ao uso e ocupação do solo e ao parcelamento, dada a predominância de lotes de pequenas dimensões, ocupados por residências unifamiliares ou conjuntos habitacionais constituídos de unidades isoladas ou de prédios de 3 ou 4 pavimentos. Apresenta-se, historicamente, receptor de investimentos em habitação popular, que inicialmente se direcionaram à construção de grande número de casas térreas (característica de Barbosa Lage) e posteriormente à construção de inúmeros blocos de apartamentos (característica de Cidade do Sol, Jóquei Clube II e Jóquei Clube III). [...]. No núcleo do Bairro Cidade do Sol e no conjunto habitacional Jóquei Clube III concentram-se suas maiores densidades demográficas, acima de 500 hab./ha.(JUIZ DE FORA, 2000a).

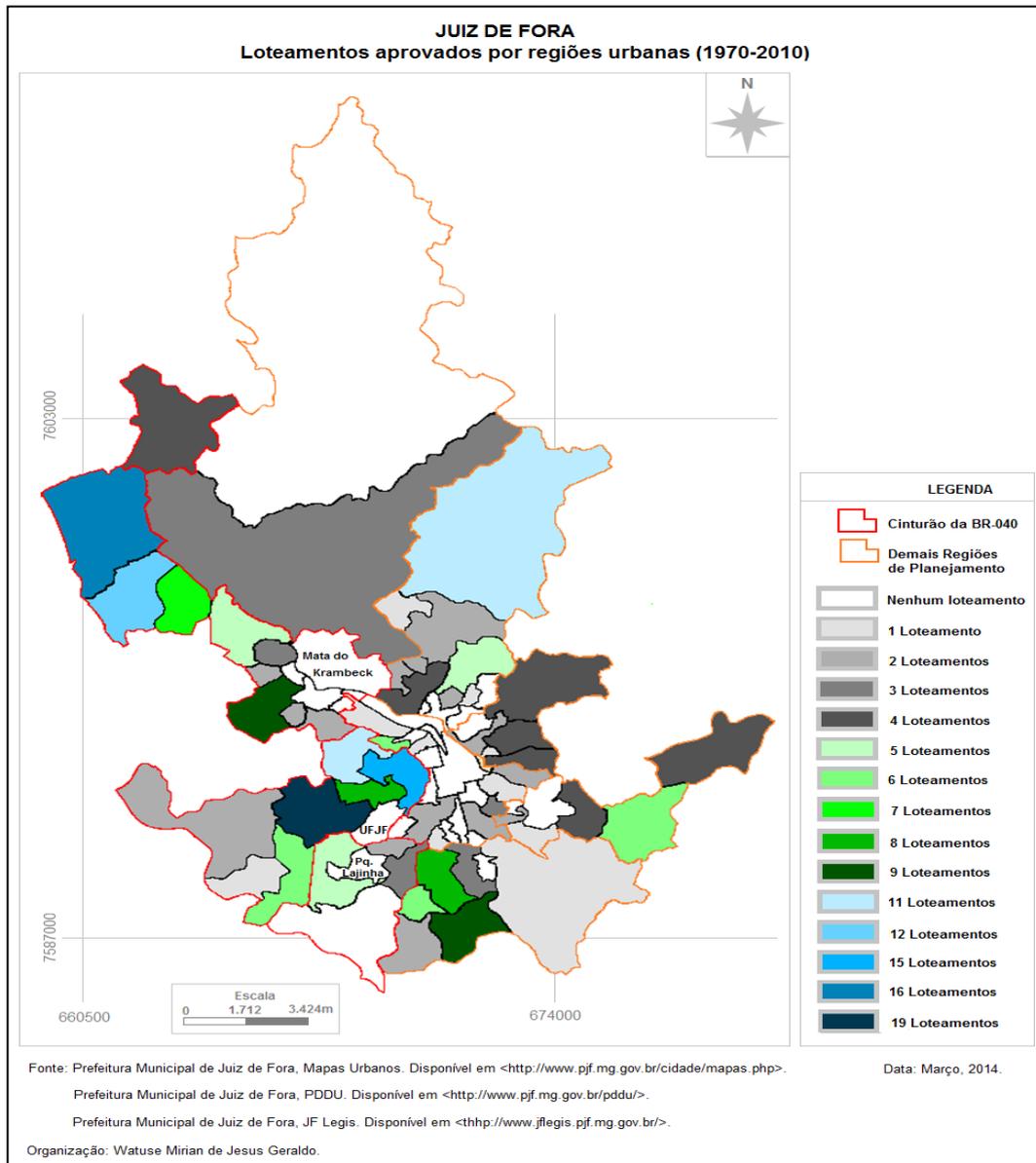
Desde os anos 80, a região Norte era reconhecida como a área da cidade de maior número de lotes vagos, conforme retrata o Estudo de ligações da PJF em 1987:

A Região Norte do Vale do Rio Paraibuna, como capacidade de atendimento a maior demanda populacional, já se encontra com uma população residente de aproximadamente 50.000 habitantes. Possui ainda, já urbanizadas, 6262 lotes vagos, o que seria suficiente para absorver uma população de aproximadamente 30.000 pessoas e ainda, existem muitas áreas não loteadas com possibilidade de serem ocupadas. (JUIZ DE FORA, 1987. caixa 52).

Esses dados corroboram com o baixo padrão de ocupação por domicílios na cidade na época. Segundo informações retiradas do PDDU (JUIZ DE FORA, 1999), o número de domicílios no município no final dos anos 80, era em torno de 100.498, com o número o total de 381.977 moradores, média de 3,8 por domicílio. Dessa forma, Juiz de Fora fornecia, a partir do final dessa época, condições favoráveis para mudanças em seu padrão locacional, podendo ser mais disperso e com grande potencial de expansão, por meio de novas estratégias de desenvolvimento e incorporação de capitais ao espaço urbano.

Lawal (2010) também confirma essa mudança, ao associar o crescimento dos números de loteamentos a uma expansão recente e induzida pela política habitacional entre os anos 60 a 2008, nas regiões Norte e Oeste da cidade, que juntas são responsáveis por mais de 50% dos loteamentos da cidade. O mapa dos loteamentos por regiões urbanas também auxilia na elucidação da menção (Figura 7):

Figura 7. Juiz de Fora: Loteamentos aprovados por regiões urbanas (1970 - 2010)<sup>19</sup>



Fonte: Geraldo (2014)<sup>20</sup>

A incorporação de novos loteamentos destinados às áreas residenciais segue a lógica da mudança do padrão locacional das cidades, descentralizando investimentos imobiliários em função da necessidade de incorporar novas regiões para expansão e valorização do capital.

<sup>19</sup> Não conseguimos nessa compilação, delimitar precisamente as datas dos loteamentos.

<sup>20</sup> GERALDO, W. M. J. **Reestruturação urbana pós-fordista (está em curso) de Juiz de Fora e a formação do cinturão da BR-040**. 2014 270f. Dissertação (Mestrado em Geografia)– Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2014 (Trabalho não publicado).

As mudanças na organização socioespacial dos investimentos se associam ao conjunto de tentativas de restaurar a atividade industrial da cidade, sobretudo no eixo Norte/Noroeste até o final dos anos 90. Podem-se destacar três grandes ações nesse sentido: a instalação da Facit<sup>21</sup> e da Beckton Dickson (BD)<sup>22</sup> nos anos 50 e 60, a instalação das siderúrgicas Mendes Junior<sup>23</sup> e Paraibuna de Metais<sup>24</sup> nos anos 80 e a construção da fábrica de automóvel Mercedes-Benz nos anos 90 (CREMONESE, 2011). Fato que também é constatado por Costa (2008), com a criação dos Distritos Industriais I e II e as diversas unidades produtivas na região:

A implantação dos Distritos I e II, a partir da década de 1970, é um outro importante exemplo dessas intervenções, que objetivavam “reafirmar a vocação industrial” da região, tendo sido instalados os mais complexos ramos industriais: Paraibuna de Papéis (Parapopa) Becton Dickinson, Facit/AB, Dental Duflex, White Martins, Master, dentre outras, localizadas ao longo do eixo do Rio Paraibuna. (COSTA, 2008, p. 40).

Contudo essas tentativas incentivavam o processo de ocupação do eixo Norte da cidade, através de movimentos migratórios oriundos de cidades do interior de Minas Gerais. O processo de ocupação urbana, atraído pela inserção dos parques industriais não só intensificou a ocupação urbana, mas também contribuiu para o aumento de alguns problemas urbanos, como afirma Abreu (2010):

---

<sup>21</sup> A Facit (Facit/AB, fundada em 1922) foi uma empresa multinacional fabricante de produtos de escritório. Sua sede estava localizada em Åtvidaberg, Suécia. A Facit AB, uma fabricante de calculadoras mecânicas, foi incorporada ao grupo empresarial neste mesmo ano. Embora a matriz tenha fechado definitivamente as portas em fins do século XX, algumas subsidiárias ainda persistem no ramo, como a Facit do Brasil, com sede em Juiz de Fora, Minas Gerais. No início da década de 1960, a subsidiária Facit tornou-se o carro-chefe da corporação, a qual em 1965 mudou seu nome para Facit AB. Nesta época, a empresa possuía um total de 8.000 empregados e filiais em mais de 100 países. (GOLDENMAP c2013).

<sup>22</sup> BD (Becton, Dickinson and Company) é uma empresa global de tecnologia médica focada em aprimorar a terapia medicamentosa, melhorar o diagnóstico de doenças infecciosas e promover a descoberta de medicamentos. A BD produz e comercializa suprimentos médicos, dispositivos, equipamentos de laboratório, anticorpos, reagentes e produtos para diagnóstico através de seus três segmentos: BD Medical, BD Diagnostics e BD Biosciences. A BD atende a instituições de saúde, pesquisadores, laboratórios clínicos, indústrias e o público em geral (BECTON, DICKINSON AND COMPANY, c2014).

<sup>23</sup> Faz parte do grupo ArcelorMittal. A ArcelorMittal Brasil é uma das maiores produtoras de aço da América Latina. Possui 20 unidades industriais em pontos estratégicos no país. A capacidade de produção alcança 13 milhões de toneladas de aço bruto por ano e a pluralidade cultural, uma característica do Grupo mundial, também faz parte do cotidiano de seus 10 mil empregados que trabalham em várias frentes: mineração, energia, biorredutor, serviços, tecnologia da informação e siderurgia (ARCELORMITTAL, c2008).

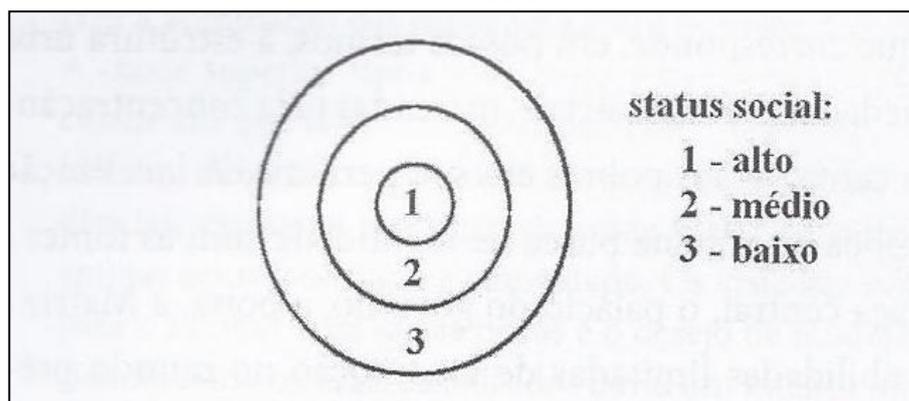
<sup>24</sup> Faz parte do Grupo Votorantim, que nasceu de uma fábrica de tecidos, fundada em 1918, na cidade paulista de Votorantim. Desde então, diversificou suas atividades e manteve-se em contínuo crescimento de vários setores: cimento, siderurgia, metais, energia, celulose e agroindústria (GRUPO VOTORANTIN, c2012).

O fato é que o anúncio da chegada de novas indústrias no final da década de 1960 e início da década de 1970, após a instalação de um parque industrial na zona norte da cidade, pode ter contribuído para a expansão das favelas, uma vez que a possibilidade de emprego nas futuras indústrias atraiu a população de municípios vizinhos para migrarem para Juiz de Fora. (ABREU, 2010, p. 159).

As tentativas de investimento, que buscavam dinamizar a economia da cidade, criaram um verdadeiro corredor industrial e habitacional no sentido Norte – Noroeste. Essa região se reafirmou vetor de alocação de novos equipamentos, os quais serviam de atrativos a contingentes populacionais para esta parte de Juiz de Fora.

Fernandes (2011) fornece elementos teóricos para o conhecimento das mudanças no padrão locacional das cidades, sobretudo na interpretação dos esquemas de localização residencial e dos setores econômicos. A base destes estudos são desdobramentos críticos de outros autores, como Kohl (1841), Ernest Burgess (1925) e Homer Hoyt (1939), que tentaram delimitar modelos de interpretação das cidades correspondentes às etapas do capitalismo. No primeiro esquema, o de Kohl (1841) destaca a lógica tradicional, do centro em direção a extremidade, onde o *status social* varia de alto para baixo (Figura 8):

**Figura 8. Esquema 1 de Kohl (1841): organização espacial da cidade pré-industrial**

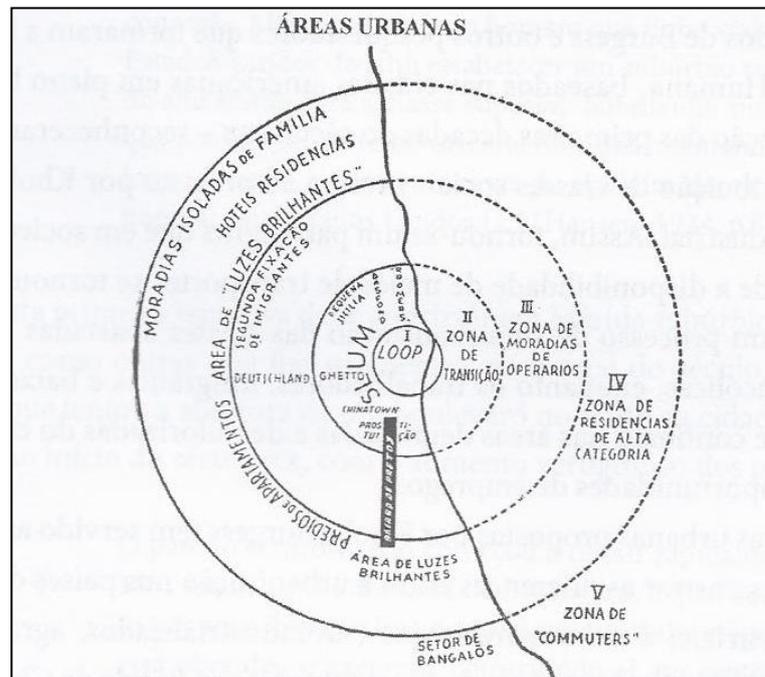


Fonte: Fernandes (2011, p.71)

O segundo, adotado por Burgess (1925), à medida que se afasta do centro, os investimentos variam da baixa para a alta categoria, numa razão contrária ao esquema anterior. A palavra *Ghetto* aparece mais próxima do centro na zona de

transição entre as moradias operárias, as *Slums* (favelas) e as áreas degradadas centrais (Figura 9):

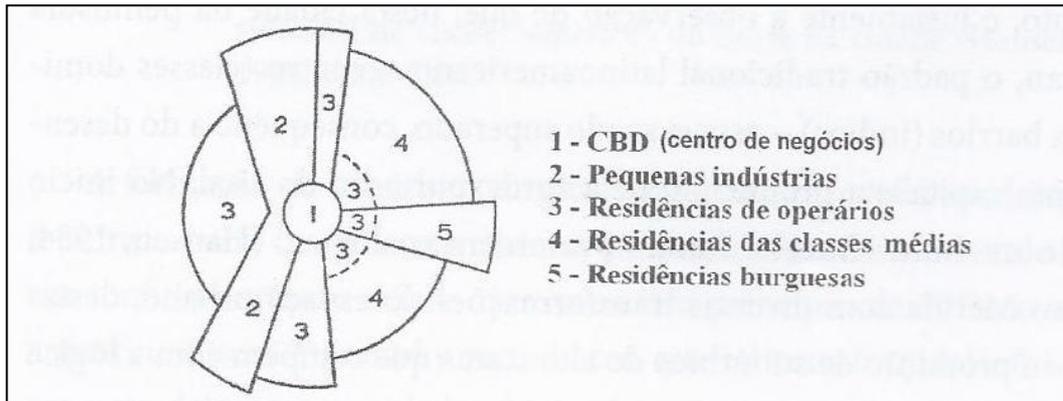
**Figura 9. Esquema 2 de Burgess (1925) – organização espacial da cidade industrial**



Fonte: Fernandes (2011, p.71)

Já o último, o modelo de *Hoyt* (Figura 10), não trata o modelo de organização das cidades de maneira descontínua, trabalhando algumas de suas variações mais complexas, como o caso do *mix* entre o centro de negócios, as áreas industriais, as residências operárias, as de classe média e as burguesas. A principal característica deste modelo é refutar a leitura dualista centro (alto padrão) versus periferia (pobre) (FERNANDES, 2011).

**Figura 10. Esquema 3 de Hoyt - A cidade pós-fordista: organização espacial da cidade por descontinuidade de setores**



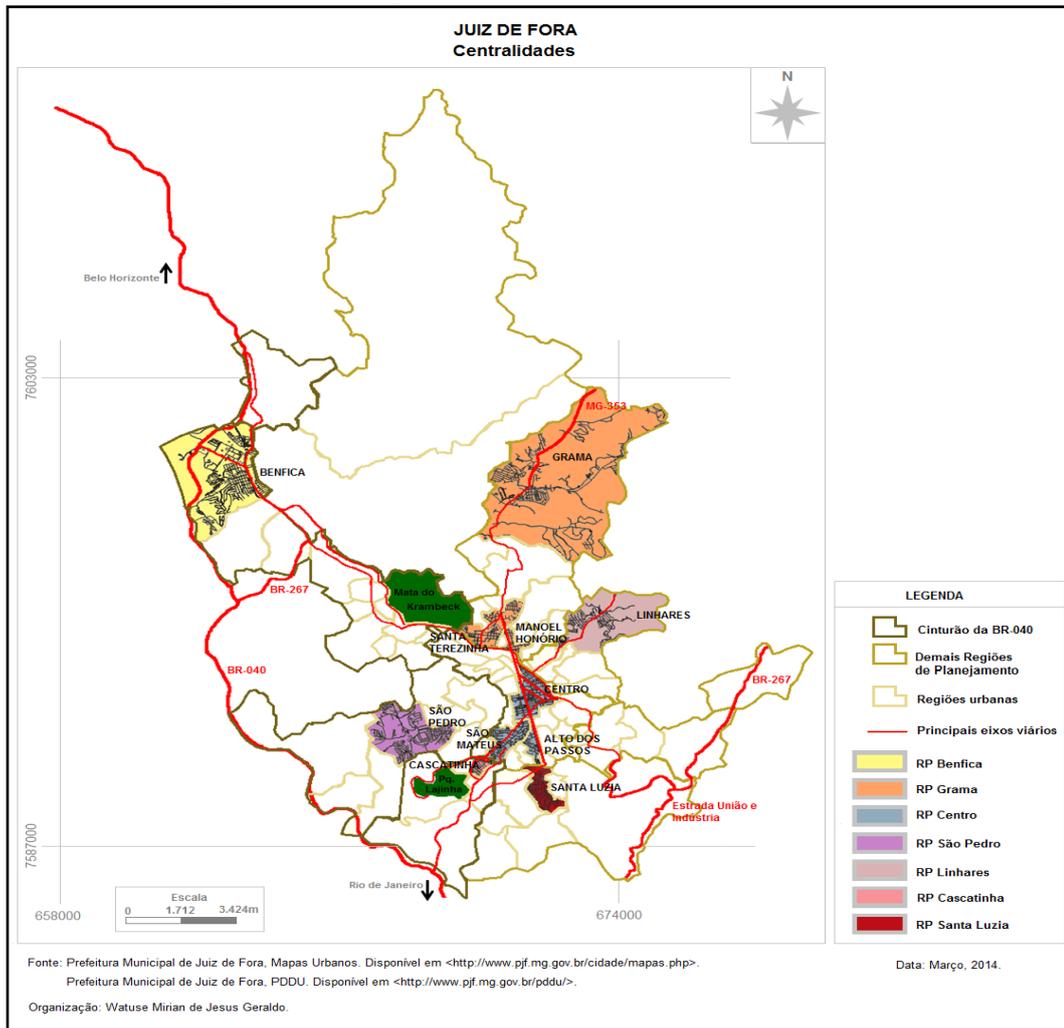
Fonte: Fernandes (2011, p. 7)

As considerações levantadas na interpretação desses modelos permitem constatar os limites dos esquemas dualísticos<sup>25</sup>. Frisou-se este raciocínio esquemático em busca contribuir da apreensão sobre a reestruturação espacial de Juiz de Fora, bem como, o seu padrão de ocupação do solo urbano à luz dos projetos habitacionais entre os anos 80 e 2000. Tais projetos figuram no cenário da cidade por meio dos *Planos Municipais* que buscavam articular a política de ampliação vetores de crescimento das cidades à ampliação das moradias operárias e populares. Esta lógica locacional confirmou o desenvolvimento combinado das formas de reprodução do capital e da força de trabalho, sobretudo no eixo Norte/Noroeste da cidade.

Nessa perspectiva, esses modelos deixam de constituir meras formas arbitrárias de esquemas interpretativos do padrão locacional das cidades e passam a representar o nível de estrutura das cidades a partir da evolução do capitalismo, na sua relação com a lógica locacional dos investimentos. Dessa forma é possível constatar na malha urbana atual da cidade, a espacialização dessas diferentes condições de usos e ocupação do espaço, as tentativas de expansão do capital nos vários setores da economia e suas novas centralidades, de acordo com a Figura 11:

<sup>25</sup> É preciso salientar que os modelos são representações generalistas da cidade hegemônica, embora sejam insuficientes para entendê-la plenamente, diante da sua complexidade.

Figura 11. Mapa de Juiz de Fora: centralidades

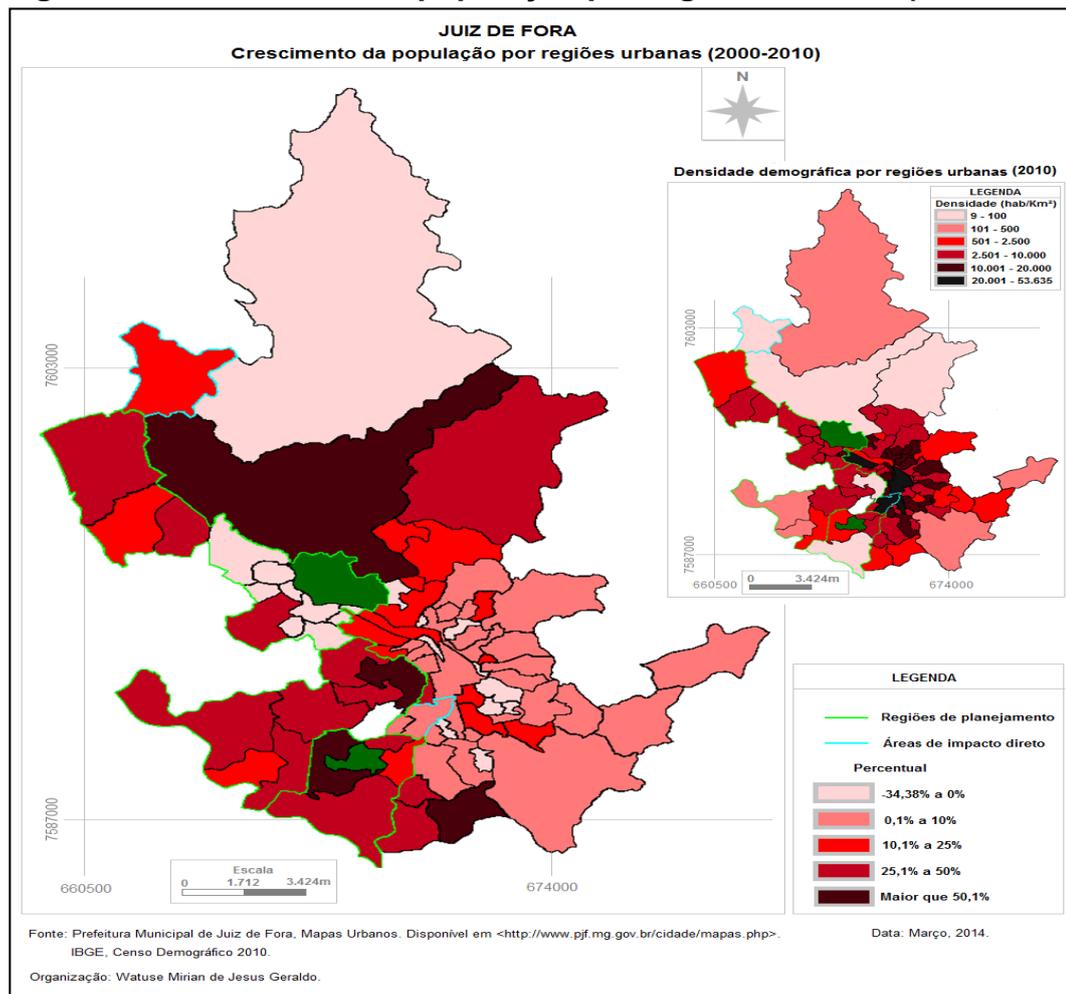


Fonte: Geraldo (2014)<sup>26</sup>

Outro aspecto dessas mudanças no padrão locacional das residências é o crescimento da população por regiões. Os maiores índices de crescimento populacional estão situados nas regiões afastadas do centro (Figura 12), comprovando certa descentralização demográfica, veja o mapa:

<sup>26</sup> GERALDO, W. M. J. **Reestruturação urbana pós-fordista (está em curso) de Juiz de Fora e a formação do cinturão da BR-040**. 2014 270f. Dissertação (Mestrado em Geografia)– Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2014 (Trabalho não publicado).

**Figura 12. Crescimento da população por regiões urbanas (2000-2010)**



Fonte: Geraldo (2014)<sup>27</sup>

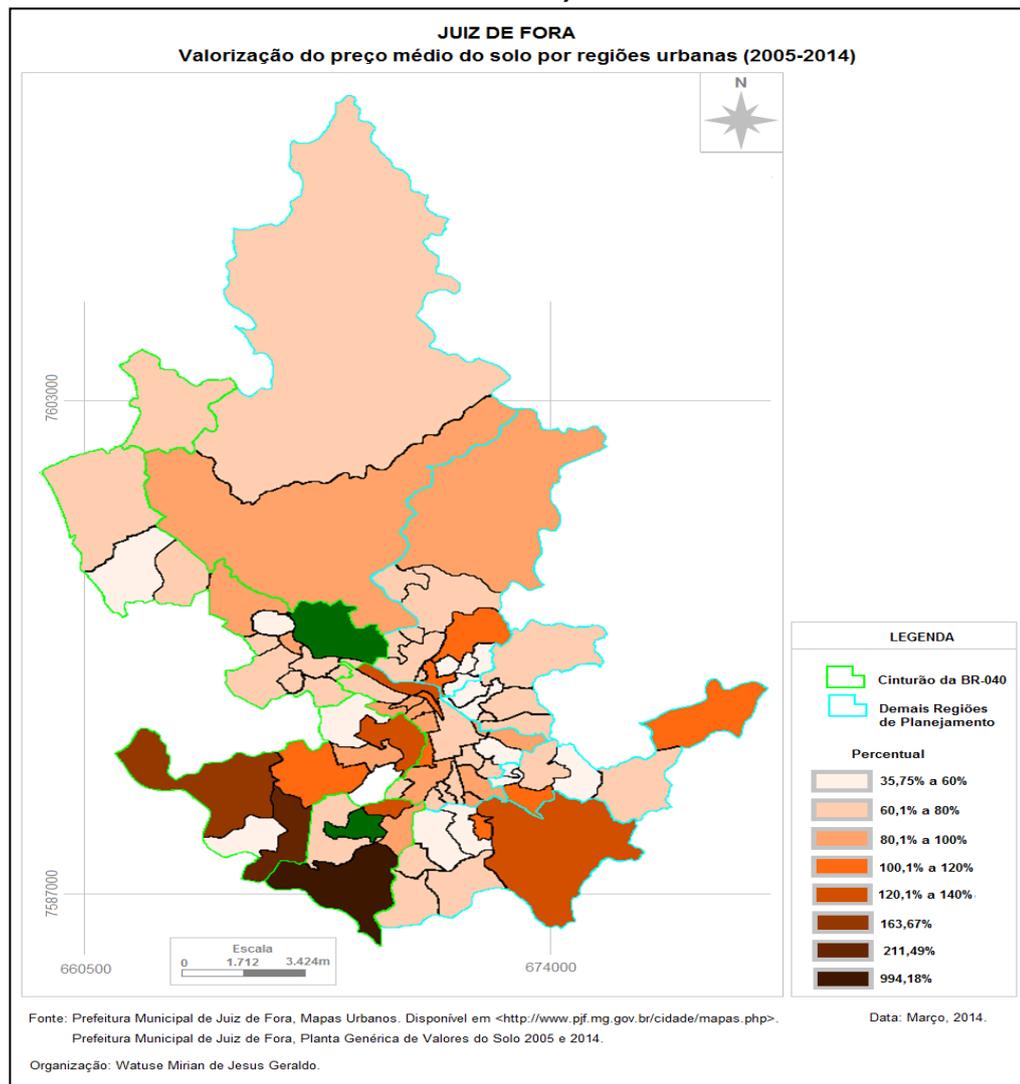
No caso de nossa realidade empírica, a expansão populacional além de contribuir com os índices de densidade demográfica da região Norte, evidenciou mudanças no seu padrão locacional. Outro fator a considerar é o geomorfológico: uma região de confluência de rios, a topografia mais plana que gera vantagens para alocação de loteamentos mais amplos, os quais facilitam além da construção de conjuntos habitacionais, a instalação de grandes equipamentos urbanos.

No caso da área pesquisada, primeiro momento reproduzia-se claramente o esquema dualístico: o bairro, restritamente proletário (periférico e industrial), oriundo de um projeto popular de habitação. Já no segundo momento, a ampliação de residências de classe média, constituindo-se de padrões mais elevados de moradia,

<sup>27</sup> GERALDO, W. M. J. **Reestruturação urbana pós-fordista (está em curso) de Juiz de Fora e a formação do cinturão da BR-040**. 2014 270f. Dissertação (Mestrado em Geografia)– Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2014 (Trabalho não publicado).

em áreas verdes e bucólicas nos arrabaldes de Reservas Particulares, como é o caso dos loteamentos *Recanto da Mata* e *Santa Maria*, dois dos mais valorizados da região Norte. Pelo mapa abaixo (Figura 13), contata-se uma valorização entre 60 e 100% no preço do solo urbano, de acordo com a planta de valores<sup>28</sup> da PJF (JUIZ DE FORA, 2005/2014):

**Figura 13. Juiz de Fora: Valorização do preço médio por regiões urbanas (2005 a 2014)**



Fonte: Geraldo (2014)<sup>29</sup>

<sup>28</sup> A PJF considera os valores venais, que é referência para o cálculo do IPTU. Esse valor é bem abaixo do valor comercial, o que pode subestimar os valores reais dos imóveis.

<sup>29</sup> GERALDO, W. M. J. **Reestruturação urbana pós-fordista (está em curso) de Juiz de Fora e a formação do cinturão da BR-040**. 2014 270f. Dissertação (Mestrado em Geografia)– Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2014 (Trabalho não publicado).

De certo, essas novas dinâmicas socioespaciais do bairro não nos permitem falar no esquema tradicional de localização das cidades, daquele que ora colocava centro (rico) versus periferia (pobre), e outrora invertia essa posição sem romper com o esquema dualístico de cidade. Fica evidente na sua forma atual, a produção desigual e combinada de características de um bairro proletário que se fragmenta para o padrão classe média, uma realidade pitoresca que não consente à visão dos dois extremos.

Assim pode-se aproximar a realidade empírica do bairro à realidade da cidade, na qual, o projeto habitacional é o ponto de partida da produção espacial, uma vez que permitiu o processo de ocupação e expansão urbana. A sua concretude o coloca como um bairro em transição, na passagem do regime fordista para a acumulação flexível onde a complexidade não permite mais afirmá-lo como o lugar específico de moradia popular em Juiz de Fora. Sua organização espacial seguiu a lógica de espacialização dos investimentos aliados ao padrão de ocupação por empreendimentos habitacionais na cidade. Além disso, os perfis de renda dos grupos se mesclaram bem como os investimentos no mercado imobiliário e no setor de serviços se diversificaram.

### 3.1 OS IMPACTOS DA POLÍTICA HABITACIONAL NA NOVA LÓGICA ESPACIAL DOS INVESTIMENTOS URBANOS

A incursão da política habitacional contribuiu para o entendimento do novo padrão locacional da cidade. Nesse sentido, vale mencionar alguns momentos importantes desta política no decorrer das últimas duas décadas em Juiz de Fora. O primeiro deles é a criação da *EMCASA/SA* (Empresa Municipal de Habitação) em 1987, que se destaca pelas seguintes atribuições:

[...] estuda os problemas da habitação, planeja a produção e a comercialização das unidades habitacionais, repassa ao mutuário final os financiamentos para a aquisição da habitação ou dos materiais destinados à construção e cuida, ainda, de outras ações que visam combater ou inibir o déficit habitacional do município e da região. A Empresa Regional de Habitação de Juiz de Fora oferece à população unidades habitacionais a baixo custo (lotes, casas e apartamentos). **AEMCASA** atua ainda, na regularização fundiária de ocupações antigas já consolidadas e no reassentamento de ocupações em áreas de risco, ou de áreas que não tenham condições técnicas de regularização. Tais ações são buscadas através dos programas da Prefeitura, através de parcerias com os outros setores do governo ou com a iniciativa privada (JUIZ DE FORA, [c2014b]).<sup>30</sup>

É importante considerar tais atribuições, uma vez que elas representam um processo de mudança drástica na política econômica do setor habitacional: o encurtamento da política nacional, de caráter exclusivamente público, no provimento de habitações populares, característica da política municipal de habitação destinada a este fim. O Decreto n. 2.291, de 21 de novembro de 1986 (BRASIL, 1986) põe extinto o BNH e marca sua ineficiência diante da crise econômica dos anos 80. Uma das expressões desta crise foi à expansão combinada do número de inadimplência e o reajuste no preço das prestações dos imóveis financiados pelo BNH, o que levou a entrega da grande massa do SFH à Caixa Econômica Federal. Momento este, que leva à descentralização da política habitacional e à articulação entre público e privado na resolução dos problemas desta natureza.

Como sintoma da mudança na produção e organização da cidade pelos programas habitacionais deste período, pode-se elencar algumas transformações: a primeira delas foi o crescimento que implicou na descentralização, atribuindo aos municípios uma série de políticas, especialmente a habitação. A segunda foi a ausência de uma política de habitação integrada, a qual se valia somente por algumas ações de pequeno alcance. A terceira foi à descontinuidade da política e da gestão da questão habitacional pelos municípios, que implicou em ações sucessivas e pouco sucedidas, que objetivavam o mesmo fim: resolver os problemas da falta e da qualidade da moradia na cidade (LAWAL, 2010).

A criação da EMCASA corrobora o processo desencadeado no Brasil no final dos anos 80, em que se torna tarefa da governança municipal: definir os caminhos da habitação nas cidades brasileiras (CREMONESE, 2011). Nos anos 90, destaca-se a criação de vários conselhos locais de habitação, a ampliação das

---

<sup>30</sup> Disponível em: <[http://pjf.mg.gov.br/administracao\\_indireta/emcasa/historico.php](http://pjf.mg.gov.br/administracao_indireta/emcasa/historico.php)>.

políticas de ação imediata de habitação e a aprovação do SFI<sup>31</sup>, o Sistema de Financiamento Imobiliário (LAWAL, 2010).

A inexistência de uma política unificada e nacional de habitação na passagem dos anos 80 para os anos 90 intensifica ações de movimentos urbanos na questão da moradia. Várias entidades da sociedade civil, principalmente àquelas associadas aos movimentos de bairro, articularam-se ao Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU), criando o Fórum Nacional de Reforma Urbana (FNRU), espaço este, responsável pela inclusão de um capítulo específico a respeito da Reforma Urbana na Constituição de 1988 (LAWAL, 2010).

A redemocratização do país, associada à ampliação da participação da sociedade civil, culminou numa série de processos de ocupação de áreas irregulares, bem como na participação em esfera local, de entidades diretamente atingidas pelas políticas públicas urbanas, principalmente àquelas destinadas à habitação. De acordo com Cremonese (2011), em Juiz de Fora, este processo inicia-se em 1984 com a criação do Programa Especial de Desenvolvimento Comunitário (PEDC); nos anos de 1986 cria-se a CORE (Coordenadoria de Regularização de Parcelamentos), que um ano depois, dá origem a EMCASA. A articulação destes programas redundou na regularização de algumas áreas em algumas regiões da cidade.

De modo geral, a crítica da literatura às políticas de habitação em âmbito municipal na década 90 é a sua ineficiência na diminuição do déficit habitacional. O encurtamento da participação estatal é evidenciado nas políticas neoliberais, as quais visavam articular o interesse do mercado às políticas públicas voltadas para habitação. As políticas constituíram-se de pequenos hiatos de medidas destinadas a sanar o problema de habitação, de caráter pontual e variavam de acordo com os planos municipais de desenvolvimento local.

Em Juiz de Fora, a lógica de produção, organização e localização dos empreendimentos habitacionais iniciados entre os anos 90 e 2009, seguiu a lógica de incorporação de novas áreas ao sabor do mercado imobiliário, andando a *pari passu* com os novos vetores de crescimento da cidade. Como exemplo emblemático deste processo, tem-se a construção do Conjunto Habitacional Jardim Caiçaras em

---

<sup>31</sup> SFI é o Sistema de financiamento imobiliário, se diferenciando do SFH, pois sua finalidade é promover o financiamento imobiliário em geral, envolvendo várias sociedades de crédito.

1998, um dos maiores projetos municipais de habitação<sup>32</sup>, financiado pela EMCASA na região Oeste da cidade (Cidade Alta). Esta região é marcada pela alocação diversificada de grandes equipamentos urbanos e onde se produz os maiores índices de expansão e valorização urbana de Juiz de Fora (SILVA, R. A. S, 2011).

Os anos 90 representaram em âmbito local, uma série de articulações entre instituições públicas e privadas, organizações não governamentais para as medidas de regularização e produção habitacional em assentamentos precários na cidade. Dentre as instituições destaca-se o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), a CEF, a Fundação Solidariedade Pró-habitação, o Centro de Pesquisas Sociais da Universidade Federal de Juiz de Fora (CPS/UFJF) e a ONG Permeiar, conforme cita Cremonese (2011).

Apesar do avanço do número dos lotes regularizados e habitações implantadas, os projetos municipais não avançaram suficientemente, confirmando a baixa capacidade da prefeitura em apoderar-se da questão da habitação popular em Juiz de Fora. Até o final dos anos 90, entre o número de regularizações, projetos e construções obtiveram-se 5.608 unidades habitacionais, divididos entre 23 empreendimentos pela cidade (CREMONESE, 2011).

Os dados atualizados por Lawal (2010) colocam o déficit habitacional em aproximadamente 14.201 unidades em Juiz de Fora. Este número multiplicado pela média da taxa de ocupação de domicílios da cidade de 3,34 habitantes por domicílio (AGÊNCIA BRASIL, 2010), tem-se um número de 47.431 pessoas, que moram de maneira inadequada em Juiz de Fora. Uma expressão deste déficit são as ocupações subnormais, denominação esta utilizada pelo PDDU (JUIZ DE FORA, 2000a), com base nas nomenclaturas do IBGE para definir favela ou submoradias. Tratando-se desta condição, a cidade está dividida pelas regiões da seguinte forma (Tabela 3):

---

<sup>32</sup> De acordo com pesquisas do LATUR/UFJF, cerca de 610 unidades habitacionais.

**Tabela 3. Número de submoradias por regiões em Juiz de Fora até os anos 2000**

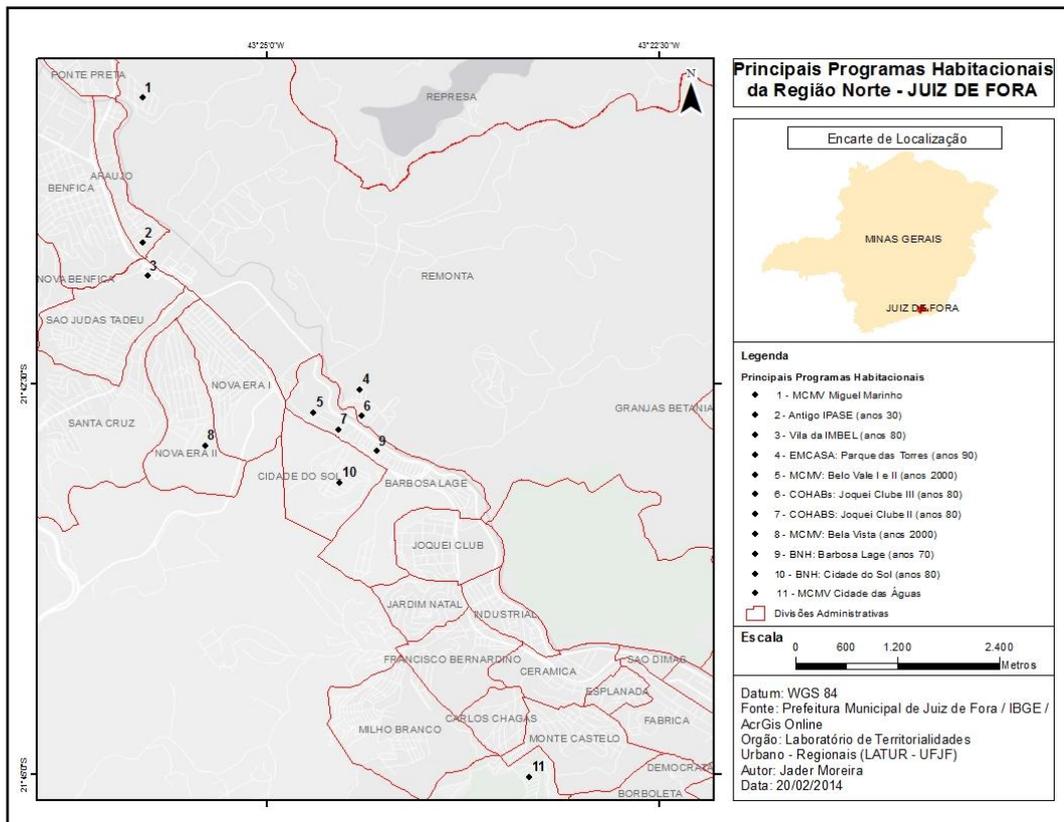
<b>Região</b>	<b>N.de Áreas</b>	<b>N.de Famílias</b>
Norte	5	320
Noroeste	8	362
Oeste	6	305
Leste	15	1028
Sudeste	6	129

Fonte: O autor.

De acordo com a leitura do quadro acima, pode-se destacar que os setores Norte e Noroeste ainda figuram como os maiores índices de ocupações irregulares e submoradias em Juiz de Fora, perdendo somente para região Leste. Uma condição peculiar, pois as duas regiões ainda possuem umas das maiores condições de expansão, haja vista o grande número de terrenos vagos, que podem servir de base para a instalação de equipamentos produtivos e de serviços em geral, bem como impulsionar a alocação de empreendimentos habitacionais populares.

Apesar das inúmeras sucessões de crises do setor de moradias, os projetos dessa natureza conformam um verdadeiro *Belt* (cinturão) Habitacional, iniciado na região Norte/Noroeste desde os anos 50. Talvez essa condição peculiar confirme a tese de que a política habitacional constituiu de fato uma condição fundamental para reprodução capitalista da cidade, conjugando alguns expedientes principais: a criação de viveiros de mão de obra, o parcelamento do solo urbano, o incentivo à construção civil e ao sistema financeiro. Nesse caso, ainda com o grande número de ocupações irregulares e submoradias, é possível constatar conjuntos e empreendimentos habitacionais populares que remontam épocas desde o Ipase (Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Servidores do Estado), passando pelos BNH/Mutuários, Cohabs e Emcasa, até projetos mais recentes, como os do MCMV. Veja a Figura 14:

**Figura 14. Principais programas habitacionais da Região Norte (1950 – 2009)**



Fonte: O autor. Dados da pesquisa

O referido Cinturão Habitacional se adensou na atualidade com a alocação de novas unidades do MCMV. Se em tempos do BNH, a região recebeu uma série de investimentos habitacionais, atualmente, com esse novo investimento federal o processo se intensificou. De acordo com o levantamento feito pela PJJ, tem-se cerca de 1560 unidades construídas ou em fase de instalação na região Norte. Dos 11 empreendimentos habitacionais, 5 estão localizados mais precisamente entre os vetores de crescimento Norte e Noroeste de Juiz de Fora. São eles: *Loteamento Parque das Águas* (570 unidades), Residencial Bela Vista (206 unidades), Residencial Belo Vale I (240 unidades), Residencial Belo Vale II (200 unidades) e o Residencial Miguel Marinho (344 unidades), num universo total inicial de 3.427 (CREMONESE, 2011). Como ainda não se sabe se existirão novos projetos ligados ao MCMV, estes dados poderão ser modificados substantivamente.

O quadro presente mostra o processo de expansão da cidade através da política habitacional. Essa ampliação do número de habitações evidencia aspectos contraditórios sobre a questão, uma vez que os interesses sociais em torno da

moradia se confundiam com as estratégias de expansão do capital, conseqüentemente da cidade. Esses aspectos fortalecem a tese em torno da questão da habitação, que a coloca como uma necessidade em conflito: entre a propriedade privada e o direito à cidade pelos grupos e classes sociais menos favorecidos.

Ainda que o advento das políticas do MCMV vem contemplando a cidade com um número volumoso de empreendimentos (mais de três mil). Os setores mais pobres<sup>33</sup> são atendidos somente por sorteios públicos feito pela Prefeitura. Nesse caso, a própria condição de sorteio revela aspectos contraditórios na concessão da habitação para o seguimento mais necessitado, já que para os outros setores de renda mais elevada<sup>34</sup>, o critério de renda é o único para ter acesso ao financiamento da casa. Ou seja, o setor mais necessitado não tem acesso pleno ao financiamento das moradias (CREMONESE, 2011).

O MCMV, além de se diferenciar do BNH no processo de financiamento habitacional, se diferencia no que se refere à interferência no surgimento de novos bairros. Do levantamento feito sobre as localidades atendidas pelo MCMV, principalmente na região Norte, grande parte delas se situa em franjas espaciais de bairros já consolidados<sup>35</sup>. Nas áreas onde se instalam esses novos programas habitacionais, amplia-se a demanda por instalação de equipamentos de uso coletivo, sejam eles, de caráter público ou privado. No entanto, não existe sincronia entre a concessão de moradias e o investimento em estrutura urbana, contribuindo para ampliação das contradições entre a questão habitacional e os direitos sociais a ela imbricados. A criação de espaços coletivos e o atendimento de algumas demandas sociais são fundamentais para criação de células de convívio, que dão origem a identidade de bairro.

O estudo de caso sobre a Cidade do Sol busca evidenciar a influência da produção habitacional no surgimento e evolução de bairros originalmente destinados às camadas populares. Trata-se de um exemplo original de uma área produzida como necessidade de sanar parte do déficit habitacional, porém oriunda das políticas habitacionais dos anos 80, que alocaram inicialmente redutos de força de

---

<sup>33</sup> Portadores de necessidades especiais, moradores de áreas de risco e idosos que ganham até 3 salários mínimos.

<sup>34</sup> Pessoas com renda familiar entre 3 e 6 e 6 e 10 salários mínimos.

<sup>35</sup> Parque das Águas, situado no Monte Castelo; Nova Germânia, na divisa do Bairro São Pedro com o Borboleta; Belo Vale I e II, situado no final do bairro Jóquei II; Bela Vista, situado na divisa de Nova Era II com São Judas Tadeu.

trabalho para as indústrias da região Norte. Atualmente sua organização espacial denota um bairro em transição, que conjuga aspectos do reduto proletário ao mesmo tempo em que se associa ao contexto de expansão e diversificação das moradias, através das estratégias do capital imobiliário.

#### 4 DAS ORIGENS DA HABITAÇÃO SOCIAL AO BNH: AS IMPLICAÇÕES NO ESPAÇO JUIZFORANO

É imprescindível considerar aqui, que rompemos com a tradição do pensamento historicizante, pelo qual se trata a cidade dos países latino-americanos a partir de diferenças estruturais graduais em relação àquelas dos países centrais, como as da Europa e dos EUA. Principalmente quando se fala em Brasil, as cidades reproduziram, ainda que em menor intensidade e com algumas defasagens temporais, o padrão de evolução e regulação urbana do capitalismo central (FERNANDES, 2008). Dessa forma, deve-se considerar a cidade dentro de uma *Divisão Internacional do Trabalho*, em que os processos espaço-temporais se misturam e até mesmo se confundem no cotidiano, fazendo valer a definição adotada por Santos (1982): “do espaço como acumulação desigual dos tempos”.

A tradição episódica trouxe de longa data sua influência sobre as *Teorias Do Desenvolvimento Regional*<sup>36</sup>, as quais tratam a evolução do capitalismo, bem como a relação entre países centrais e periféricos, de acordo com diferentes níveis do desenvolvimento mundial. Essa tradição distorce de certa forma, as teorias pautadas na leitura dialética do espaço, em que a contradição entre classes, metamorfoseadas na relação entre países, se dão a partir de uma compreensão de totalidade. Segue-se o exemplo de Fernandes (2008):

Pensamos na medida em que cidades, de qualquer latitude e tempo, passam a integrar o sistema capitalista mundial elas tendem a reproduzir e desenvolver, mais ou menos de forma sincrônica e em proporções variáveis, os processos de produção de morfologia das cidades europeias e norte-americanas. (FERNANDES, 2008, p. 2).

Sem traçar linearidades, polarizações e nem rupturas abruptas nas diferenças entre a cidade do passado e a atual, considera-se quatro ciclos hegemônicos de acumulação e controle da cidade: “O século XVIII: com o mercantilismo e a gestão policial; o século XIX: com o liberalismo; o século XX: com o fordismo-keneysonianismo; e, finalmente, o período pós-70, com o neoliberalismo” (FERNANDES, 2008, p.3).

---

<sup>36</sup> Vide as teorias do desenvolvimento regional da escola de CEPAL.

Dentro do recorte temporal da pesquisa o foco principal é a passagem do fordismo para o pós-fordismo/neoliberalismo em função das mudanças drásticas no papel do Estado como provedor e gestor das políticas habitacionais nas cidades brasileiras. Verificou-se a partir destas mudanças, que alguns expedientes da reprodução capitalista foram ampliados e até mesmo resignificados. Vale ressaltar que apesar da diferenciação em ciclos da dinâmica de cidade, as formas pretéritas dos diferentes tempos vincados no presente, são testemunho de uma história que não se supera na sucessão dos períodos. No caso de Juiz de Fora se tem uma série de políticas urbanas, que reproduziam sincronicamente momentos da história da cidade capitalista.

#### 4.1 A POLÍTICA HABITACIONAL NA GÊNESE E EVOLUÇÃO DA CIDADE INDUSTRIAL EM JUIZ DE FORA

As atuais dinâmicas socioespaciais da cidade são verossímeis ao contexto urbano do processo de industrialização entre os séculos XIX e XX. No auge da indústria têxtil, a produção de moradias populares foi fundamental para a formação dos bairros e vilas operárias no centro e em suas cercanias, fato este, constatado nos estudos de Silva (2008) e Miranda (1990). A parte que segue trata da tentativa de se estabelecer um aprofundamento histórico do tema pesquisado, com intuito de constatar mudanças na Geografia Urbana de Juiz de Fora, sob o viés da política habitacional.

Antes de entrarmos no tema especificamente, vale frisar que na passagem do período, havia um movimento contraditório geral das cidades em nível mundial, especialmente no que tange a questão da habitação. Se por um lado tinha-se um processo de urbanização intenso, que ampliava as áreas incorporadas pelo capital, por outro lado, o poder público estabelecia uma série de ações que reprimiam os setores mais pobres e inibia qualquer aglomeração operária que prejudicasse a organização espacial de uma cidade disciplinada, normatizada e higienizada, controlada especialmente pela burguesia urbano-industrial. Engels (1887) ao analisar essa questão da habitação em meados do século XIX na Europa, denominava tais ações como *Método Haussmann*:

Por intermédio de Haussmann, o bonapartismo explorou da forma mais colossal esta tendência em Paris, para burla e enriquecimento privado; mas o espírito de Haussmann passeou também por Londres, Manchester, Liverpool, e em Berlim e Viena ele parece sentir-se igualmente em casa. O resultado é que os operários vão sendo empurrados do centro das cidades para os arredores, que as habitações operárias e as habitações pequenas em geral se vão tornando raras e caras e muitas vezes é mesmo impossível encontrá-las, pois nestas condições a indústria da construção, à qual as habitações mais caras oferecem um campo de especulação muito melhor, só excepcionalmente construirá habitações operárias. (ENGELS, 1887, p.11).

Por *Método Haussmann*, entendia-se não somente a prática autoritária de expulsão e destruições das habitações operárias no centro da cidade, mas também o processo de ampliação das vielas e embelezamento espacial nos antigos bairros operários. O resultado deste método agraciava as áreas de interesse da burguesia, que matavam os cortiços e vielas operárias e os ressuscitavam logo após no entorno mais distante. Nesse contexto é que se amplia a produção de habitações em bairros tipicamente operários e suburbanos, que constantemente eram acometidos da prática cirúrgica das reformas urbanas.

Em Juiz de Fora, preservando-se as devidas mediações espaciais e temporais, esse movimento não foi tão diferente. O primeiro registro da tentativa de ordenamento territorial nesse sentido foi à criação do *Plano do Dodt* de 1860:

Na década de 1860, empreenderam-se as primeiras iniciativas, tendo em vista os melhoramentos da cidade. A primeira tentativa da Câmara para ordenar a racionalizar o crescimento urbano foi contratar, em 1860, como o engenheiro Gustavo Dodt (sic), a primeira planta da cidade, que consistia basicamente, no alinhamento e nivelamento de ruas, na demarcação de praças e logradouros públicos e na previsão do futuro traçamento de sua parte central. (GIROLETTI, 1988, p. 47-48).

Aliás, a partir desta época é possível listar uma série de empreendimentos demarcados, que objetivaram atender as necessidades do saneamento e higiene da cidade. Além do foco na higiene, os planos privilegiavam as áreas centrais da cidade, a despeito das habitações operárias e as áreas mais distantes do arruamento central, onde as elites elegeram seu centro de poder e investimento. Miranda (1990) também identifica esse aspecto desde 1850, ano da elevação do Arraial de Santo Antônio à categoria de cidade de Juiz de Fora:

Foi nessa área central que a partir de 1850 a elite agrária residente na cidade (e já manifestando atitudes tipicamente absenteístas optou) pela definição de um centro de poder estabelecido sob a trilogia igreja/repartições públicas/prança central, ao mesmo tempo em que a cadeia pública, apesar de situar-se na área central era estabelecida fora dos limites espaciais desse centro básico de justiça e poder. (MIRANDA, 1990, p.94).

Veja a Figura 15, ilustrativa das principais demarcações do *Plano Dodt* em 1860:

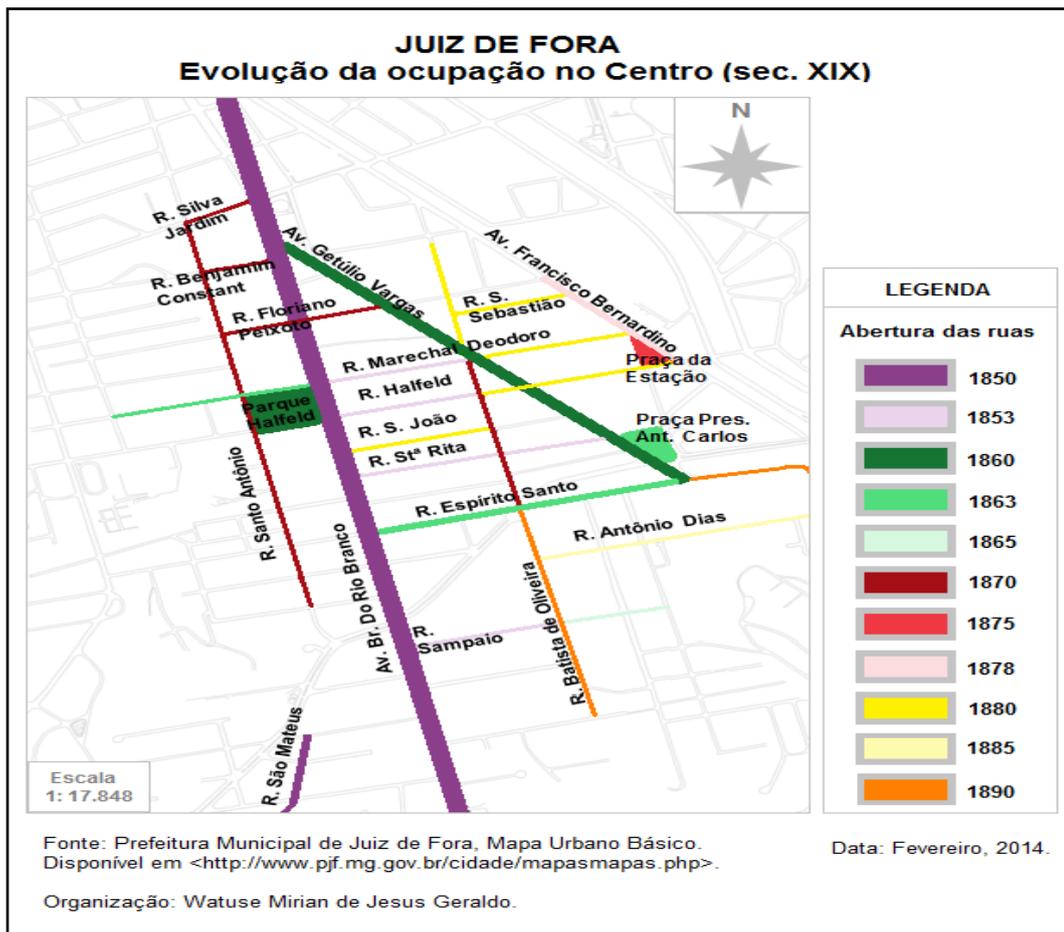
**Figura 15. Planta do Plano Dodt 1860**



Fonte: Barbosa (2013, p. 33)

O Plano Dodt serviu de referência básica para abertura de novas ruas até o final do século XIX. As resoluções urbanas que ditavam a criação de novos logradouros públicos nos davam a impressão de evolução da ocupação na área central. Veja a Figura 16:

Figura 16. Juiz de Fora: evolução da ocupação no centro século XIX



Fonte: Geraldo (2014)<sup>37</sup>

Essa concepção de evolução urbana acompanhou a incorporação dos valores de um *Habitat* Moderno<sup>38</sup>, apregoadado desde a segunda metade do século XIX. As soluções urbanas pautadas em agendas burguesas tentavam eliminar as condições insalubres das cidades, ao mesmo tempo em que buscavam higienizar as habitações operárias. Conforme nos lembrou Silva (2008), os cortiços e as edificações urbanas em geral, transferiam para os preços dos aluguéis, o valor das requalificações, as quais dificultavam ainda mais o acesso às moradias pelos setores mais pobres nas áreas centrais.

Tratava-se então, da tentativa de garantir condições de manutenção da ordem e reprodução social, onde a questão das epidemias era um dos fatores das

<sup>37</sup> GERALDO, W. M. J. **Reestruturação urbana pós-fordista (está em curso) de Juiz de Fora e a formação do cinturão da BR-040**. 2014 270f. Dissertação (Mestrado em Geografia)– Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2014 (Trabalho não publicado).

<sup>38</sup> Valores assim ditos da *Belle Epoque*.

reformas urbanas. Bonduki (1998), ao destacar o caráter das reformas urbanas e as políticas habitacionais do século XX, identifica suas estratégias espaciais de segregação e reprodução do capitalismo:

O poder público atacou em três frentes: o controle sanitário das habitações; a da legislação e códigos de posturas; e a da participação direta em obras de saneamento das baixadas, urbanização das áreas centrais. Sobretudo no que diz respeito ao controle sanitário, essas medidas foram marcadas por uma concepção que identificava na cidade e nas moradias as causas de doenças, as quais seriam extirpadas por meio da regulamentação dos espaços urbanos e do comportamento de seus moradores – uma ação que seria importante instrumento de controle social e manutenção da ordem. (BONDUKI, 1998, p. 29).

As medidas higienizadoras e repressoras da política habitacional ampliavam a mobilização do proletariado urbano-industrial. Se por um lado, a casa representava para os setores dominantes um elemento eficaz para a moralização e controle do trabalho humano, para os operários, representava uma questão de reprodução da própria existência, sobretudo a luta pelo direito à sobrevivência na cidade (SILVA, 2008).

A questão da habitação figurava como um dos maiores problemas das cidades na época e junto com a falta de recurso para adquirir alimento, era considerado umas das maiores carestias na vida do trabalhador, conforme menciona Andrade (1987):

Fazendo um balanço das reclamações na imprensa burguesa e operária<sup>39</sup> a respeito, percebemos a persistência de dois problemas principais na vida operária da cidade: a carestia de vida e o problema da moradia. Ambos permeados, naturalmente por salários insuficientes. Não constituía problemas apenas locais, mas atingiam o trabalhador urbano nacional. (ANDRADE, 1987, p. 40).

Outra tradição que se repete no cenário local é o caráter autoritário e repressivo com o qual a burguesia e os agentes públicos regulavam e geriam a cidade. Nos moldes do Método Haussmann e da Reforma Passos no Rio de Janeiro, Juiz de Fora através da Câmara Municipal, promove uma série de resoluções públicas similares:

---

<sup>39</sup> Como compilação de noticiários a autora utiliza o Farol (Jornal da época) e os Relatórios da União Operária de Juiz de Fora, enviados ao 2º Congresso Operário do Brasil (1913). Não conseguimos cópia e nem fotocópia do exemplar em função de sua conservação no acervo.

Art. 1.º - Dentro do perímetro urbano não será permitida a abertura de avenidas para operários ou ruas de largura inferior a 13m e cujo plano não for aprovado pelo agente executivo municipal [...]. Fica o agente executivo municipal autorizado a fazer a desapropriação das habitações existentes nas avenidas abertas no interior dos quarteirões da cidade e a fazer demolição das mesmas, quando permitirem as condições financeiras do município. (JUIZ DE FORA apud ANDRADE, 1987, p. 43)<sup>40</sup>.

O processo de urbanização aliado às práticas autoritárias repele e degrada ainda mais a vida do operariado urbano, conforme descrito abaixo:

[...] Estas famílias são forçadas a morarem em escuros e apertados cubículos, pagando 15\$ ou mais por mês de aluguel quando 5\$ já é caro”. E o aluguel? É um horror. Residências que por 8\$ são caras, estão alugadas a 20, 25 e 30 mil réis, sem luz e com péssimas instalações sanitárias. (ANDRADE, 1987, p. 48).

Por outro lado, Juiz de Fora, também emanou, no contraponto, alguns protestos contra a carestia de vida e o problema da moradia:

Em relatório enviado ao 2º Congresso Operário Brasileiro<sup>41</sup>, em 1913, a União Operária de Juiz de Fora qualifica o operário fabril da cidade como o mais torturado. No mesmo ano, realiza-se um comício de protesto contra a carestia de vida, com a presença de cerca de 1000 pessoas [...]. Continuam os protestos que assumem forma mais agressiva, dando conta da situação precária do trabalhador na região. De fins de Agosto a meados de Setembro de 1918, a imprensa diária registra ocorrências tais como: saques e depredações; tentativas de assaltos às lojas comerciais; alterações da ordem pública. (ANDRADE, 1987, p. 40).

Das últimas décadas do século XIX até as primeiras do XX, anunciavam-se dois problemas principais, que constituíram alguns entraves a construção de moradias populares. Um deles eram os baixos salários e o outro o alto preço dos aluguéis, os quais eram alvos constantes de repasses dos custos do beneficiamento das reformas urbanas.

A síntese das tensões entre a burguesia industrial, o proletariado urbano e poder público, resultou na construção de algumas moradias operárias pela cidade, porém a ação do poder público em relação à questão da habitação se dava a reboque da iniciativa privada. Existiam algumas resoluções que destacavam certo interesse às condições de habitações populares, ainda que, dedicando maior

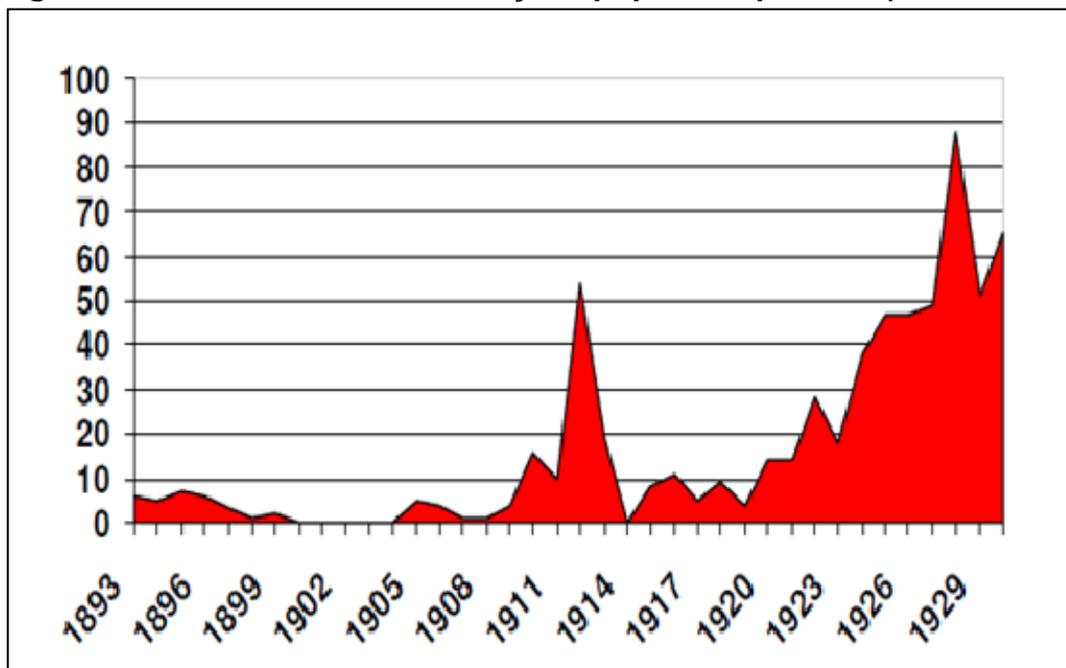
<sup>40</sup> Resolução n. 706, de 1º de Fevereiro de 1916.

<sup>41</sup> Segundo as citações da autora, várias atas destacavam as reivindicações dos operários da época em torno da condição das moradias.

atenção às condições de salubridade, valores estéticos e até mesmo, posturas de seus moradores. Não se tratava, portanto, de uma política clara que ditasse regras para novas construções, ainda que existissem resoluções que mencionassem certa preocupação com a habitação social em Juiz de Fora (SILVA, 2008).

A primeira Resolução da Câmara Municipal da Cidade é a de 1892, a primeira do período republicano. Apesar de estas resoluções virarem lei, elas legislavam sobre todos os aspectos da cidade, como o diâmetro das ruas, impostos, posturas e figuravam para as construções já existentes, não sinalizando ações para construções futuras. Somente a partir de 1908 iniciou-se um processo de incentivo maior às construções. A Resolução 628 isentava dos impostos municipais num período de 5 anos os proprietários que construíssem grupos de 5 casas no mínimo para residência dos operários. O objetivo principal era incentivar os empreendedores capitalistas a construir mais casas pela cidade, conforme reclamava a imprensa operária no início do século (SILVA, 2008). Apesar da iniciativa, essa resolução surte efeito significativo a partir do ano de 1912, onde ocorreu uma oscilação maior no número de construções populares, como é possível constatar no levantamento a seguir (Figura17):

**Figura 17. Quantidade de construções populares por ano (1893 a 1930)**



Fonte: Silva (2008, p. 160)

Apesar das oscilações, constata-se um aumento brusco na quantidade de habitações populares construídas entre os anos de 1912 e 1929. Talvez um aspecto desta evolução seja a criação das Companhias Construtoras de Casas Populares. Em Juiz de Fora, a exemplo de São Paulo, criavam-se companhias de ajuda mútua, que financiavam e construíaam casas populares. A Cooperativa de Casas de Luiz Perry, a Companhia Predial Juiz de Fora, além da Sociedade Beneficente de Juiz de Fora (SILVA, 2008).

Contudo, as sucessivas e repetitivas resoluções sinalizavam maneiras pouco sucedidas de lidar com a crise da carestia de vida e das habitações das primeiras décadas do século XX. Essa centralidade da habitação, como pauta constante do proletariado urbano-industrial incipiente, revelava que a questão se ampliava, não somente como carestia de vida em si, mas também para as condições de ampliação do capital na cidade. Na sua órbita pairava outras demandas sociais, como renda, alimentação, saneamento básico, transporte e tantas outras demandas que constituíaam o direito à cidade em geral e por isso, eram tratados como condição para reprodução social.

Todavia existia um sentido de racionalidade nas tentativas de efetivação das propostas do direito à cidade, uma vez que elas se confundiam com as estratégias de reprodução do capital no espaço urbano. As construções operárias, que até então constituíaam entrave, tornavam-se um negócio lucrativo, pois os preços dos alugueis que já eram altos e tendiam a se expandir com a elevação do número de habitações construídas. À medida que a reprodução do capital passava a depender de operações no espaço urbano, concomitantemente, o interesse dos setores dominantes pela construção das habitações também aumentava. Silva (2008) comprova tal perspectiva ao mencionar que um dos maiores ativos das famílias abastadas da cidade era a construção de casas de aluguel. Conforme retrata, em 1914, 11% dos inventários mais ricos da cidade eram de pessoas que viviam de alugar casas na cidade e nos seus distritos.

Há um crescimento significativo em relação ao período passado, quando em somente dois anos as casas tinham presença entre os principais ativos. A urbanização ocorrida na cidade nesse período é certamente um dos responsáveis por esse crescimento [...] há um crescimento de 313% de moradores urbanos em relação ao período anterior. (SILVA, 2008, p. 105-106).

Os proprietários de terras e os loteadores da cidade além de investirem em construções populares, tinham estreitas relações com todo espaço urbano de Juiz de Fora. Eles eram responsáveis pelas obras de infraestrutura, como: sistema de transporte, distribuição de redes elétricas, iluminação, saneamento, abertura de ruas, enfim, condições que garantiam, de certa forma, a expansão do processo de urbanização de acordo com seus interesses capitalistas. As relações entre a Câmara Municipal e os grandes proprietários da cidade eram tão estreitas ao ponto de não haver resistência às desapropriações de terras e até mesmo aos mecanismos de doação para a construção de futuros logradouros públicos e casas populares (MIRANDA, 1990).

Miranda (1990) também afirma que o comportamento racional em relação à perspectiva de valorização das terras urbanas ampliava-se rapidamente, apesar deste processo tomar maior intensidade nos anos pós 30, paralelamente aos investimentos estatais em infraestrutura que serviram de base para o processo de industrialização brasileira.

Outra evidência das relações entre o poder público e a iniciativa privada neste período é quanto à origem dos investimentos. Os primeiros grupos investidores no mercado imobiliário e no setor da construção civil eram ex-fazendeiros ligados à produção do café, à pecuária e ao setor de abastecimento de alimentos, instalados em áreas próximas ao perímetro urbano, que tiveram suas terras incorporadas à malha urbana de Juiz de Fora (MIRANDA, 1990). Veja o Quadro 1 com os principais loteadores da cidade.

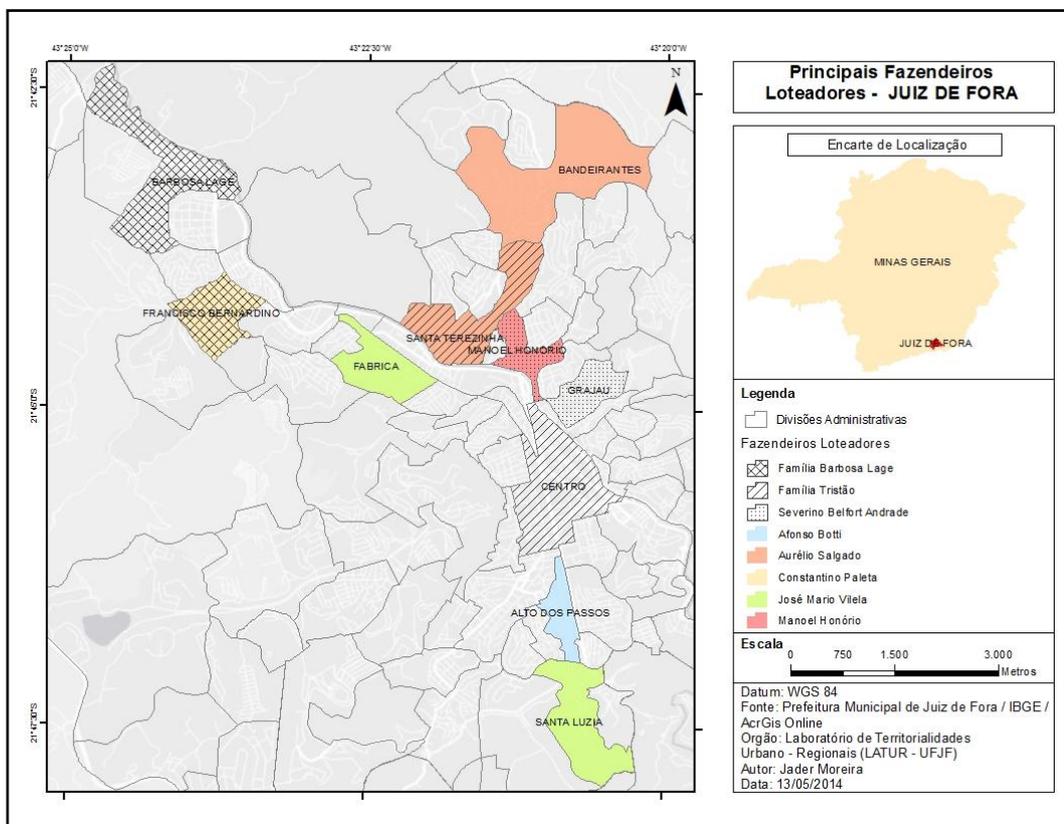
**Quadro 1. Principais fazendeiros loteadores e suas áreas de recorrência**

Nome	Área
<b>Manoel Honório</b>	Manoel Honório
<b>Família Tristão</b>	Santa Terezinha/Centro
<b>Família Barbosa Lage</b>	Francisco Bernardino/Barbosa Lage
<b>José Mario Vilela</b>	Fábrica/Santa Luzia
<b>Severino Belfort Andrade</b>	Manoel Honório/Grajaú
<b>Aurélio Salgado</b>	Santa Terezinha/Bandeirantes
<b>Afonso Botti</b>	Alto dos Passos
<b>Constantino Paleta</b>	Francisco Bernardino

Fonte: O autor. Dados da pesquisa

Desse quadro, projetou-se sobre a base cartográfica da cidade (Figura 18), as referidas áreas de recorrência e os principais fazendeiros loteadores em Juiz de Fora. É importante frisar essa projeção, em função das regiões de fazenda<sup>42</sup>, que paulatinamente foram loteadas e destinadas às construções populares. Para facilitar nosso entendimento, alternou-se as informações entre símbolos e cores na legenda, pois algumas localidades se repetiam entre os fazendeiros loteadores.

**Figura 18. Mapa dos principais fazendeiros loteadores e suas principais áreas de recorrência**



Fonte: O autor. Dados da pesquisa.

Além dos fazendeiros loteadores, que destinavam suas terras à construção de novas moradias, existia investidores de origem agrária, que investiam em estruturas urbanas, como por exemplo, energia, indústria, locação de imóveis, consultórios etc., conforme é listado no Quadro 2, e descrito por Miranda (1990):

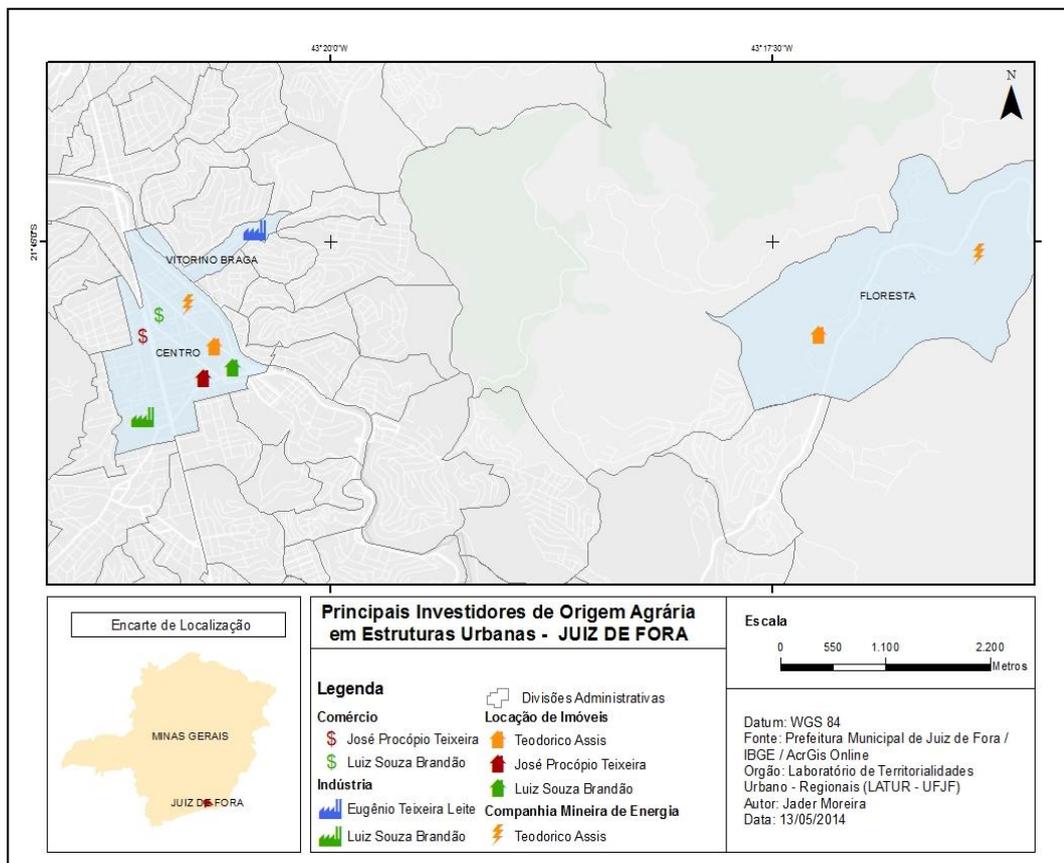
<sup>42</sup> Fazenda Bela Vista (Benfica), Fazenda Quinta da Lage (Cidade do Sol/ Barbosa Lage), Fazenda Carlos Chagas (Carlos Chagas, Bairro Industrial), Fazenda Tapera (Santa Terezinha).

**Quadro 2. Investidores de origem agrária em estruturas urbanas**

Nome	Área	Atividades
José Procópio Teixeira	Centro	Comércio e locação de residências
Teodorico Assis	Centro/Floresta	CME <sup>43</sup> e locação de Residências
Luiz Souza Brandão	Centro	Indústria, comércio, locação de imóveis
Eugênio Teixeira Leite	Vitorino Braga	Indústria
Cristovam Andrade	Diversas	Comércio
Hermenegildo Vilaça	Diversas	Médico

Fonte: O autor. Dados da pesquisa

Da mesma forma, fizemos uma projeção espacial dos investimentos desta origem (Figura 19) para fornecer um teor geográfico ao aprofundamento histórico e à menção supracitada pela autora.

**Figura 19. Mapa dos principais investidores de origem agrária em estruturas urbanas**

Fonte: O autor. Dados da pesquisa.

<sup>43</sup> Companhia Mineira de Eletricidade - CME

Além destes, havia investidores em atividades urbanas de origem estritamente urbana. O quadro abaixo lista os principais investidores especificamente urbanos nas primeiras décadas do século XX (MIRANDA, 1990):

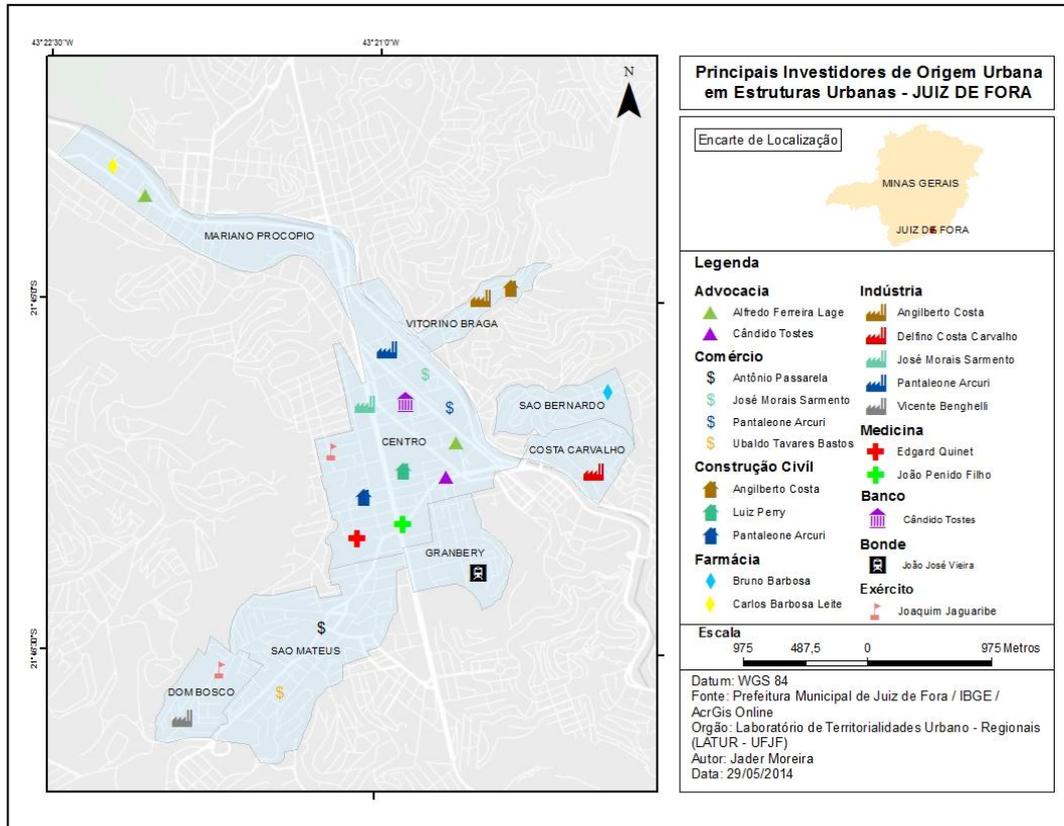
**Quadro 3. Juiz de Fora: investidores de origem urbana em estruturas urbanas**

<i>Nome</i>	<i>Área</i>	<i>Atividade</i>
<i>Antônio Passarela</i>	São Mateus	Comércio
<i>Henrique Surerus</i>	Diversas	Comércio/indústria
<i>Luiz Perry</i>	Centro	Construção civil
<i>Pantaleone Arcuri</i>	Centro	Construção civil/indústria/comércio
<i>Francisco Salzer</i>	Diversas	Indústria
<i>Carlos Barbosa Leite</i>	Mariano Procópio	Farmacêutico
<i>Edgard Quinet</i>	Centro	Médico
<i>João José Vieira</i>	Granbery	Bondes com Tração animal
<i>José Morais Sarmiento</i>	Centro	Comércio/indústria
<i>Ubaldo Tavares Bastos</i>	São Matheus	Comércio
<i>Angilberto Costa</i>	Vitorino Braga	Indústria/construção civil
<i>João Penido Filho</i>	Centro	Médico
<i>Vicente Benghelli</i>	Serra	Industrial
<i>Delfino Costa Carvalho</i>	Botanágua	Industrial
<i>Cândido Tostes</i>	Centro	Advogado/banqueiro
<i>Alfredo Ferreira Lage</i>	Centro/Mariano Procópio	Advogado
<i>Joaquim Jaguaribe</i>	Centro/Serra	Militar
<i>Jacob Kneipp</i>	Diversas	Construtor
<i>Bruno Barbosa</i>	São Bernardo	Farmacêutico

Fonte: O autor. Dados da pesquisa

Sobre o mapa essa relação mostra, de maneira breve, as estruturas urbanas que indicavam o crescimento urbano e a incorporação de novas áreas de valorização do capital. Os investimentos em construções de moradias também se expandiam para além do centro, conforme se pode observar na Figura 20:

**Figura 20. Mapa dos principais investidores de origem urbana em estruturas urbanas**



Fonte: O autor. Dados da pesquisa.

Destes investimentos grande parte foi tributária à origem de bairros operário-populares e logradouros públicos nas cercanias da região central. Estendiam-se às áreas mais distantes da cidade, uma vez que os investimentos em estruturas urbanas, como bondes, energia elétrica e novas ruas, permitiam instalação de novas moradias, do comércio, da indústria e dos serviços em geral.

Dessa forma produziam-se áreas da expansão de habitações populares de acordo com a reprodução dos expedientes da reprodução da cidade capitalista. Essa realidade foi possível a partir de algumas condições, como: (a) a política de reformas urbanas em âmbito nacional e seu rescaldo em Juiz de Fora; (b) a eminência da moradia como uma das maiores carestias de vida na cidade, diante do crescimento urbano; (c) o processo de valorização do espaço através do investimento em capital imobiliário e estruturas urbanas em geral e (d) a mediação dos conflitos entre os operários urbanos e os setores dominantes por parte da administração pública. Neste bojo criou-se um conjunto de condições para a

urbanização da cidade ao longo do Vale do Paraibuna. Em suma, as relações entre cidade, capital e poder se deram pela contradição entre duas necessidades: solucionar os problemas urbanos básicos, como o da habitação, e estabelecer áreas para expansão do capital (MIRANDA, 1990).

Essa lógica também foi incorporada às políticas habitacionais de âmbito nacional, iniciadas nos anos 40, com os IAPs, posteriormente os BNHs, que também trouxeram em seus planos e discursos essa premissa contraditória, de administrar conflitos em torno da questão habitacional, ao mesmo tempo garantir expedientes da reprodução de capital. Bonduki (1998) observa que esse o aspecto do estímulo à iniciativa particular no que diz respeito à construção de habitações vem desde o início do século XX, como um projeto nacional, que se operacionalizava por resoluções e leis:

Adotadas por todos os níveis de governos e regiões do país, os estímulos a iniciativa particular foram sempre muito bem aceitos por todos: higienista, o poder público e os empreendedores. Para estes a vantagem era óbvia, pois aumentariam seus lucros; para o poder público, mesmo que os resultados fossem pífios, era uma forma de mostrar para iniciativa privada em favor de melhoria da habitação dos pobres; por fim, para os higienistas era a oportunidade de difundir o padrão de habitação recomendável. Nesse contexto foram propostas várias leis de estímulo à construção das vilas operárias. (BONDUKI, 1998, p. 41).

Em Juiz de Fora essa articulação associou as origens dos primeiros bairros populares no entorno imediato da área central ao processo de expansão capitalista da cidade. A região Norte foi demarcada neste processo a partir das primeiras décadas do século XX, como foi o caso das áreas loteadas por populações tipicamente operárias, no bairro Santa Terezinha, Manoel Honório e Francisco Bernardino.

Assim, a formação dos redutos e bairros operários não está associada somente as estratégias de segregação socioespacial, uma vez que os interesses do poder público, dos investidores e até mesmo dos trabalhadores em geral, eram mediados pela questão da habitação como necessidade de atender demandas sociais e ao mesmo tempo garantir condições de reprodução do capital. A própria consolidação de novas áreas da cidade em novos bairros sinalizava a instalação de alguns equipamentos, que buscavam sanar direta ou indiretamente algumas destas necessidades. Se, pelo campo controle das cidades, os valores do *Método*

*Hausmaniano* expulsavam os trabalhadores das áreas centrais das cidades, no campo econômico, a construção de moradias e estruturas urbanas incentivava o processo de valorização do espaço, visto como fonte lucrativa para os empreendedores urbanos, sobretudo através do aumento do preço dos terrenos e dos alugueis.

Cabe destacar que apesar das reformas urbanas nos moldes da Pereira Passos reverberarem-se no cenário urbano de grande parte das cidades brasileiras, em Juiz de Fora elas mostraram algumas particularidades. Suas reformas urbanas impactaram de maneira mais lenta e gradativa e a expansão urbana seguiu a lógica dos investimentos imobiliários, especialmente atrelados à política de ajustamento das crises econômicas cíclicas do setor urbano e rural<sup>44</sup>. Já no Rio de Janeiro este processo transformou bruscamente o espaço central da cidade, especialmente no que tange a eliminação dos cortiços e as operações de infraestrutura urbana (MIRANDA, 1990).

Miranda (1990) ao qualificar este processo, o conceitua de externalidade positiva, em que o poder público implanta políticas para amenizar as crises e desigualdades urbanas, ao mesmo tempo criando condições para reprodução da força de trabalho, ampliando os mecanismos de crescimento e transferência de renda, seja ele, através da exploração do trabalho e do trabalhador ou até mesmo da renda fundiária:

[...] as políticas públicas que geram benefícios prioritariamente para uma área em detrimento de outra, resultam em externalidades positivas para seus habitantes e efeitos discriminatórios negativos para outros, num processo constante de transferência de renda. No entanto face às demandas sociais, a politização dos conflitos e às necessidades estruturais de criação para reprodução da força de trabalho o poder público vê-se obrigado a implementar políticas públicas capazes de amenizar as crises e as desigualdades urbanas emergenciais. (MIRANDA, 1990, p. 35).

A conceituação feita pela autora nos remete a consideração já feita por Seabra (2003) a respeito do bairro como estratégia espacial. Neste caso, as necessidades no processo de mediação de conflitos entre os interesses do capital e dos trabalhadores, no que tange o direito à cidade, produzem novos bairros, incentivando novas células de convívio, possibilitando no contraponto, a organização e a identificação dos operários e trabalhadores em geral. Moreira (2011) corrobora

---

<sup>44</sup> Vide uma série de resoluções e intervenções em Andrade (1987), Miranda (1990) e Silva (2008)

essa ideia de estratégia espacial ao retratar as vilas operárias como arranjos específicos de um paradigma racional disciplinar<sup>45</sup>, que o processo de industrialização e urbanização produzia com mais intensidade. Momento este que contribuiu para consolidar o operariado fabril no espaço urbano, ao mesmo tempo construindo relações de ambiência entre os trabalhadores. Esta relação produziu os passos germinais das primeiras áreas de vizinhança, que cooperaram para origem de bairros operários e populares:

[...] A vila operária é uma estratégia espacial da indústria de garantir reserva e controle da força de trabalho, considerada vital nessas condições iniciais de seu implemento. No fundo é um complexo fábrica-vila operária, um todo integrado na forma como o capital define o arranjo espacial seja da indústria e seja do operariado urbano industrial no período que se estende de 1870 a 1920, fábrica e habitação ambas se servindo da mesma infraestrutura [...] Em geral o complexo vila-fábrica forma uma vida à parte das cidades ou com elas coabita na franja do espaço, num quadro de relação que distingue em mundo diferentes o ambiente de demandas do operariado das vilas e a massa urbana da cidade. (MOREIRA, 2011, p. 52).

Embora em Juiz de Fora não existisse uma relação tão direta entre as vilas operárias e o surgimento dos bairros, a ampliação das construções populares em novas áreas do espaço urbano confirmavam algumas destas estratégias que se relacionavam o momento supracitado. Assim, os bairros surgiam a partir da ampliação das moradias operárias e das estruturas urbanas em geral, como áreas diferenciadas ou franjas espaciais, que permitiam localizar seus cidadãos para além das áreas centrais. Pode-se demarcar esse momento como a passagem de uma cidade de gestão policial, para uma cidade ao sabor do liberalismo econômico, guiado pelas estratégias deliberadas do capital para o espaço urbano (FERNANDES, 2008).

Silva (2008) refere-se a essa nova lógica reestruturação urbana através de uma metáfora: *O lugar do trabalhador é na área de serviço*<sup>46</sup>: em uma comparação da cidade com a casa: a sala seria o lugar de desfrute das elites, ao passo que a cozinha, a área de serviço, seria o lugar dos pobres, melhor dizendo dos trabalhadores da cidade:

---

<sup>45</sup> Uma racionalidade pautada no controle do arranjo espacial das áreas operárias

<sup>46</sup> Título de sua dissertação de mestrado em história social

Assim como em uma casa a cozinha e a área de serviço deveriam ficar afastadas dos olhares das visitas que se encontram na sala, na cidade, as submoradias, vilas cortiços (ou qualquer outro nome dado as habitações de trabalhadores) devem ficar o mais longe possível do centro e de suas imediações. (SILVA, 2008 p. 14).

Dessa forma, as habitações populares, que contribuíram para origem de novos bairros, foram motivadas por quatro fatores principais, como: (a) atrelar as vilas operárias à contratação e formação de mão de obra; (b) localizar os operários próximos as fábricas e gerar um núcleo de urbanização que atraísse outros operários; (c) formar um código de condutas que controlasse o trabalhador do trabalho ao lazer e; (d) investir capital em casas, um negócio lucrativo para os empresários. Esses aspectos contribuíram para o aumento do número de habitações e sua frequência nas seguintes áreas da cidade, conforme destaca Tabela 4:

**Tabela 4. Localização mais frequente de construções populares em Juiz de Fora**

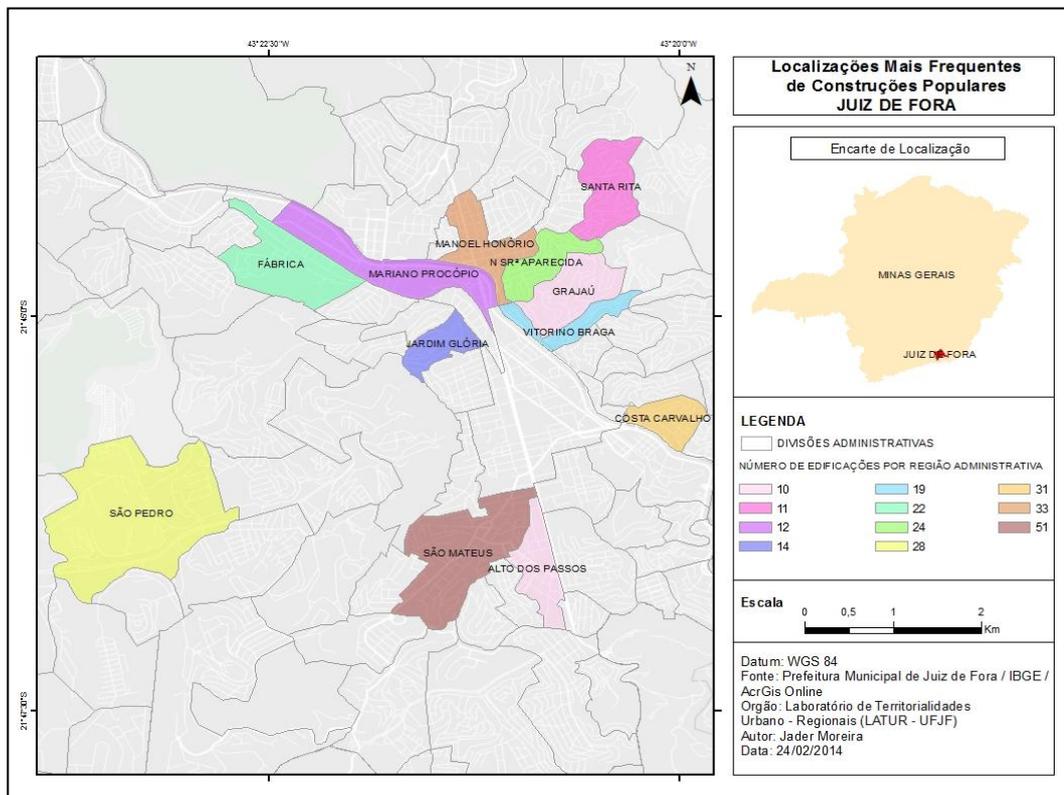
<b>Localização</b>	<b>Frequência ao longo dos anos (1882-1930)</b>
Santana (bairro São Pedro)	28
Benjamim Meggiolaro (bairro Nossa Senhora Aparecida)	24
Bernardo Mascarenhas	22
Botanágua (bairro Costa Carvalho)	19
Moraes e Castro (bairro São Matheus)	19
Vitorino Braga	19
Independência <sup>47</sup>	17
Dona Maria Perpétua (área central do bairro Manoel Honório)	17
Manoel Honório	16
São Mateus	15
Avenida Sete de Setembro	12
Mariano Procópio	12
Santa Rita	11
Barão de São Marcelino (bairro São Mateus)	10
Henrique Vaz (Ladeira)	10
Paula Lima (Glória)	14

Fonte: Silva (2008)

<sup>47</sup> Atual Avenida Presidente Itamar Franco

As localizações mais frequentes atrelam-se às áreas contribuintes às formações de bairros e a importantes logradouros públicos. Os próprios limites entre eles se confundem. Com intuito de esclarecer essa imprecisão articulou-se o mapa das principais localizações e frequência das habitações populares, levantado por Silva (2008), ao mapa dos primeiros bairros populares elaborado por Miranda (1990), assim foi possível atualizar algumas informações sobre os limites territoriais mais atuais (Figura 21):

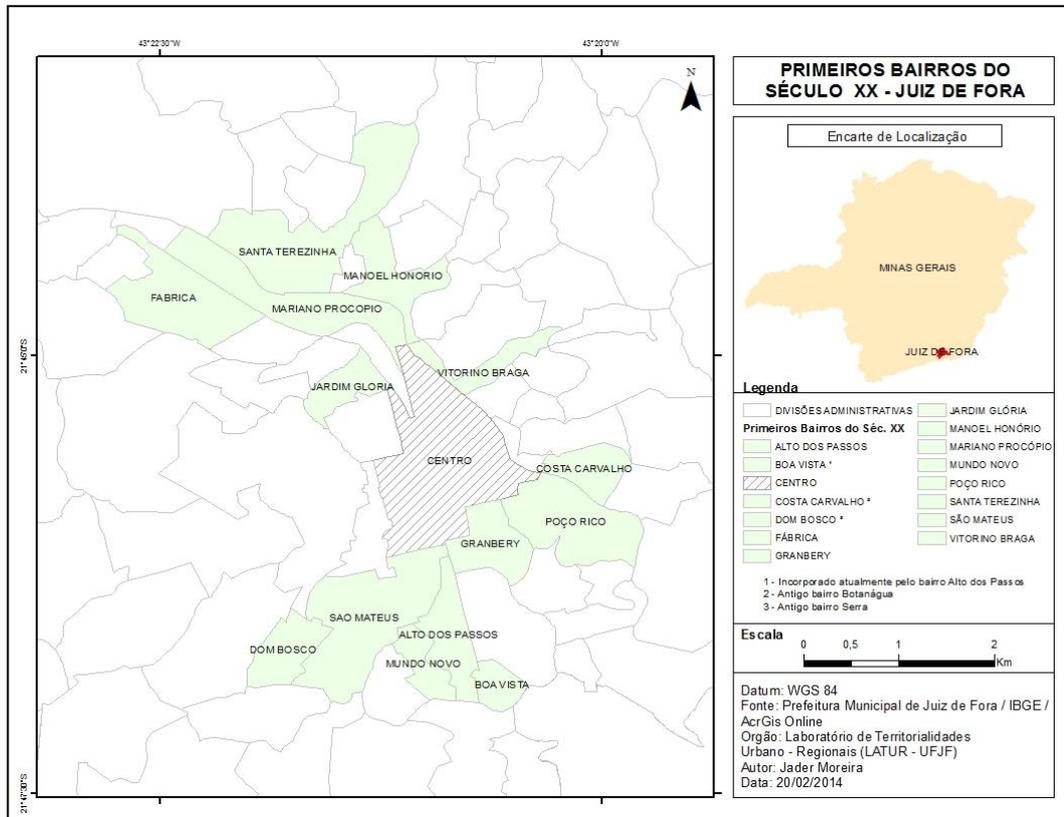
**Figura 21. Mapa das localizações mais frequentes de construções populares em Juiz de Fora**



Fonte: O autor. Dados da pesquisa.

Da atualização do mapa feito por Miranda (1990), utilizando a base atual da PJF, obtiveram-se os seguintes limites territoriais dos primeiros bairros do século XX (Figura 22):

**Figura 22. Juiz de Fora: mapa dos primeiros bairros do século XX**



Fonte: O autor. Dados da pesquisa

De acordo com o mapa, delimitou-se um total de 15 bairros no início do século XX, são eles: Centro; Botânica (atual bairro Costa Carvalho); Vitorino Braga; Alto dos Passos, Fábrica, Mariano Procópio, Glória, Poço Rico, São Mateus, Santa Terezinha, Manoel Honório, Serra (atual bairro Dom Bosco); Granbery; Boa Vista (incorporado atualmente pelo Alto dos Passos) e o bairro Mundo Novo. Constatou-se que o limite da expansão da cidade no sentido Norte nesse período era o bairro Fábrica. É importante mencionar que as construções populares as quais contribuíram para o surgimento e evolução desses bairros foram em grande parte articuladas pelo bonde, principal sistema de transporte da época, conforme se verá no item que segue.

A região Norte, onde se localiza nossa realidade empírica, teve a incorporação dos novos bairros a partir dos anos 30, principalmente a partir do povoamento mais intenso de Benfica: um importante núcleo de ocupação antiga. A expansão da região da cidade está associada ao processo de incorporação capitalista de novas glebas da malha urbana pelos seus investidores em estruturas urbanas que viam nela grande potencial de ampliação de seu capital.

Com a intensificação da concorrência entre capitais e investidores, potencializam-se os mecanismos de valorização antecipada do espaço, como é o caso dos investimentos para ampliação da renda fundiária, distribuídos entre áreas adensadas e alguns vazios urbanos. Miranda (1990) identificou esse processo, ao descrever a relação entre os lotes vagos e edificados até o ano de 1936. Segundo a autora, não havia bairros na cidade sem terrenos vagos, o que se comprovava, de certa forma, uma espécie de urbanização por saltos, já que o limite da ocupação antiga de Juiz de Fora nessa região era o próprio bairro Benfica havia certos “vazios urbanos” entre esta localidade e a região do bairro Fábrica, limite do sistema de transporte público da época. Veja alguns dados, na Tabela:

**Tabela 5. Juiz de Fora: relação entre lotes vagos e lotes ocupados no sentido Norte**

<b>Categorias</b>	<b>Total de lotes</b>	<b>Lotes vagos</b>
<i>Núcleo original</i>		
Mariano Procópio	1.142	79
Fábrica	838	64
<i>Ocupação antiga</i>		
Monte Castelo	545	119
Francisco Bernardino	378	149
Benfica	1.318	685

Fonte: Miranda (1990, p. 69)

A respeito da categorização feita pela autora foi utilizado o limite temporal da sua pesquisa, até 1936. Utilizou-se como definição para tais categorias, núcleo original, associado a áreas originais de ocupação da cidade no século XIX, ocupação antiga entre o fim do século XIX e 1936, e ocupação recente, aquela posterior a 1936. Nos tempos atuais os limites temporais seriam modificados em função do grande número de bairros novos e lotes vagos incorporados recentemente.

Na compilação de outras fontes identificou-se outras intervenções habitacionais, que de certa forma, se articulavam com o regime de força de trabalho e se expandiam para as regiões onde se instalavam as unidades produtivas, criando modos vida como células de novos bairros operários:

O jornal O Pharol, de 1915, dava notícia de que a Companhia Industrial Mineira, também conhecida como fábrica dos ingleses, mandou construir uma avenida de 42 casas para seus operários, na maioria de nacionalidade inglesa, nas proximidades do Largo do Riachuelo. Aproveitando os benefícios da Câmara, conseguiram isenção de impostos para a construção das referidas casas (SILVA, 2008, p. 142).

Posteriormente a Companhia Industrial Mineira veio a se chamar Ferreira Guimarães, extinta nos anos 90. Os Jornais mais recentes, como a Tribuna de Minas, relataram a prática da companhia de construir casas aos seus trabalhadores na Avenida dos Andradas em áreas contíguas à sua fábrica. A partir da leitura de alguns recortes apresentados pela autora, foi possível identificar outras construções no bairro Borboleta destinadas aos seus trabalhadores em 1948, ano que seu número de funcionários chegava a 2,5 mil. A Companhia Têxtil Bernardo Mascarenhas seguiu esta mesma lógica, fundada nos anos de 1888 e responsável pela construção de primeira vila operária da cidade em 1920, constituída de 25 casas geminadas no bairro São Bernardo. Nesse último caso, apesar da distância, a deslocamento por meio do bonde servia como base para instalação das habitações. Também houve referência a companhia no processo de construção de mais duas vilas na cidade: uma no Botanágua outra no Vitorino Braga, regiões distantes das principais fábricas da cidade (SILVA, 2008).

Vale destacar que as companhias industriais pressionavam a Câmara Municipal a respeito da Resolução 706 de 1916 (apud SILVA, 2008), que proibia a construção de avenidas para construção de vilas operárias com largura inferior a 13 metros. Além de pressionarem, muitas das vezes, não cumpriam tal resolução:

A rua terá 6,50m, sendo que a Câmara já fez igual concessão à Companhia Têxtil Bernardo Mascarenhas, que já construiu diversos prédios em boas condições higiênicas, e de relativo conforto. Sendo a rua traçada em meia encosta e sendo só de um lado as construções, a largura do projeto satisfaz regularmente o trânsito de veículo". Mais uma vez pode-se verificar que as leis não eram cumpridas com tanto rigor como se esperava, ou se pretendia que fossem. A tentativa de segregação não obteve sucesso total, nem aqui, nem em nenhum outro lugar (JUIZ DE FORA apud SILVA, 2008, p. 142-143).

De acordo com Silva (2008), foi possível identificar que as formas das primeiras habitações populares da época eram diversas, não eram somente cortiços ou vilas operárias (inclusive as resoluções da câmara municipal das primeiras décadas do século XX inibiam a construção de habitações coletivas). As casas

populares aos poucos se incorporavam de maneira mais harmônica ao estilo arquitetônico da cidade, as edificações repetiam na medida do possível, a aparência das residências mais ricas, ao mesmo tempo salvaguardando as mesmas tendências de valorização dos espaços, dentro dos limites conceituais de uma casa popular. Tais tendências reproduziam na forma, o engajamento de alguns de seus investidores em relação aos valores da modernidade capitalista, do ecletismo, conciliador de formas geométricas com detalhes em curva, porém não sendo casas geminadas como os primeiros cortiços surgidos na cidade. Veja alguns exemplos, na Figura 23:

**Figura 23. Construção popular em estilo característico do século XX em bairros de Juiz de Fora, MG**



Legenda: A – Construção popular de estilo característico do séc. XX no bairro Granbery, Juiz de Fora, MG; B – Construção popular de estilo característico do séc. XX no bairro Benfica, Juiz de Fora, MG. Fontes: Silva (2008); Google Earth (2013)<sup>48</sup>

As casas geminadas foram uma constante nos anos pesquisados pela autora (entre 1892 e 1930), a partir dos anos 50<sup>49</sup>, os estilos se ampliaram, entre prédios, conjuntos habitacionais e casas populares em geral. As formas, nesse caso, são importantes dados no que se refere à incorporação de uma cidade embelezada. Dotada de aspectos de valorização, a política de construção de habitações populares contribuía para articular os interesses do controle da força de trabalho aos novos expedientes de ampliação do capital. O processo de modernização, nesse caso, ressignificou os limites teóricos e práticos das áreas da cidade, assim como

<sup>48</sup> Google Earth<sup>®</sup> versão 7.1.2.2041. Data da compilação 10 jul. 2013. Google Inc. Acesso em: 10 maio 2014.

<sup>49</sup> Com a construção do IPASE e dos BNHs em Juiz de Fora.

projetos articulados entre iniciativas públicas e particulares na produção de habitações populares.

Outra condição desse momento na cidade era a expansão das vias de transportes em função da ampliação e modernização das linhas de bondes (principal meio de transporte coletivo da época). A incursão de novas vias de transporte investimento em tecnologias de transporte articulada à eletricidade modificou drasticamente os limites dos novos bairros da cidade, isto é, de Juiz de Fora em geral.

#### 4.2 O SISTEMA DE TRANSPORTE COMO INDUTOR DA URBANIZAÇÃO E DO SURGIMENTO DE NOVOS BAIRROS EM JUIZ DE FORA

Outro período que marcou o processo de urbanização de Juiz de Fora foi a modernização do sistema de transporte. Cabe frisar, que além de uma necessidade inerente ao processo de ampliação da circulação de mercadorias e capitais, o transporte foi uma condição estruturante da modernidade nas cidades brasileiras, sobretudo a partir segunda metade do século XIX.

Graças ao crescimento das exportações brasileiras foi possível, desde o final do império, modernizar a infraestrutura de serviços no Brasil. Uma gama variada de serviços estava sendo instalada no país. Ferrovias, portos, telégrafo, telefone, iluminação pública, linhas de bondes são exemplos da infraestrutura desenvolvida [...] (BARROS, 2008, p.32).

Demarca-se, a partir dos anos 1885, um conjunto de estruturas que permitiam constatar características de uma cidade modernizante: (a) a criação do bonde de tração animal em 1881; (b) a instalação do telefone em 1883; (c) o telégrafo em 1884; (d) a água ao domicílio em 1885 e (e) a energia elétrica em 1889 (BARROS, 2008). Destas estruturas, a que contribuiu significativamente para expansão dos limites da cidade foi à criação do bonde de tração animal:

Em 1880, ocorreu a constituição da Companhia Ferro Carril Bondes Juiz de Fora, uma empresa do serviço de bondes por tração animal. Em março de 1881, a primeira linha foi inaugurada com o percurso em círculo pelas ruas Direita, da Imperatriz<sup>50</sup>, Largo da Estação, do Comércio, Espírito Santo e novamente Rua Direita. Trafegavam dois bondes: do Queiroz (Rua Direita)<sup>51</sup> à estação, e vice-versa. A linha compreendia as ruas da Imperatriz, Halfeld, Comércio, Espírito Santo e Direita. (BARROS, 2008, p. 81).

Das últimas décadas do século XIX até as primeiras do XX, houve uma série de prolongamentos do percurso inicial, que evidenciam o processo de urbanização: o primeiro deles em 1882, ligando a rua direita até o Alto dos Passos, prosseguindo até a fábrica José Weiss pela Rua da Colônia, atualmente chamada de Bernardo Mascarenhas. Posteriormente foi prolongada a linha do Largo Municipal até a Colônia Alemã, nos limites gerais as linhas dos bondes demarcavam ligações entre o Alto dos Passos até as proximidades da Estação Mariano Procópio (BARROS, 2008).

As linhas de bondes ampliaram-se de fato a partir da concessão do serviço de bonde à Companhia Mineira de Eletricidade (CME)<sup>52</sup>, que visava substituir os bondes de tração animal por tração elétrica<sup>53</sup>. A primeira vista não ocorreu a substituição imediata dos bondes antigos pelos elétricos, mas sim a ampliação de algumas linhas, como é o caso do percurso que ia do São Matheus, passando pelo Botanágua, pela a fábrica Stiebler (Avenida Sete de Setembro) até o Cemitério. Outra expectativa era a de inserir Benfica na rota das linhas dos bondes da cidade, o que denotava importante tentativa de expansão no sentido Norte. O Jornal do Comércio, de Junho de 1906 mencionava esta nova perspectiva de acesso:

---

<sup>50</sup> Atual Rua Marechal Deodoro

<sup>51</sup> Atual Avenida Rio Branco.

<sup>52</sup> O processo de eletrificação de Juiz de Fora é um exemplo compartilhado das transformações pelas quais passava o país, assim como típico das características presentes em relação às condições referentes à formação geológica e geográfica brasileira. Na cidade mineira, a hidroeletricidade passou a ser utilizada pioneiramente através das atividades desempenhadas inicialmente pela usina Marmelos, construídas pela Companhia Mineira de Eletricidade, empresa local de energia elétrica. A empresa era responsável pelo fornecimento para a iluminação de ruas e domicílios, assim como para a atividade industrial. A mesma Companhia era a realizadora dos serviços de viação urbana, do transporte via bondes elétricos, etc. (BARROS, 2008, p. 34).

<sup>53</sup> A partir de 1905.

[...] Dotar todas as zonas da cidade e seus subúrbios do meio fácil e cômodo de comunicação, ora inaugurado, deve ser uma das preocupações maiores do poder municipal. Assim, convém que a Câmara procure obter que a Companhia vá levando os seus trilhos as ruas Moraes e Castro (Capim), S. Matheus, cemitério, e às Jabuticabeiras, visando Benfica – a importante feira de gado, como ponto terminal. (JORNAL DO COMÉRCIO, 1906 apud BARROS, 2008, p. 83).

Os investimentos em infraestruturas urbanas vinham acompanhados do processo de ampliação das linhas de bonde. Vários são os debates que tratavam as questões urbanas de maneira associada a esse meio de transporte: inúmeros pedidos e abaixo-assinados mencionavam a necessidade de expansão das linhas e a necessidade de prolongamento de logradouros e suas infraestruturas<sup>54</sup>. Vale ressaltar que a alocação das habitações também se atrelava à distribuição das linhas de bonde, muitas das vezes, a existência do bonde e da iluminação pública determinava a escolha da moradia por parte das famílias, como cita o Jornal do Comércio no ano de 1906: “Em casa de família, alugam-se magníficos cômodos, a pessoas sérias. O prédio é assobradado, saudável, iluminado a luz elétrica. E tem bondes à porta” (JORNAL DO COMÉRCIO apud BARROS, 2008, p.84).

Pelos sucessivos pedidos de extensão da iluminação pública e das linhas de bonde já era possível constatar o processo de criação de novos gradientes de valorização urbana, conforme denominou Miranda (1990). A solicitação de novas linhas valorizavam as habitações antecipadamente, o que comprovava a estreita relação aos processos de especulação, incorporação de novas áreas pelo capital e inclusive, requalificação de áreas, até então, consideradas degradadas, como é o caso do bairro São Mateus, hoje um dos mais bem valorizados da cidade:

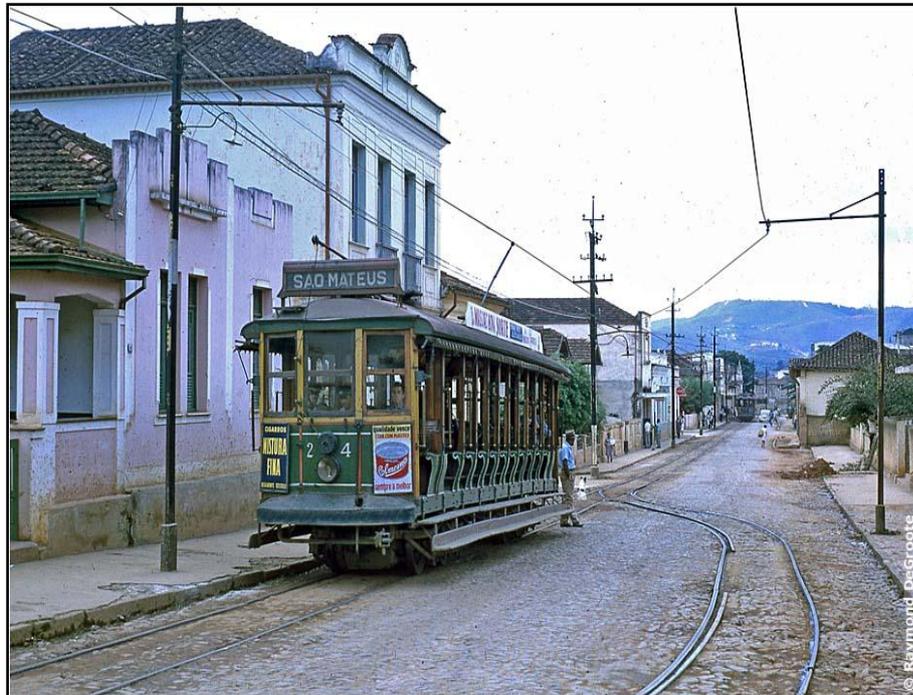
Essa mudança da imagem de São Matheus ainda pode ser observada na menção do seu crescimento e desenvolvimento, melhoria das residências e aumento da população, que antes tinha resistência em passear naquele local. Graças ao benefício dos bondes elétricos, o arrabalde ia adquirindo um aspecto atraente e se transformando rapidamente em um dos pontos mais frequentados da cidade. Enquanto os bondes dos outros bairros transitavam quase vazios de passageiros, os de S. Matheus levavam “*gente dependurada nos estribos e na traseira, e só não levam na tolda, por ser isso proibido e perigoso.*”. A transformação de espaços mediante um meio de transporte rápido, veloz, moderno era patentemente percebida pelos contemporâneos da época. (BARROS, 2008, p. 87).

---

<sup>54</sup> Barros (2008) identificou em seus trabalhos pedidos coletivos e individuais.

Veja, na Figura 24, um dos ramais do bonde da Rua São Mateus, importante via do referido bairro:

**Figura 24. Ramal de bonde na Rua São Mateus (1964)**

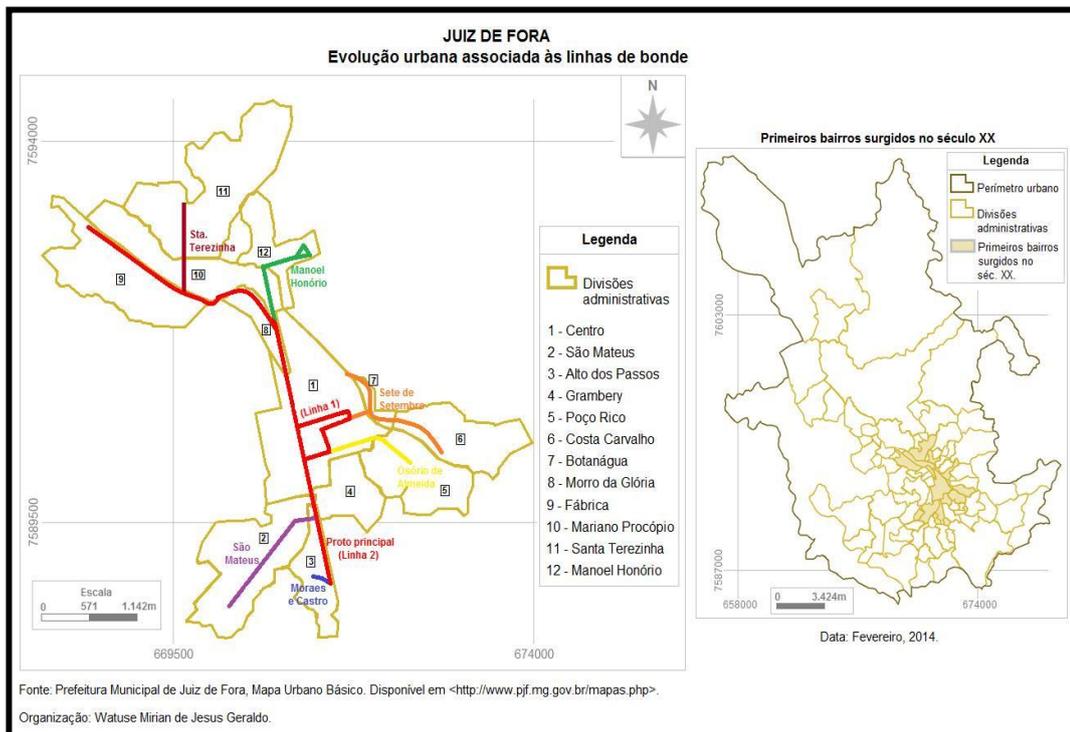


Fonte: Morrison (c2013)<sup>55</sup>

No caso do eixo Norte da cidade, os trilhos do transporte coletivo da época não chegaram até Benfica, onde se encontrava importantes freguesias rurais da cidade. Nesse período, o limite Norte ampliou-se até o bairro Fábrica, mais precisamente até a cervejaria José Weiss, atual Rua Bernardo Mascarenhas. A região de Benfica teve seu processo de urbanização mais associado ao trem, através do ramal da antiga Ferrovia Central do Brasil, que cortava o centro da cidade no sentido Norte. De modo geral pode-se traçar o mapa das linhas de bondes e seus limites territoriais, que acompanhavam os eixos de expansão da cidade, da seguinte maneira (Figura 25):

<sup>55</sup> Disponível em: <<http://www.tramz.com/br/jf/jf.html>>.

Figura 25. Mapa das linhas de bonde e seus limites territoriais em Juiz de Fora



Fonte: Geraldo (2014)<sup>56</sup>

É interessante reforçar que a importância dos bondes se deu para além das áreas onde habitavam as classes elitizadas: eles também se expandiam para as áreas onde havia equipamentos produtivos, as regiões proletárias em geral. No caso de Juiz de Fora, podemos identificar através do mapa, que a expansão generalizou-se para grande parte da cidade, a despeito do centro administrativo, traçado inicialmente pelas resoluções e planos urbanos<sup>57</sup> restritivos às construções de habitações operárias na área central.

Outro aspecto importante deste período é que havia uma articulação entre ferrovias e linhas de bonde, embora não tivessem uma relação tão direta<sup>58</sup>. Segundo Fernandes (2011), os trens e bondes eram importantes no processo de ampliação

<sup>56</sup> GERALDO, W. M. J. **Reestruturação urbana pós-fordista (está em curso) de Juiz de Fora e a formação do cinturão da BR-040**. 2014 270f. Dissertação (Mestrado em Geografia)– Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2014 (Trabalho não publicado).

<sup>57</sup> Resolução n. 706, de 1916 e o Plano Dodt de 1860.

<sup>58</sup> A relação entre o bonde e o trem era tão próxima, que em Juiz de Fora por ironia do destino, um bonde descarrilou exatamente no cruzamento com a Ferrovia Central do Brasil em 1893, conforme menciona Barros (2008, p. 81): “Em 1893, às 7 da noite, pessoas vindas da fábrica José Weiss escaparam, no bonde número 2, de um acidente na descida do morro Boa Vista, em Mariano Procópio. O motivo desse contratempo esteve relacionado ao não funcionamento do freio. O ponto onde ocorreu o descarrilamento era justamente onde a linha dos bondes cruzava com a linha de trem da Central do Brasil. O bonde atirou fora diversos passageiros, mas não houve vítima fatal”.

dos limites territoriais das cidades, tanto para classes médias, como para os redutos proletários, diferentemente do que se pensa atualmente, daquele olhar enviesado que dava exclusividade ao bonde para áreas mais elitizadas das cidades e ao trem para áreas proletárias. Nesse aspecto pode-se identificar uma condição análoga ao Rio de Janeiro, conforme lembra o autor:

Para compreendermos o que foram e o que significaram os bondes, trens e subúrbios no século XIX, é preciso, antes de tudo, desnaturalizá-los. Isto é, não tratá-los segundo significações que lhe deram a *posteriori*: o bonde fazendo a zona sul para elite e setores médios, o trem fazendo o subúrbio para os proletários. [...], isto é: o bonde promoveu não só aqueles subúrbios que no século XX atingiram a nomenclatura de bairros - a zona sul e a zona norte – como também contribuiu para o desenvolvimento de muito daqueles subúrbios e bairros atendidos pela ferrovia. (FERNANDES, 2011, p. 99).

Desse modo a expansão de São Mateus, com interferência do bonde até o bairro fábrica e a expansão de Benfica, com interferência do trem nos anos 50 seguem essa organização espacial geral, que coloca o transporte como importante fator de crescimento, segregação e redefinição dos limites territoriais dos bairros que surgiam. Com o advento do modelo fordista de produção podemos constatar novas nuances do desenvolvimento da cidade através da ampliação da produção de moradias populares, bem como a expansão das vias de acesso de transporte coletivo e logradouros públicos em geral.

#### 4.3 DAS ORIGENS DA HABITAÇÃO SOCIAL NO PERÍODO FORDISTA: A LEI DO INQUILINATO E OS INSTITUTOS DE APOSENTADORIAS E PENSÕES (IAPS) AO BNH

Neste item busca-se identificar elos entre o passado e presente, relacionando basicamente o período pós 30 da economia às políticas habitacionais que reestruturaram drasticamente o espaço urbano nas cidades brasileiras<sup>59</sup>. Alguns autores consideram o referido período, como o principal período das origens da

<sup>59</sup> O período da industrialização do país. Claro que não pretendemos romper esse limite com linearidades do modelo da economia, mas o período representa claramente a passagem do modelo hegemônico agroexportador para o modelo industrial de produção.

habitação social no país, dando a essa expressão, o sentido *lato* de política pública habitacional, administrada essencialmente pelo Estado.

Num quadro em que todas as questões econômicas tornaram-se preocupação do poder público e das entidades empresariais envolvidas na estratégia de desenvolvimento nacional, o problema da moradia emergiu como aspecto crucial das condições de vida do operariado, pois absorvia porcentagem significativa dos salários e influía no modo de vida e na formação ideológica dos trabalhadores. (BONDUKI, 1998, p. 73).

Dessa forma pode-se dizer que se construiu, sob a égide da modernização industrial, um projeto de desenvolvimento nacional, calcado em aspectos políticos, ideológicos e econômicos da construção do “homem novo”, ancorado, sobretudo, na racionalização das cidades, onde as preocupações com o crescimento urbano tornaram-se mais evidentes pelas ações do poder público<sup>60</sup>.

A racionalização da produção levou à racionalização da cidade, a produção habitacional como parte deste processo reproduzia nas formas e funções, características condizentes com o sistema fordista em desenvolvimento, no qual as casas representavam extensão do corpo produtivo das indústrias e representavam valores concretos das relações de produção. A imagem do Conjunto Residencial da Mooca, em São Paulo (Figura 26), é emblemática ao mostrar a relação entre a habitação e o corpo produtivo das indústrias.

---

<sup>60</sup> A busca pela racionalização em todos os aspectos da produção, entre eles, a política habitacional.

**Figura 26. Exemplo do Conjunto Residencial da Mooca (1940)**



Fonte: Bonduki (1988, p. 187)

A política de habitação era proferida como condição básica de reprodução da força de trabalho<sup>61</sup>, uma estratégia econômica na industrialização do país, que trazia em relevo à discussão sobre a ampliação das moradias operárias. Incorporava-se uma série de pensamentos e concepções filosóficas, numa busca incessante de racionalizar a produção da habitação social (BONDUKI, 1998).

Esse movimento de modernização do urbanismo é inaugurado em âmbito internacional, oficialmente pela *Carta de Atenas*, documento resultante de uma série de debates feito por arquitetos e urbanistas entre os anos 30 e 40. O referido documento consolidou a construção das cidades funcionais, incorporando valores do mundo capitalista e do Estado de Bem Estar Social. A política habitacional também ganhou grande evidência, como uma das necessidades humanas primordiais na cidade, como: habitar, recrear, trabalhar e circular (CORBUSIER, 1993). À medida que essas necessidades eram atendidas a cidade se tornava zoneada em áreas funcionais. Outros elementos importantes inseridos na agenda do urbanismo eram o

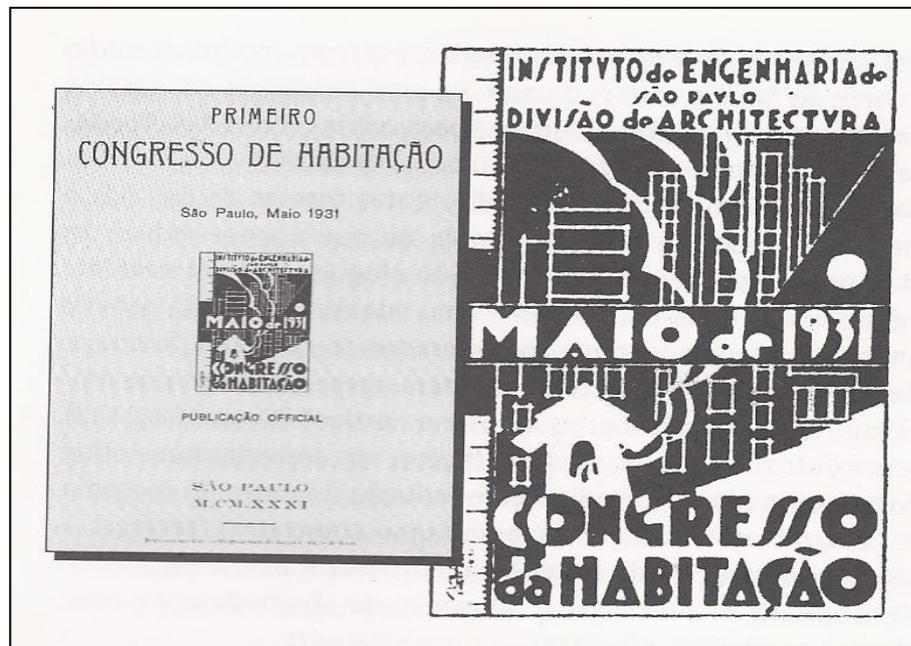
---

<sup>61</sup> Um elemento de formação ideológica, política e moral do trabalhador.

sol, a vegetação e o espaço, como matérias-primas fundamentais para realização dos projetos habitacionais populares<sup>62</sup>.

Esse período foi culminante à formação de quadros multidisciplinares, que compunham a infinidade de entidades públicas e privadas nas investigações e discussões sobre o projeto modernizante no Brasil<sup>63</sup>. Bonduki (1998) destaca nesse período o Instituto de Engenharia, que propôs o primeiro Congresso Brasileiro de Habitação e o Instituto de Organização Racional do Trabalho (IDORT), que organizou em 1931, as Jornadas de Habitação Econômica<sup>64</sup> (Figura 27).

**Figura 27. Capa da primeira publicação do Congresso da Habitação (1930)**



Fonte: Bonduki (1998, p. 90)

Dos anos 30 a 40, também se destaca a presença do Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB), o qual se torna referência no debate sobre a habitação no país.

<sup>62</sup> É interessante que os nomes dos bairros que surgem podem ser influência dessa inserção: do sol, do verde e do espaço em geral. Em Juiz de Fora temos Jardim do Sol, Encosta do Sol, Cidade do Sol, como exemplos que seguem essa nomenclatura.

<sup>63</sup> Dos quadros profissionais participavam engenheiros, arquitetos, sociólogos, geógrafos, professores, médicos, técnicos das esferas públicas em uma gama ampla e multidisciplinar de assuntos relativos a habitação e o desenvolvimento nacional em geral.

<sup>64</sup> Vale destacar o nome “*Jornadas de Habitação Econômica*”, que além de revelar a importância dos projetos de racionalização das habitações para economia, retratava sua relevância para economia no período (BONDUKI, 1998, p. 73).

Outra presença de destaque foi à participação do Geógrafo Pierre Monbeig, professor da USP:

O novo contexto refletiu-se nas Jornadas de Habitação Econômica, que contaram com a participação de 35 técnicos e personalidades: não só higienistas e engenheiros, mas também advogados, assistentes sociais, urbanistas, economistas, demógrafos, empresários, geógrafos e até mesmo escritores foram convidados. Entre os participantes estavam o empresário Roberto Simonsen, um dos fundadores da CIESP e um dos principais defensores da industrialização; os engenheiros Bruno Rodolfer e Antônio Barros, da Prefeitura de São Paulo, na época membros da Comissão de Estudos dos Transportes Coletivos, que propôs a reestruturação dos transportes na cidade; sociólogo americano Donald Pierson, um dos professores estrangeiros convidados para criar a Escola Livre de Sociologia e Política, e membro da Escola de Chicago (ecologia urbana); Erich Leyser, engenheiro alemão radicado no Brasil que fora durante dez anos diretor da Sociedade Estadual de Habitação de Berlim; **o geógrafo francês Pierre Monbeig**, da Universidade de São Paulo; o sociólogo Oscar Egídio de Araújo, professor da Escola de Sociologia e Política, técnico da subdivisão de documentação social da secretaria municipal de cultura e autor de dezenas de artigos sobre condições de vida e habitações operárias. (FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DE SÃO PAULO apud BONDUKI, 1998, p. 75).

Além da multidisciplinaridade, o problema da moradia tornava-se gradativamente uma questão de política econômica e de urbanização. A articulação do tema com outras questões, como a expansão dos loteamentos, a especulação imobiliária, a ampliação dos sistemas de transporte, bem como o processo de industrialização e reprodução da força de trabalho nas cidades, transformava-se numa agenda constante do Estado e do poder público em geral. À medida que a questão se ampliava, era necessário construir uma política pública nacional de moradia que fosse efetiva para atender tais interesses.

A necessidade de uma intervenção estatal na produção de habitação se cristalizava nos pronunciamentos das diferentes entidades e representações de classe. Para os representantes da burguesia industrial, acreditava-se que a iniciativa privada era incapaz de prover a habitação para todos os setores: o regime econômico ainda não dispunha de capitais suficientes para investir universalmente em moradia (FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DE SÃO PAULO apud Bonduki (1998). Para os comunistas, o problema da habitação, assim como a garantia do Bem-Estar Social, deveria ser resolvido pelo Estado, a despeito do *laissez-faire* do liberalismo econômico, que rivalizava com os pressupostos do Estado de Bem-Estar

Social: proposta, econômica, política e ideológica da época.<sup>65</sup> Os ministérios do governo Vargas também sinalizavam a aceitação da concepção que colocava a questão da habitação em condição especial em relação aos outros bens econômicos, portanto, requerendo uma ação governamental efetiva (BONDUKI, 1998).

Apesar de existirem divergências nos discursos originários representantes das primeiras intervenções na produção e alocação de moradias, o reconhecimento da falta de uma política pública que buscasse sanar essas questões era consenso entre os diferentes setores. As oligarquias rurais em crise, ainda que investissem, desde os anos da República Velha em moradias populares, eram incapazes de sanar o problema da habitação. Além disso, a expansão horizontal das cidades, a despeito dos centros decadentes e encortiçados, demandava grandes investimentos em transportes e infraestrutura em geral, algo que a iniciativa privada, através de suas benfeitorias, era incapaz de alcançar, diante do projeto de modernização do país.

O processo de industrialização expandiu a demanda por moradias nas cidades brasileiras, o que intensificou a crise das habitações desabrochada na década de 40. A produção habitacional iniciada no período da República Velha tinha um caráter essencialmente privativo e rentista, processo este que não supriu universalmente as demandas por moradia, especialmente para setores mais pauperizados do operariado.

É possível dizer que a natureza produtiva das construções, assim ditas populares, estruturava-se mais pelas tentativas de reestruturação do modelo agroexportador em crise<sup>66</sup>, do que a garantia do direito amplo a moradia: vide o grande número de investimentos oriundos de empresários rurais e de uma burguesia urbana que enxergavam o mercado imobiliário como importante forma para ampliação e manutenção do capital acumulado.

A expressão da crise era percebida concretamente nas habitações precárias, ilegais e excluídas desse âmbito da acumulação capitalista, como os cortiços, favelas e loteamentos clandestinos, que o poder público, envergado de

---

<sup>65</sup> Bonduki (1998) lista uma série de pronunciamentos na imprensa comunista da época, principalmente o *Jornal Hoje* em 1945.

<sup>66</sup> O amplo setor de investidores sofria com os impactos do período entre guerras na economia, principalmente no Rio de Janeiro e em São Paulo.

valores das Reformas Urbanas iniciadas com o *Método Hausmann*, insistia em demolir e remover para porções da cidade desassistidas de infraestrutura.

O projeto modernizante de Estado nos anos 40 diferenciou-se das primeiras décadas do século XX em função das tentativas de incorporação dessas áreas no ciclo de acumulação capitalista em expansão derivada do crescimento e da ampliação do setor industrial brasileiro, através das estratégias de formação de um proletário moderno, que se inserisse dentro deste projeto na filosofia do trabalho industrial<sup>67</sup>.

Dessa forma, o Estado interveio no setor habitacional sob forma de três políticas fundamentais: o congelamento dos aluguéis pela Lei do Inquilinato, a produção em massa de moradias por intermédio da criação dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs) e a criação da Fundação Casa Popular (FCP). Essas três medidas aliadas confirmam no campo concreto as origens da habitação social no Brasil, melhor dizendo, a primeira política efetiva e de grande escala no setor da habitação (BONDUKI, 1998).

Para os investidores e representantes da burguesia urbana e rural a investidura da Lei do Inquilinato de 1942<sup>68</sup>, configurava-se como uma verdadeira Influência do Bolchevismo no Brasil (BONDUKI, 1998). Até os dias atuais, algumas tendências consideram esta lei, como a principal medida de contenção do avanço da propriedade privada urbana e da lógica de expansão da especulação imobiliária nas cidades.

A produção em massa de habitações via IAP e FCP representou a mudança drástica no modo de produzir moradias no Brasil, apesar de não ser a maior política habitacional do país. Dados mostram que as duas intervenções foram suficientes somente para atender 10% do déficit habitacional brasileiro, totalizando 142.127 mil unidades, no período que decorreu de 1937 até 1964. De fato, se compararmos com

---

<sup>67</sup> A respeito disso Ruy Moreira (1996) no seu texto "*Ascensão e queda de um paradigma racional disciplinar*" menciona esse proletário em formação como Arigó, um trabalhador inocente que vem do interior e é desprovido de uma sagacidade intelectual. Arigó também faz referência a uma ave que migra do Nordeste em busca de melhores condições de sobrevivência.

<sup>68</sup> Decreto de Lei n. 4598/42: determinava o congelamento dos aluguéis residenciais de qualquer natureza por dois anos, tomando por base o valor vigente em 31 de dezembro de 1941; proibia a cobrança de qualquer importância a título de taxas, impostos, luvas etc.; estabelecia critérios (poucos precisos) para fixação do aluguel de moradias pela primeira vez depois de 31/12/41; relacionava os casos em que era permitida a retomada do imóvel (falta de pagamento, falta de cumprimento de qualquer obrigação estabelecida em lei, necessidade de reformas urgentes no prédio, desapropriação do imóvel, necessidade do prédio para residência do locador (BONDUKI, 1998, p. 213). De 1942 a 1963 foram aprovados vários decretos de lei que visavam aprimorar a Lei do Inquilinato

a produção de habitações do BNH, esse número é pequeno, porém há que se considerar o tamanho da população do país, que era de 44,9 milhões de habitantes, sendo que 16,2 milhões habitavam em zonas urbanas e apenas 8,7 milhões em cidades com mais de 50 mil habitantes (BONDUKI, 1998).

Entretanto o fato de não ser a maior política habitacional de caráter público em termos numéricos, não invalida os impactos importantes dessa produção habitacional, uma vez que foi a primeira política alçada em escala nacional pelo Estado Brasileiro, se compararmos com períodos anteriores. De qualquer forma, tanto a análise dos impactos sociais e econômicos dos IAPs e FCPs, como a dos BNHs, demonstra concretamente a incapacidade do Estado brasileiro em promover uma política que erradicasse de fato o déficit habitacional, uma das causas da formação das áreas irregulares e do padrão periférico da autoconstrução e da ampliação das favelas pelo país. Pode-se dizer que este processo refletia a necessidade de uma leitura crítica sobre conceito de déficit habitacional no decorrer as diferentes políticas habitacionais em seus diferentes planos.

De acordo com a investigação feita por Bonduki (1998), os planos dos IAPs e FCP se dividiam em três categorias: o Plano A: locação e venda de unidades habitacionais adquiridas e construídas pelos institutos de pensões; O Plano B: financiamento aos associados para aquisição e construção de moradia em terreno próprio e o Plano C: empréstimos hipotecários feitos a pessoas físicas ou jurídicas, bem como operações imobiliárias que o instituto julgasse conveniente, como forma de aumentar a arrecadação das suas reservas.

A categorização dos planos mostrava-se em propósitos diferentes. Os Planos A e B, de baixa e média renda respectivamente, visavam fornecer moradias acessíveis aos salários dos trabalhadores, uma condição fundamental para reprodução da força de trabalho no contexto da industrialização. Já o Plano C, obedecia a uma tendência mais empresarial, preocupava-se com a estabilidade econômica e financeira das instituições previdenciárias. Através deste plano financiavam-se construções urbanas de todos os tipos, como indústrias, escolas, asilos etc., o que no reverso favoreceu o processo de incorporação, verticalização e especulação imobiliária, sobretudo no Rio de Janeiro. Bonduki (1998) sustenta a tese de que os institutos embasados nos propósitos do Plano C favoreceram um processo denominado por ele como *Boom de Século XX*, momento de urbanização intensa e uma ampliação da especulação imobiliária.

De modo geral a produção habitacional pública federal, divididas entre os Planos A e B basicamente e a Fundação Casa Popular (FCP), são apresentadas nos seguintes dados (Tabela 6):

**Tabela 6. Produção da habitação pública federal IAPS (Planos A e B) e FCP (1937/64)**

Órgão	Plano A	Plano B	Subtotal
IAPB <sup>69</sup>	5.511	12.347	17.858
IAPC <sup>70</sup>	11.760	16.219	27.979
IAPETC <sup>71</sup>	3.339	2.917	6.256
IAPEFESP <sup>72</sup>	742	25.053	25.795
IAPI <sup>73</sup>	19.194	17.219	36.413
IPASE <sup>74</sup>	6.391	-	6.391
IAPM <sup>75</sup>	882	2.451	3.333
<b>Sub Total IAPs</b>	<b>47.789</b>	<b>76.206</b>	<b>123.995</b>
FCP	-	-	18.132
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>142.127</b>

Fonte: Bonduki (1998, p.128)

Na distribuição regional dos atendimentos habitacionais entre os anos 1937 e 1964, temos na Tabela 7:

**Tabela 7. Distribuição regional dos atendimentos habitacionais (1937 - 1964)**

Órgão	RJ	SP	MG	Brasília	Outros	Total
IAPs – Plano A	26.504	8.950	1.742	-	10.593	47.789
IAPs – Plano B	21.187	16.478	6.635	7.315	24.621	76.206
FCP	3.993	2.959	4.248	1.420	5.412	18.132
<b>Total</b>	<b>51.684</b>	<b>28.387</b>	<b>12.625</b>	<b>8.835</b>	<b>40.626</b>	<b>142.127</b>

Fonte: Adaptado de Bonduki (1998, p.129)

<sup>69</sup> IAPB: Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Bancários.

<sup>70</sup> IAPC: Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Comercários.

<sup>71</sup> IAPETC: Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Empregados em Transportes e Cargas.

<sup>72</sup> IAPFESP: Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Ferroviários e Empregados em Serviços Públicos.

<sup>73</sup> IAPI: Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários.

<sup>74</sup> IPASE: Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Servidores do Estado.

<sup>75</sup> IAMPMP: Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Marítimos.

No caso específico de Juiz de Fora, a inserção dos IAPs se deu através do IPASE, destinado aos operários da FEEA (Fábrica de Estojos e Espoletas de Artilharia), importante equipamento que permitiu a alocação de operários na Região Norte. A fábrica hoje recebe o nome de IMBEL, Indústria de Material Bélico do Brasil, fruto de várias reestruturações, decorridas dos anos 30, até a presente data. Podemos frisar sua importância na produção de moradias na região, diante do tamanho da cidade na época, que recebia poucos investimentos estatais em habitação, seguindo a frequência no Estado de Minas Gerais, penúltimo lugar em atendimentos habitacionais, conforme descrito no quadro acima.

No que se refere ao processo de urbanização da região, a alocação da FEEA, atual IMBEL, trouxe consigo uma série de investimentos em equipamentos e estruturas urbanas, especialmente nas áreas de transporte e habitação. O bairro Benfica, importante núcleo original de ocupação da região Norte, teve seu processo de urbanização favorecido em grande parte pela instalação da fábrica, articulada à expansão do sistema de transporte pelo Xangai e também à alocação de novas moradias pelo IPASE.

Vale frisar este momento da produção habitacional de Juiz de Fora, pois sem o qual não seria possível imaginar o surgimento de novos bairros, oriundos de políticas habitacionais posteriores, que vieram no rastro desta urbanização inicial do século XX. A Cidade do Sol é um dos projetos da tentativa de reestruturação industrial do eixo Norte/Noroeste, em que alocação de indústrias de grande porte procurava retomar as tentativas de expansão industrial da cidade e, ao mesmo tempo, servindo de vetor de alocação para investimentos em habitação para operários das indústrias que se instalavam na região, principalmente entre o final dos anos 70 e início dos anos 80.

#### 4.4 O IPASE E O PROCESSO DE OCUPAÇÃO/URBANIZAÇÃO DA REGIÃO NORTE DE JUIZ DE FORA

A incursão do IPASE nos anos 50 está relacionada ao processo de instalação da FEEA desde os anos 30<sup>76</sup>. A região de Benfica configurava-se como um dos primeiros núcleos originais de ocupação da região Norte desde o século XIX, desde o processo de ocupação do solo e urbanização ocorridos entre o bairro Fábrica, limite dos redutos operários nas primeiras décadas dos anos XX, até área rural de Benfica.

O processo de instalação de FEEA foi o primeiro movimento mais intenso de urbanização, onde a vida operária crescia e acompanhava a modernização das indústrias em âmbito nacional. A produção da fábrica neste período inicial era intensa, chegando a um tempo de trabalho integral, o que abria grande necessidade de construir vilas operárias para abrigar seus funcionários, Costa (2008), confirma esse momento ao destacar o momento da criação da fábrica.

No ano de 1934 é homologado um decreto que transfere a FEEA para a cidade de Juiz de Fora, o que é possibilitado pela doação de terrenos públicos da prefeitura municipal para o Ministério de Guerra, objetivando a construção tanto da Fábrica quanto da infraestrutura necessária para recepção de seus trabalhadores. Mas as intervenções do Poder Público Municipal (sic) foram além da doação de terrenos, arcando a prefeitura com todas as despesas para construção e distribuição gratuita de água. (COSTA, 2008, p. 44).

A concessão inicial de algumas estruturas pela PJF é o primeiro sintoma de urbanização. A FEEA no auge de sua produção, entre os anos 40 e 50, chegou a ter milhares de funcionários, por isso à produção demandava que seus trabalhadores residissem perto da fábrica. O IPASE, foi o primeiro reduto criado nesse sentido, compunha 150 unidades e os primeiros trabalhadores a morar na região da fábrica eram aqueles dotados de maior especialização, que vinham de outras cidades e precisavam a se instalar em Juiz de Fora. Consolidava-se, assim, não só noção de moradia para o trabalhador, mas a relação entre reprodução da força de trabalho

---

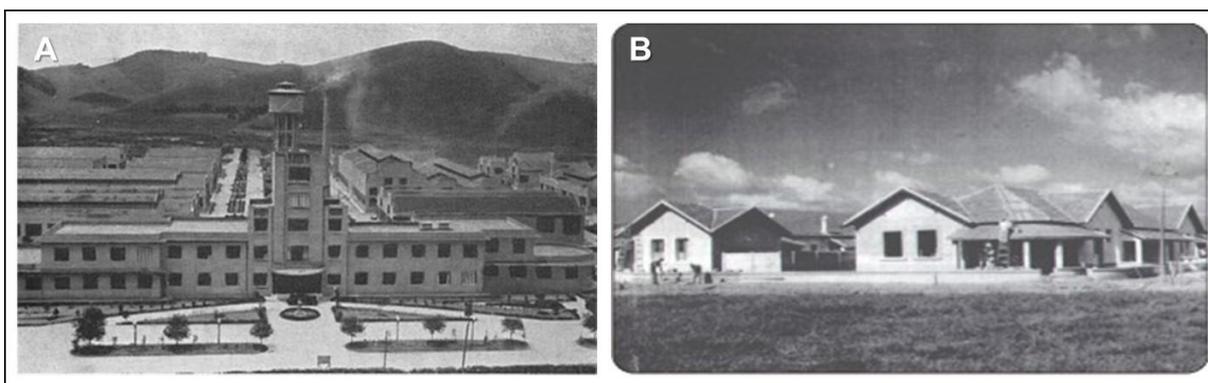
<sup>76</sup> No período entre guerras a FEEA mudou seu nome para Fábrica Juiz de Fora – FJF, em função da necessidade de não associar a fábrica à política de guerra.

(por intermédio da habitação) e a construção de novos fixos urbanos que permitiam a evolução desse núcleo de ocupação antiga:

O processo de crescimento do bairro acelerou-se a partir do início dos anos 30 quando o então prefeito de Juiz de Fora, Menelick de Carvalho, adquiriu do Coronel Horácio Lemos, proprietário da Fazenda Saudade (ocupada hoje pelo bairro Nova Era, pela Imbel JF, 4º GAC e parte da represa João Penido), parte das terras que viriam a sediar a Fábrica de Estojos e Espoletas de Artilharia do Exército – FEEA FJF. Com o advento da FEEA (atual Imbel), conjuntos residenciais foram surgindo para receberem seus funcionários, construídos pelo Ipase (um extinto instituto de previdência do exército) nos anos 40 e 50. A fábrica chegou a ter dois mil servidores, sendo responsável pelo rápido desenvolvimento de Benfica e dos bairros que surgiram à sua volta (BENFICANET, c2008).<sup>77</sup>

Outra evidencia do processo de urbanização a partir da fábrica foi a construção de escolas, clube para seus funcionários (a chamada ABCR), instalou cinema e teatro, um posto médico e uma lavanderia, além de incentivar a vinda de outras fábricas menores e pequenas estruturas comerciais para a venda de gêneros de primeira necessidade (COSTA, 2008). Veja, na Figura 28, ilustrações em torno do complexo fabril:

**Figura 28. Complexo fabril da FEEA**



Legenda: A) Foto do complexo fabril da FEEA; B) IPASE: Primeiro Conjunto Residencial da Região Norte

Fontes: Indústria de Material Bélico do Brasil [193-]<sup>78</sup>; Benficanet (c2008)<sup>79</sup>

<sup>77</sup> Disponível em: <[http://www.benficanet.com/memoria\\_mat13.htm](http://www.benficanet.com/memoria_mat13.htm)>.

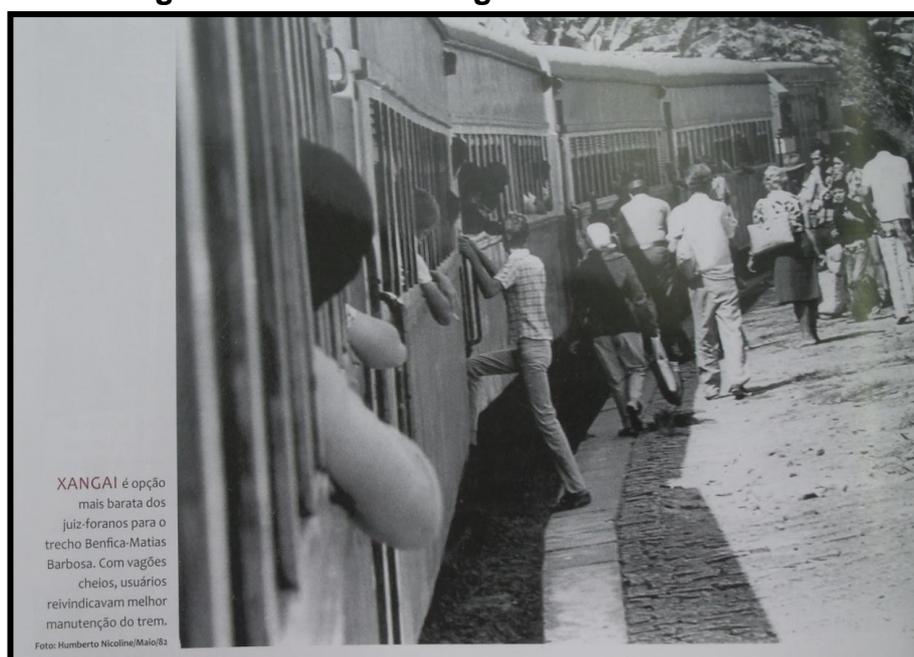
<sup>78</sup> Disponível em: <<http://www.mariadoresguardo.com.br/search?q=imbel>>.

<sup>79</sup> Disponível em: <[http://www.benficanet.com/memoria\\_mat13.htm](http://www.benficanet.com/memoria_mat13.htm)>.

Vale destacar, também, que assim como nas primeiras décadas do século XX, a urbanização do bairro Benfica e de grande parte da região Norte, está relacionada ao processo de ampliação do sistema de transporte, como é o caso da criação do Ramal Suburbano, onde durante décadas passou o Xangai, importante trem de passageiros, que fazia o trecho Benfica – Centro – Mathias Barbosa. Nesse tempo, o trem passou a ser o protagonista do processo.

A criação do Ramal Suburbano, fragmentado em parte pelo trajeto do Trem de Passageiro Xangai<sup>80</sup>, criado entre os anos 1948 e 1951, período este, simultâneo ao processo de intensificação da FEEA e a construção do IPASE. Como primeiro meio de transporte coletivo do período, consagrava-se como a opção mais acessível para deslocamento entre o ambiente de trabalho e moradia, além de oferecer a possibilidade do deslocamento de trabalhadores no trecho entre Juiz de Fora e Mathias Barbosa (Figura 29).

**Figura 29. Foto do Xangai: o trem suburbano**



Fonte: Nicolline (1982)<sup>81</sup>

<sup>80</sup> O "Xangai" era um trem puxado por locomotivas diesel, uma espécie de trem metropolitano que ligava as estações de Mathias Barbosa e de Benfica, trafegando por quase toda a extensão dentro do município de Juiz de Fora. Encontram-se referências a ele em horários pelo menos desde 1951. Em 1994, passou por uma reforma, tendo sido extinto em 1996, devido à privatização da linha em meados desse ano (GIESBRECHT, [20--]).

<sup>81</sup> Essa reportagem é uma edição comemorativa do Jornal *Tribuna de Minas*, onde se destaca a importância do Xangai como opção mais barata para o trecho entre Benfica e Mathias Barbosa (1982).

Interessante foi constatar que apesar de não encontrarmos referência certa da data precisa de sua operação, no levantamento feito nos itinerários de trem, já se mencionou o percurso do Xangai, desde o ano de 1951, entre as áreas suburbanas de Juiz de Fora. Outra condição que confirma a importância do Xangai para deslocamento de trabalhadores passando pela região Norte, foi o número de passageiros que utilizavam esse meio de transporte até os anos 90, ano da sua extinção. Em média, o número de passageiros levados por trens em 50 viagens/mês no sentido Mathias – Juiz de Fora era de 8863, e, 8630 no sentido contrário<sup>82</sup>. Entre 1980 e 1996, ano de extinção do Xangai, os números de passageiro do trem diminuíram em função da abertura de linhas de ônibus, que passavam pela região. Pelo grande número de passageiros e importância para o deslocamento da força de trabalho, o nome Xangai tornou-se uma analogia ao Trem transiberiano, que transportava operários no percurso entre Moscou e Pequim.

Segue pelo subúrbio desta cidade, passando por Mariano Procópio, Francisco Bernardino, Barbosa Lage, Setembrino de Carvalho, Coronel Felício Lima, e finalmente Benfica, na cota de 685 metros do nível do mar. [...] Juiz de Fora era considerada "a Manchester brasileira" por suas grandes indústrias; e por existir em Benfica uma fábrica de munições. Os operários eram transportados por esse trem, assim como os soldados de um quartel existente em Nova Era — estação de Setembrino de Carvalho. (CAVALCANTI, 2011)<sup>83</sup>.

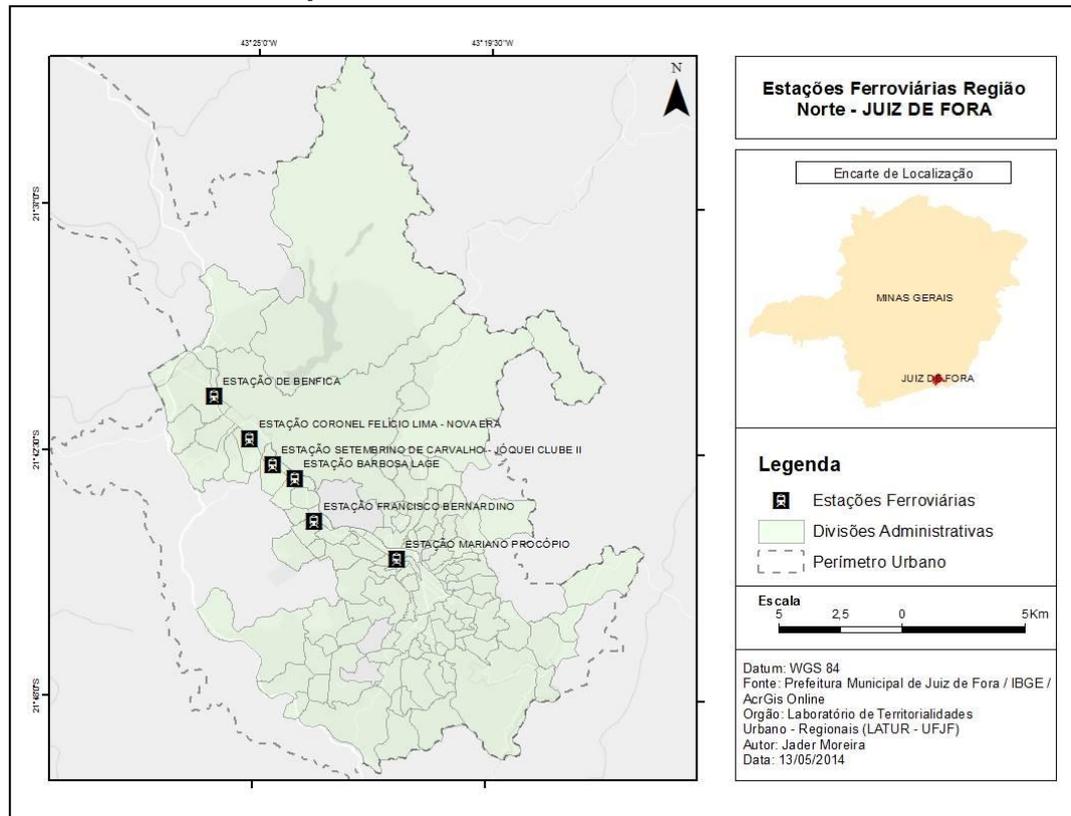
Outra condição peculiar nessa articulação entre transporte e habitação no processo de urbanização da região Norte é que grande parte dos empreendimentos habitacionais, que compõem o cinturão de bairros que margeiam a ferrovia e as vias de acesso, provém dos anos 50 até os dias atuais. Na região analisada na pesquisa constatou-se desde o IPASE, que contribuiu para formação dos bairros Benfica e Araújo; aos BNHs do Bairro Barbosa Lage, do Jóquei Clube II, da Cidade do Sol, até os conjuntos Belo Vale I e II, construídos pelo programa Minha Casa Minha Vida – MCMV, todos, efeitos da política habitacional relacionados a investimentos em estruturas urbanas. Veja o mapa com as principais estações sentido Norte/Noroeste, associadas aos bairros que surgem e evoluem nessa condição (Figura 30):

---

<sup>82</sup> Conforme o quadro 49 do PDDU de 1999 (JUIZ DE FORA, 1999).

<sup>83</sup> Disponível em: <<http://vfco.brazilia.jor.br/Carros/xangai/79xangai.shtml>>.

**Figura 30. Juiz de Fora: estações ferroviárias da região Norte que margeiam empreendimentos habitacionais**



Fonte: O autor. Dados da pesquisa.

O número de estações de parada, entre o centro e limite Norte (Benfica) é um indicador forte desta urbanização. Seis estações ao todo no decorrer da antiga Ferrovia Central do Brasil acompanhavam bairros populares, que se erguiam, seguindo os planos da política de habitação. De modo geral, alguns expedientes gerais da reprodução da cidade capitalista se associavam. O aumento da demanda por habitações populares, que serviam como células iniciais de novos bairros, especialmente nas regiões mais afastadas, articulava-se a instalação de sistemas de transportes para deslocamento da força de trabalho e também à criação de novas áreas de industrialização e expansão da cidade.

A seção que segue tratará do recorte temporal mais específico da pesquisa, o da política habitacional do BNH e sua relação com esses expedientes da reprodução capitalista no espaço juizforano.

## 5 O BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO: ENTRE A REDUÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL E OS EXPEDIENTES DA REPRODUÇÃO CAPITALISTA

O Banco Nacional de Habitação- BNH é instituído a partir a *Lei nº 4380* de Agosto de 1964 com a função oficial de promover a aquisição da casa própria pelas classes de menor renda. Paralelamente ao BNH, cria-se o Sistema Financeiro de Habitação – SFH, com intuito de prover e gerir os recursos destinados a provisão da habitação. Dentre os objetivos formais do BNH destacam-se: (a) a difusão da propriedade residencial, especialmente entre as classes menos favorecidas, (b) a melhoria do padrão habitacional e do ambiente; (c) a eliminação de favelas, e (d) o aumento da oferta de emprego, permitindo absorver mão-de-obra ociosa pela indústria siderúrgica e da construção civil. De acordo com o pronunciamento oficial, tratava-se da primeira resposta imediata dos governos militares em relação aos anseios das classes populares.

A política do BNH se revestia de uma das questões fundamentais para o desenvolvimento urbano da época: o déficit habitacional. Embora o déficit fosse difícil de ser quantificado, ele era bastante expressivo, pois à escassez de casas somava-se ao número de habitações precárias e de baixo padrão, fruto da ausência de uma continuidade da política habitacional voltada para as classes populares e de acordo com a situação socioeconômica do país, de grande desequilíbrio regional, também intensificado pela ampliação dos movimentos migratórios entre os anos 50 e 60.

De acordo com o discurso do BNH, o hegemônico, o déficit se explicava pelas seguintes razões:

- A ineficiência e a inoperância dos meios e sistemas de que dispunham as entidades até então responsáveis pelo problema;
- A difícil situação econômico-financeira do país, recém saído de grave crise política e social, minado por um surto inflacionário sem precedentes em sua história;
- A deficiência infraestrutural de grande parte dos núcleos urbanos brasileiros;
- O congelamento dos aluguéis estabelecido por uma legislação de emergência sobre o inquilinato, que, não se renovando e não se adaptando às

novas condições, estagnava o setor da construção civil e desestruturava particularmente a construção de casas para locação;

- A ausência de uma política habitacional que abrangesse todos os aspectos do problema, traduzindo-se em um planejamento coerente a curto, médio e longo prazo

- Os adquirentes das casas populares não dispõem de poupanças em montante suficiente para pagá-las à vista, ou menos a prazo curto ou médio;

- Essa massa de população, por conseguinte, só poderá obter habitação condigna se houver poupanças de outras pessoas que se interessem por estes investimentos e se disponham a alugar as casas ou financiar a sua venda em longo prazo e juros baixos, dentro de pagamento por adquirentes

- O investimento em habitação como forma de obter rendimentos através de aluguel foi praticamente eliminado do Brasil pelas leis do inquilinato e pela existência de aplicações mais lucrativas

- O financiamento da venda de imóveis em longo prazo, tal como qualquer forma de recebimentos a prazo de um montante em moeda nominal praticamente inexistente no país por força da inflação, pois o credor se vê privado de seu capital na medida em que progride o aumento geral de preços (BRASIL, 1974).

Esses aspectos supracitados inserem a política habitacional do BNH nos ciclos mais amplos da política econômica do país. Por exemplo, na redução da onda inflacionária do período, bem como, o investimento na indústria da construção civil, uma das premissas para a ampliação da circulação de capital, já que a indústria não rendia tanto como nos anos 50. No campo do desenvolvimento das cidades, a ideologia de modernização, a transformação do proletário em pequeno proprietário urbano, uma vez que a Lei do Inquilinato, conforme supracitado, não era mais concebida como estratégia de controle à propriedade privada, mas sim, um entrave ao acesso à moradia, diante do aumento da demanda por moradias. Nesse caso, avolumavam-se algumas tensões para que o Estado assumisse algumas reformas estruturais no campo da economia e da sociedade em geral, principalmente a produção habitacional.

Peruzzo (1984) também corrobora com a ampliação desse viés da política habitacional, conforme se menciona:

Nos primeiros anos da década de 60, os anseios das classes subordinadas, consubstanciados por longas lutas populares, pelos canais abertos pelo Estado para o controle a cooptação da força de trabalho, pelo crescimento do confronto entre forças produtivas e relações de produção agudizam a crise social. Para superação desta crise avoluma-se a pressão para que o Estado promova profundas reformas [...]. A habitação popular urbana a nível público se resolve insuficiente, dada a pequena oferta, os altos subsídios que absorve, o fraco impulso que imprime à dinamização do crescimento inflacionário que provoca a redução do retorno dos valores aplicados. Os órgãos oficiais (Institutos de Previdência, Fundação Casa popular e as Caixas econômicas) produzem e comercializam não mais do que 120 mil unidades habitacionais até 1964 [...]. (PERUZZO, 1984, p. 37).

E mais:

O capital em expansão é, sobretudo, o dos países centrais que após a Segunda Guerra Mundial, estão diante do avanço democrático das forças produtivas que exigem melhores condições para reprodução da força de trabalho. O encarecimento da força de trabalho leva ao encarecimento de algumas mercadorias. O capital migra para a periferia onde encontra condições para reprodução. [...] O Estado assume novas funções necessárias à nova fase de acumulação. (PERUZZO, 1984, p. 49-50).

Nesse contexto amplo criou-se o uma série de medidas, planos e resoluções que visavam normatizar e orientar o BNH, já que a onda inflacionária poderia colocar em cheque a política de financiamentos habitacionais. A primeira delas foi o *Plano de Equivalência Salarial*:

[...] instituído com responsabilidade de órgão central, normativo e orientador do Sistema Financeiro de Habitação, suporte material do Plano Nacional de Habitação. Criado como a Capital inicial de um milhão de cruzeiros, tendo como principal fonte de recursos o produto de arrecadação compulsória de 1% do valor da folha mensal de pagamentos de todas as empresas sujeitas ao regime de CLT, o BNH poderia captar recursos através de operações de crédito, representados por empréstimos internos e externos, pela alocação de Letras Imobiliárias e captação de depósitos com correção imobiliária (BRASIL, 1974, p. 29).

Royer (2009) identifica outras medidas de captação de recursos, como a contribuição de 1% incidente sobre os salários e das *Letras Imobiliárias*; a contribuição compulsória de 1% incidente aos locadores de imóveis com área superior a 160m<sup>2</sup> e pelos institutos de previdência: SESC, SESI, Caixas Econômicas e construtoras de imóveis com valor entre 1.000 e 2.000 salários. Apesar deste esforço em recolher contribuições das folhas de salários e sobretaxar imóveis maiores e mais caros, essa medida não foi suficiente para construir um fundo para

provisão de habitações e, tampouco, incentivar a indústria da construção e siderúrgica: um dos propósitos iniciais do sistema BNH/SFH.

O impulso significativo na provisão da habitação só foi possível a partir de 1966, com criação do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) (BRASIL, 1966), que foi entregue à gestão do BNH. Transformou-se assim, a entidade em um banco de depósitos, buscando garantir um suporte financeiro indispensável para a realização de seus programas. O FGTS constituía-se de 8% dos salários pagos mensalmente pelo empregador, depositados em nome de cada empregado em conta bancária vinculada com remuneração de juros e correção monetária. Ou seja, captava-se parte da mais-valia extraída do trabalhador em forma de imposto, para transformá-la numa espécie de capital imobiliário, visando à instalação de novas unidades habitacionais.

Diante desse novo impulso, a grande quantidade de recursos recolhidos do FGTS elevou o BNH à condição de segundo maior estabelecimento bancário do país, por conta da liquidez de seus recursos. O FGTS manteve até os anos 80, importantes resultados quantitativos, demonstrando que era fundamental tanto para captação do recurso quanto para execução da política habitacional para renda média e baixa. Além disso, o fundo contribuiu para o fomento da indústria da construção civil, um dos pilares para o enfretamento da crise estrutural iniciada no final dos anos 70 (ROYER, 2009).

Contudo, o avanço do sistema de captação de recursos via recolhimento de pagamentos era insuficiente frente à agudização da crise econômica do final dos anos 70. O nível dos salários era insuficiente diante às correções inflacionárias dos preços dos imóveis, o que forçou o retorno dos recursos para faixas de poder aquisitivo cada vez maior.

Assim uma nova medida foi criada para conter o impacto inflacionário na provisão das habitações: o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), um sistema de captação de recursos não orçamentários e sem peso inflacionário, por ser provido de depósitos de poupança particulares. Veja suas principais características:

- Criação de mecanismos incentivadores e entidades captadoras da poupança popular, quer a de natureza compulsória, quer a de natureza induzida, capazes de, pela restauração da confiança do povo nos empreendimentos e projetos governamentais, gerar o montante dos recursos financeiros necessários;

- Proteção destes recursos contra inflação, resguardando o valor real;
- Oferecimento à poupança popular de uma remuneração capaz de atraí-la para o setor habitacional (BRASIL, 1974).

O SBPE utilizava uma série de entidades captadoras de recursos, dentre elas se destacam:

- *Sociedades de Crédito Imobiliário* (SCI), criadas pela lei 4380/64 como empresas privadas, com finalidades lucrativas, destinadas a atender às faixas mais elevadas da classe média, utilizam como instrumento de captação de recursos as letras imobiliárias e os depósitos como correção monetária. SCIs têm sua política de investimentos e sua atuação estabelecidas pelo governo federal, através de normas traçadas pelo Banco Central e pelo BNH;

- *Carteiras Imobiliárias das Caixas econômicas* que, sob a orientação, disciplina e controle do BNH, exercidos através de convênios e acordos, prosseguem em sua tarefa de financiamento da construção e aquisição de casa própria, mantendo contas de poupança voluntária, que auferem juros e correção monetária;

- *Associações de Poupança e Empréstimo* (APE) autorizadas a funcionar, desde 1966, como sociedades civis, de âmbito regional, tendo por objetivos essenciais propiciar ou facilitar a aquisição da casa própria a seus associados, e captar, incentivar e disseminar a poupança (BRASIL, 1974).

Além do sistema de captação de recursos existia uma rede de agentes que buscava prover meios de aquisição da casa própria para uma faixa cada vez mais ampla da população brasileira, são os casos das Companhias de Habitação (COHABs), que são entidades estaduais ou municipais, destinadas a atender a faixa de população entre 1 e 3 salários mínimos; as Cooperativas Habitacionais (COOPHABs), que atendiam às famílias cuja renda família situava entre 4 e 7 salários mínimos; as Sociedades de Crédito Imobiliário, a Associação de Poupança e Empréstimo, as Caixas Econômicas, as quais, atendiam famílias com renda superior a 6 salários mínimos; os Bancos Comerciais de Investimento, que repassavam empréstimos às cooperativas, operando no mercado de hipotecas; e os fornecedores de material de construção em geral, que atuavam na execução dos projetos (BRASIL, 1974).

Essa articulação entre agentes e entidades captadoras de recursos para financiamento habitacional obteve algumas realizações no período de 10 anos.

Foram construídos cerca de um milhão de unidades em uma área total construída de 79 milhões de metros quadrados pelo país, entre o início de 1964 e Junho de 1974.

Vale destacar que apesar das COHABs serem conhecidas pelos planos a partir do BNH, já existiam desde o início dos anos 60. O primeiro exemplo desse tipo de iniciativa foi a COHAB da Guanabara, que já havia sido construída no ano de 1962. De 1964 a 1965, em aproximadamente 17 meses, 19 COHABs foram erguidas em todo país (ROYER, 2009).

Um dos desafios do BNH nos seus primeiros anos era conciliar o atendimento aos setores mais pauperizados e ao mesmo tempo, atender os interesses financistas e da construção civil (conflito entre interesses sociais e expedientes da reprodução capitalista). Inclusive esse conflito fomentou disputas internas em torno de dois grupos que geriam o BNH: os Lacerdistas, apoiadores do golpe sob a presidência de Sandra Cavalcanti e os Financistas, vinculados ao Ministério do Planejamento de Roberto Oliveira Campos<sup>84</sup>.

A partir de 1965 a presidência do BNH foi substituída por equipes ligadas ao Ministério da Fazenda, as quais tornaram a concepção financista hegemônica. Esse momento culminou na criação da Lei n. 4.864, de 29 de novembro de 1965 (BRASIL, 1965), na qual, se criou medidas de estímulo a construção civil, aliadas ao sistema de financiamento habitacional.

Aos poucos, o BNH deixava de atuar diretamente com o dinheiro público, como uma autarquia, e se transformava numa empresa pública indireta, que exercia o controle e fiscalização sem operar diretamente com o público assistido. Além disso, as dificuldades enfrentadas no problema da habitação também passavam a ser interpretadas a partir de uma leitura mais ampla de desenvolvimento urbano, conforme reconheceu o pronunciamento oficial:

---

<sup>84</sup> Royer (2009) relata que logo após o golpe de Estado conservador de março de 1964, o grupo lacerdista que havia apoiado o golpe conseguiu participar ativamente do projeto de lei que criou o BNH e o SFH e conseguiu fazer o primeiro presidente do banco, a professora Sandra Cavalcanti. A ideia básica de intervenção habitacional propugnada pelo grupo lacerdista – principalmente por conta de algumas obras que a “Aliança para o Progresso” havia realizado no Estado da Guanabara – era a erradicação de favelas e a construção de grandes conjuntos nas distantes periferias das cidades, que já mostravam sinais de ocupação acelerada. No entanto, os interesses financistas que apoiaram o golpe de 1964 já haviam notado a importância crescente dos recursos que estavam e estariam mobilizados para o fomento a construção civil. Segundo Aragão, último presidente do BNH, havia uma cisão exposta dos grupos que se tinham alinhado para a criação do BNH e uma oposição explícita de parte do empresariado da construção civil com vinculações com o Ministério do Planejamento [então Roberto Campos] com a atuação da presidenta Sandra Cavalcanti.

A experiência demonstrou, no entanto, que o problema da habitação não podia ser atacado de maneira isolada. Com efeito, a casa só deixa de ser um mero abrigo quando inserida numa comunidade, quando suprida dos serviços essenciais de saneamento, educação, saúde, comunicações e transporte; e as comunidades só podem atingir seu pleno potencial quando integradas harmonicamente num núcleo maior, dentro do qual se repartam de modo equitativo aos benefícios e ônus da vida urbana. Teve assim, o BNH significativamente ampliada a sua área de atuação nos últimos quatro anos, transformando-se em o principal instrumento financeiro do Governo Federal no campo do desenvolvimento urbano (BRASIL, 1974, p. 5).

Isso reforçou ainda mais o caráter complexo das operações de provisão e financiamento habitacional, através das parcerias com programas de outra natureza, que surgiam articulados para atuar no desenvolvimento das cidades. Royer (2009) confirma esse movimento, ao listar parcerias entre o BNH e os vários programas urbanos entre os anos 1972 e 1976, por exemplo, o Programa CURA (1972), os Fundos Regionais para o Desenvolvimento Urbano (1973), o Financiamento para Sistemas Ferroviários para Transporte Urbano de Passageiros (1975), o Financiamento para Planejamento Urbano (1975), o Apoio ao Desenvolvimento de Polos Econômicos (1976), entre outros.

Assim a mecânica operacional do BNH ampliava-se em várias prerrogativas, atribuições e responsabilidades no desenvolvimento urbano, constituindo um conjunto de operações complexas na tentativa de cumprir com seus objetivos principais (BRASIL, 1974).Veja no Quadro 4,o descritivo do seu funcionamento:

**Quadro 4. Mecânica Operacional do BNH**

Natureza	Função	Agentes
<b>Agentes Promotores</b>	Organizar, promover e acompanhar o desenvolvimento dos programas a cargo do BNH, de acordo com as normas vigentes;	COHABS, Cooperativas Habitacionais; Instituto de Previdência e Montepios Estaduais ou Municipais; Agentes Promotores do Sistema Financeiro do Saneamento; Carteiras Hipotecárias de Clubes Militares; Fundações, Órgãos Estaduais e Regionais de Desenvolvimento; Entidades executivas de áreas metropolitanas; Companhias Hipotecárias; Outras entidades, a critério do BNH.

<b>Agentes Financeiros</b>	Aplicar e recuperar recursos emprestados pelo BNH, agindo como seu mutuário e como mutuante dos beneficiários finais;	APEs; Caixa Econômica Federal; Caixas Econômicas Estaduais; Sociedades de Crédito Imobiliário; Companhia de Habitações; Institutos de Previdência e Montepios Estaduais ou Municipais; Bancos regionais e estaduais de desenvolvimento; Banco de Investimentos; Bancos Comerciais; Companhias Hipotecárias; Outras entidades, a critério do BNH
<b>Agentes Depositários</b>	Recebem e mantêm em depósito recursos em nome do BNH;	Todos os estabelecimentos bancários arrecadadores e depositários do FGTS
<b>Agentes Especiais</b>	São os assim definidos em lei ou ato próprio do BNH, que delimitará suas atribuições;	Banco do Brasil S.A; Banco Nacional do Desenvolvimento (BNDE); Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU); outras entidades a critério do BNH.
<b>Agentes para Atividades Complementares</b>		Centro Nacional de Pesquisas Habitacionais – CENPHA; Institutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOPs); Centros de Coordenação Industrial para o Plano Habitacional (CIPHABs)

Fonte: O autor. Dados da pesquisa

Diante da complexa mecânica operacional não foi possível contabilizar precisamente o número de habitações produzidas entre 1964 e 1986. De acordo com a compilação de dados e informações obtidas na pesquisa, tem-se o número aproximado de 4,5 milhões de moradias produzidas durante a criação e extinção do BNH.

Royer (2009) levanta no período entre 64 e 86, um número correlato de financiamentos habitacionais concedidos pelo BNH<sup>85</sup>. A divisão estabelecida pela autora entre três mercados perfaz as seguintes características: o Mercado Popular, era composto pelo grupo de financiamentos na primeira faixa de 1 a 5 salários mínimos; o Mercado Médio, composto pela segunda faixa de financiamentos, entre 5 a 10 e o Mercado Econômico, na terceira faixa, acima de 10 salário mínimos. No primeiro momento o setor destinado às classes populares concedia financiamentos somente às rendas de limite até 3 salários mínimos. Porém à medida que os interesses da reestruturação econômica se ampliavam, os limites intermediários aumentavam, como foi o caso da elevação do Mercado Popular para um limite de renda de até 5 salários mínimos (Tabela 8).

<sup>85</sup> Aproximadamente 4.467.329 milhões de habitações.

**Tabela 8. BNH: Número de financiamentos concedidos entre 1964 e 1986**

<b>Tipo de mercado/ Programa</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
<i>Mercado Popular</i>		
Programas Habitacionais - COHABS	1.235.409	27,7
Programas Alternativos <sup>86</sup>	264.397	5,9
Total	1.499.806	33,6
<i>Mercado Econômico</i>		
Cooperativas	488.659	10,9
Outros Programas <sup>87</sup>	299.741	6,7
Total	788.130	17,6
<i>Mercado Médio</i>		
SBPE	1.898.975	42,0
Outros Programas <sup>88</sup>	280.418	6,3
Total	2.179.393	48,0
<b>Total BNH/SFH</b>	<b>4.467.329</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Royer (2003, p. 65)

Villaça (1986) faz um levantamento similar entre os anos de 1964 a 1982, embora identifique algumas variações por seguimento de financiamento. O número de financiamentos para habitação de interesse social, ou seja, para o Mercado Popular, cresceu, segundo ele, de 1964 a 1969. A partir da década de 1970, o número de financiamentos cai ao mesmo nível dos anos iniciais, cerca de 17000 unidades até 1974. Somente a partir de 76, o número de financiamentos torna a se elevar substancialmente. Veja a Tabela 9:

<sup>86</sup> Promorar; João-de-Barro, Profilurb;

<sup>87</sup> Instituto Hipoteca

<sup>88</sup> Recon, Prodepo

**Tabela 9. Número de financiamentos concedidos pelo BNH 1964 a 1982**

Anos	Interesse social	Recon <sup>89</sup>	Prodepo <sup>90</sup>	SBPE <sup>91</sup>	Total
1964	9.000	-	-	-	9.000
1965	17.000	-	-	-	17.000
1966	23.000	1.000	-	5.000	29.000
1967	59.000	1.000	-	29.000	89.000
1968	91.000	2.000	-	48.000	141.000
1969	106.000	10.000	-	42.000	158.000
1970	73.000	10.000	-	72.000	155.000
1971	60.000	10.000	-	51.000	121.000
1972	39.000	15.000	-	67.000	121.000
1973	50.000	23.000	-	77.000	159.000
1974	17.000	20.000	-	60.000	97.000
1975	62.000	14.000	4.000	64.000	144.000
1976	127.000	18.000	15.000	89.000	249.000
1977	159.000	17.000	7.000	57.000	249.000
1978	255.000	19.000	3.000	62.000	339.000
1979	245.000	22.000	4.000	110.000	381.000
1980	345.000	20.000	-	261.000	626.000
1981	195.000	13.000	-	268.000	476.000
1982	268.000	73.000	4.000	275.000	560.000
<b>Total</b>	<b>2.176.000</b>	<b>233.000</b>	<b>33.000</b>	<b>1.650.000</b>	<b>4.092.000</b>

Fonte: Villaça (1986, p. 33)

De acordo com os levantamentos feitos pelos autores é reconhecível que o BNH foi o maior programa de habitação do país<sup>92</sup>. A principal crítica é quanto sua eficiência, pois, além de não sanar o déficit habitacional em sua plenitude, contribuiu para intensificá-lo. O BNH captou recursos dos trabalhadores assalariados via FGTS/SBPEs e os entregou para setores da indústria da construção civil e do mercado imobiliário, por meio de intermediários financeiros. Essa capitalização possibilitou o crescimento do setor imobiliário, do sistema financeiro e da indústria da construção, ao mesmo tempo em que limitou o atendimento à demanda por moradias populares. Esse desenvolvimento através do provimento de habitações levou a aumentar o preço do solo e da moradia, demonstrando que as vantagens e melhorias locacionais na realidade representavam expedientes da ampliação da renda urbana. As concessões de moradias acompanhadas por melhorias na infraestrutura encareciam o preço do solo urbano, contrapondo os objetivos discursados inicialmente pelo BNH, como ressalta Singer (1979):

<sup>89</sup> Refinamento ou Financiamento ao Consumidor de Materiais de Construção.

<sup>90</sup> Programa de Apoio ao Desenvolvimento de Pólos Econômicos.

<sup>91</sup> Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo.

<sup>92</sup> Foram mais de 4 milhões de moradias. O MCMV propõe, de acordo com dados do Ministério do Planejamento, construir cerca de 3 milhões de moradias (BRASIL, 2013).

A demanda por solo urbano para fins de habitação também distingue vantagens locacionais, determinadas principalmente pelo maior ou menor acesso a serviços urbanos, tais como transporte, serviços de água e esgoto, escola, comércio, telefone etc. O acesso a serviços básicos urbanos tende a privilegiar determinadas localizações em medida tanto maior quanto maiores forem os serviços em relação à demanda. [...] No Brasil, há uma tendência crescente do Estado subsidiar a reprodução da força de trabalho através de planos de habitação popular, implementados nos últimos anos pelo BNH. Na medida em que tais planos aumentam a demanda solvável por espaços para morar sem que a oferta de serviços urbanos cresça na mesma proporção, o preço do solo aumenta, frustrando os objetivos inicialmente propostos. (SINGER, 1979, p. 29).

Apesar do avanço histórico na concessão de moradias de interesse social, os recursos utilizados pelo sistema não foram suficientes para atender a demanda, em função deste aspecto contraditório levantado. Isto é, a tentativa de se criar algumas bases para a economia que proporcionassem um campo favorável a acumulação de capital frustrou os objetivos de sanar o déficit habitacional, pois o investimento nesses expedientes favoreceu a onda inflacionária, tornando os recursos financeiros cada vez mais escassos para provisão de habitações, além do incentivo à especulação imobiliária.

## 5.1 O BNH EM JUIZ DE FORA

Esta parte do trabalho procura identificar as intervenções do BNH em Juiz de Fora. Durante a compilação das informações, tivemos grande dificuldade em listar precisamente as áreas do referido plano de habitação, em razão da sua extinção ocorrida há quase trinta anos. Outro fator importante a considerar é a velocidade de transformação das áreas atingidas pelo BNH, que coloca nossa análise empírica em condições de investigação exploratória. Intenta-se, contudo, analisar o quão o BNH contribuiu para reprodução capitalista da cidade, através do surgimento e evolução de bairros populares.

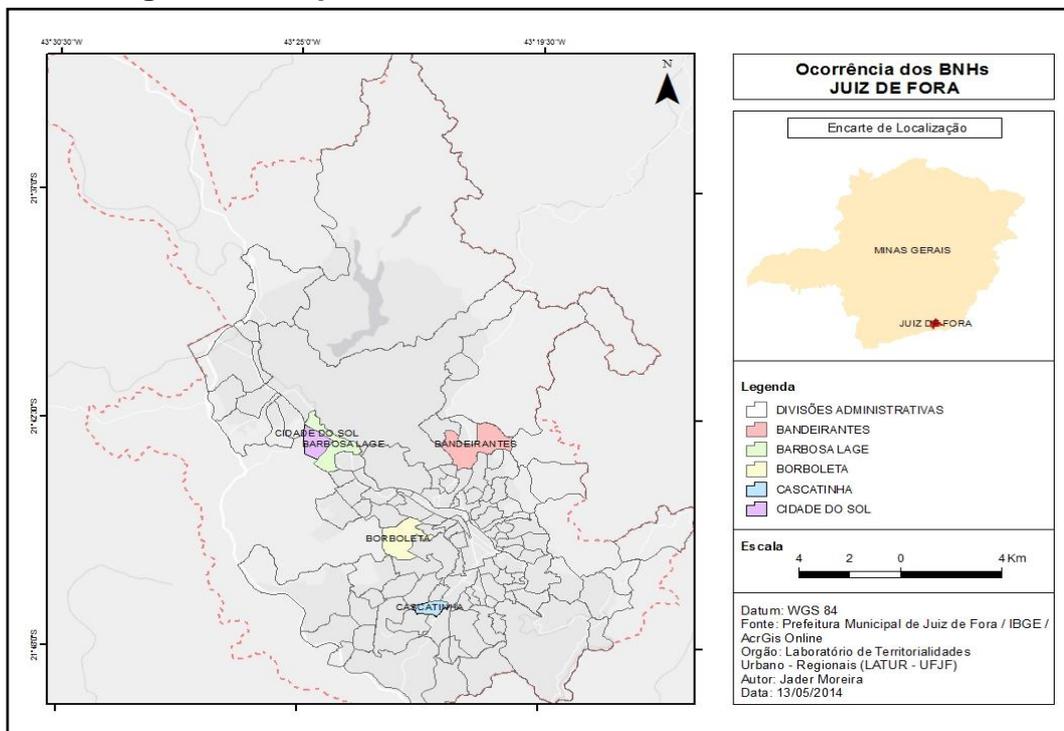
Para dar mais veracidade à nossa análise utilizou-se o levantamento feito por Cremonese (2011), em que o autor lista os empreendimentos habitacionais por época e por localidades na cidade. Através das informações iniciais, buscou-se conflitar com menções anteriores da Revista do Clube de Engenharia de Juiz de Fora, e pela qual se identificou os objetivos da política habitacional na passagem

dos anos 80. Utilizou-se também como fonte, um breve levantamento de anúncios de imobiliárias que referenciam habitações do BNH, além dos mapeamentos *in loco* e da atualização das informações da base de dados cartográficos da PJF.

Desse levantamento constatou-se a grande concentração de projetos habitacionais populares na Região Norte/Noroeste, aproximadamente 11 empreendimentos. Deste total de investimentos, grande parte originou bairros populares, diferentemente dos BNHs de outras regiões da cidade, que sofreram transformações bruscas, porém não suficientes para originar novas células de convívio.

Na região pesquisada levantou-se cerca de 1.240 unidades na Cidade do Sol, onde o primeiro conjunto habitacional originou o núcleo principal do bairro. No Barbosa Lage contabilizou-se cerca de 300 unidades. No Jôquei Clube II e III associado à incursão das COHABs constatou-se cerca de 600 e 180 unidades respectivamente. Veja a seguir, na Figura 31, o mapa das áreas de ocorrência dos BNHs na região pesquisada.

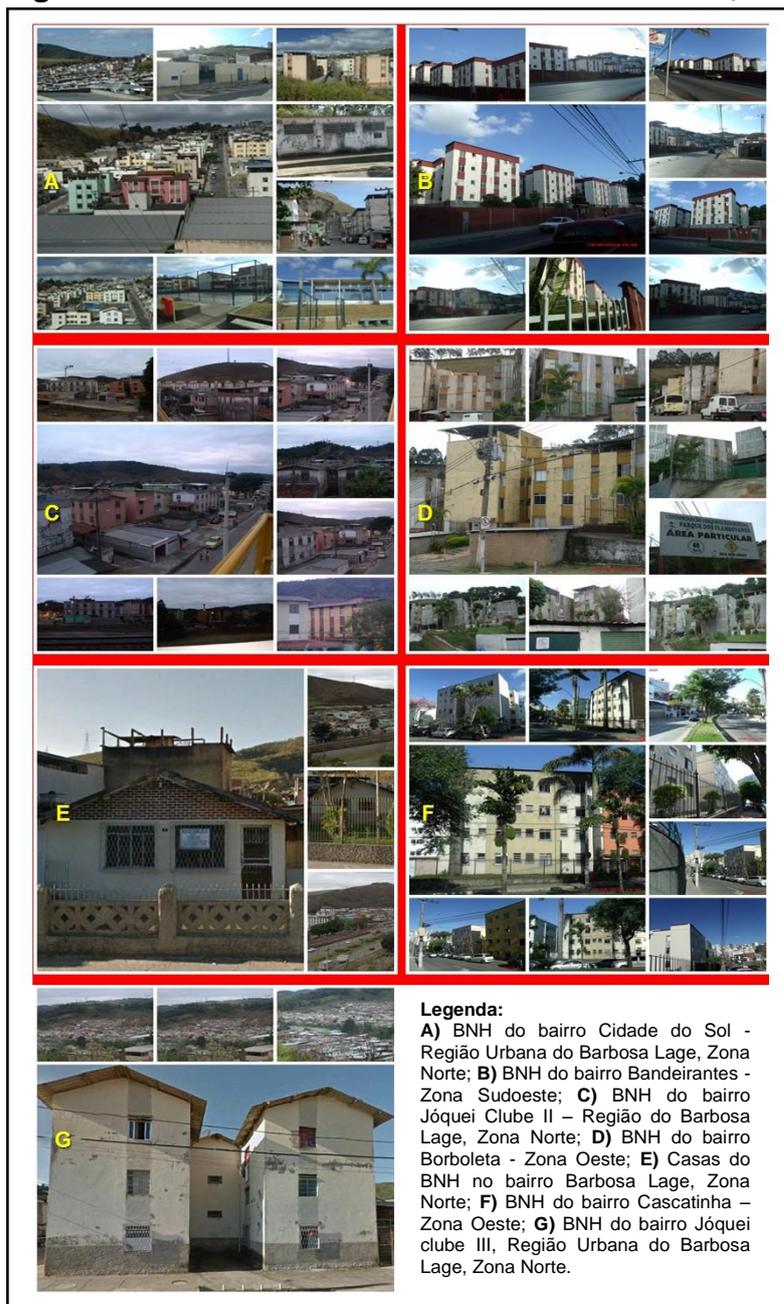
**Figura 31. Mapa de ocorrência dos BNH em Juiz de Fora**



Fonte: O autor. Dados da pesquisa

Nas outras regiões da cidade contabilizou-se os seguintes números: no bairro Cascatinha, cerca de 120 unidades; no bairro Borboleta 420 unidades, já no bairro Bandeirantes, aproximadamente 190 unidades<sup>93</sup>. Veja a seguir, na Figura 32, o mosaico das áreas de ocorrência dos BNHs em Juiz de Fora:

**Figura 32. Ocorrência de BNHs em Juiz de Fora, MG**



Fonte: O autor. Pesquisa de Campo

<sup>93</sup> Conforme mencionamos, esse número não é preciso em função das alterações nas edificações e da pouca disponibilidade de dados oficiais sobre o número de edificações do BNH em Juiz de Fora.

Nesse levantamento constatou-se disparidades entre as áreas de alocação dos BNHs no que se refere à valorização do metro quadrado do solo urbano, embora esses empreendimentos habitacionais populares tivessem o mesmo objetivo de atender setores populares. O percentual de valores dos terrenos descritos na Planta de Valores da PJF (JUIZ DE FORA, 2005/2014) coloca as regiões do Barbosa Lage e do Cascatinha como dois dos maiores percentuais de valorização da terra urbana de Juiz de Fora na atualidade (Tabela 10), veja:

**Tabela 10. Percentual de valorização do preço do solo urbano entre 2005 e 2014**

Localização	% de valorização	Valor médio imóvel em 2014(m <sup>2</sup> em reais)
Barbosa Lage	81,05	81,37
Borboleta	56,33	57,51
Bandeirantes	69,31	50,76
Cascatinha	120,69	426,33

Fonte: O autor. Dados da pesquisa

Vale destacar que esses valores não correspondem ao valor comercial dos imóveis. O valor médio comercial do imóvel residencial juizforano é estimado em 2920 reais o metro quadrado (COSTA, 2013). Os valores apresentados no quadro acima são levantados com base no valor fiscal, estando menores que 50% do valor comercial. Uma recente pesquisa publicada no *Jornal Tribuna de Minas* em 2013 confirma essa menção:

Hoje os Valores estão inferiores a 50% do valor de mercado. O ideal seria que ficassem em torno de 70 a 80%, avalia o secretário de Fazenda, Fúlvio Albertoni. [...] Em relação ao perfil residencial, o valor médio do m<sup>2</sup> é de 167,84. A média oscila entre 27,70 e 883,73 de acordo com a classificação do bairro. A prefeitura dividiu a cidade em quatro grupos, ao considerar fatores como ocupação socioeconômica, disponibilidade de equipamentos urbanos e acessibilidade. [...] Nunca trabalhamos com o valor de mercado, sempre com valor inferior e hoje está bem abaixo. (COSTA, 2013)<sup>94</sup>

No caso específico analisado, a valorização associou-se ao contexto de reestruturação econômica da cidade, por meio de alguns expedientes que

<sup>94</sup> Disponível em: <<http://www.tribunademinas.com.br/economia/metro-quadrado-de-jf-entre-os-mais-caros-de-minas-1.1337805>>.

constituíram condições concretas para o surgimento e evolução de novos bairros. Isto é, a alocação de mão de obra para as novas indústrias que chegavam à região; a tentativa de redução do processo de favelização, uma das premissas do BNH; o incentivo à indústria da construção civil e a incursão cada vez mais latente do sistema financeiro, como frentes de investimento para a tentativa de estabilização econômica diante da crise do capitalismo desabrochada entre os anos 70 e 80.

Nos debates envolvendo as agendas dos setores da construção civil e da política habitacional em âmbito local, foi possível identificar alguns desses expedientes nas falas do empresariado do ramo da construção civil. Para Vilela apud Loures (1983), a política habitacional aliada à vinda de indústrias de grande porte poderia garantir mais estabilidade à economia local:

A estabilidade do setor de certa forma esteve ligada à chegada da siderúrgica Mendes Júnior em JF e do setor de controle de malhas da Rede Ferroviária Federal que provocou uma grande demanda no mercado imobiliário, movimentando a indústria da construção civil. [...] Será um ano de dificuldades, principalmente na área de financiamento. Ao mesmo tempo, acredito que a demanda em Juiz de Fora deverá continuar a mesma, com a chegada de novas indústrias à cidade. (VILELA apud LOURES 1983, p. 17).

Já Rocha apud Loures (1983) enfatiza outro aspecto da dificuldade para os investidores do ramo da construção civil: a elevação do custo de vida provocado pela inflação:

O que mais dificultou foi a falta de recursos do SFH, a alta constante do custo de vida e o afastamento do comprador que preferiu outras opções de investimento, procurando o mercado de papéis para aplicar seu dinheiro, uma vez que atualmente está sendo mais compensador (ROCHA apud LOURES, 1983, p. 17).

Apesar de nos anos 80 já existirem financiamentos para todos os níveis de renda na cidade, a crise ainda colocava a classe média como o principal grupo de renda destinada aos financiamentos habitacionais. De modo geral, os pronunciamentos das construtoras ligadas ao ramo da habitação colocavam como solução para ampliar a aquisição da casa própria, o atendimento das medidas de austeridade econômica em âmbito internacional, bem como a padronização da produção habitacional. Na manchete da Revista do Clube de Engenharia (LOURES, 1983), destacava-se essa tendência (Figura 33):

**Figura 33. Manchete sobre a política econômica do setor habitacional em Juiz de Fora nos anos 80**



Fonte: Loures (1983, p. 20).

O interessante é notar neste debate o papel político e econômico dos planos habitacionais e suas tentativas de operacionalização. A construção de habitações padronizadas (onde impera as formas geométricas, como se fossem caixotinhos), seria uma forma de reduzir os custos da produção, atendendo assim perfis mais pauperizados pelo setor imobiliário. O melhor aproveitamento do uso do solo foi uma característica marcante dessas tentativas: os projetos habitacionais deveriam atender padrões fordistas de produção, como se fossem automóveis, conforme propunha Arcuri apud Loures (1983):

Projetos bem elaborados e visando uma economia, possibilitam melhores condições e reduções de custos, o que seria conseguido pela padronização extensa, como grandes indústrias que realizariam projetos em elaborados pré-fabricados. [...] A economia seria não só pelo projeto, mas pela produção dentro do espírito da produção de um automóvel, por exemplo. (ARCURI apud LOURES, 1983, p. 22).

Vale destacar que este processo se identifica com os planos habitacionais desde as origens da habitação social no Brasil, período da indústria fordista. A

habitação e sua relação com o arranjo/organização espacial das fábricas, que também se reproduziam através das formas padronizadas. No caso da realidade empírica estudada, a paisagem repetitiva foi uma constante durante a incursão do BNH. São dois períodos de financiamentos diversos, que têm como principal característica - a padronização -, embora a partir dos anos 90, esse padrão tenha se diversificado em função da ampliação dos perfis de renda e dos investimentos imobiliários privados.

A respeito dos investimentos captados e destinados às diferentes categorias de financiamentos habitacionais do BNH em Juiz de Fora, constata-se de acordo com dados da Caixa Econômica Federal, Minas Caixa e o BMG/Crédito Imobiliário, que o volume de financiamentos esteve na ordem de seis bilhões e seiscentos milhões de cruzeiros, num total aproximado de 1516 processos, variantes entre as faixas de renda de três e seis milhões de cruzeiros para cada financiamento (LOURES, 1983).

Apesar desses investimentos, a avaliação feita pelos especialistas do período não nos permite falar em uma política habitacional eficiente no que tange ao saneamento do déficit habitacional. O primeiro a se manifestar nesse sentido foi o Gerente Geral da CEF: “o programa não tem alcance, porque, tanto da parte dos agentes financeiros, quanto dos próprios usuários existe fins especulativos, como deságio e juros altos” (ALMEIDA apud LOURES, 1983, p. 27).

Outro aspecto considerado nessa avaliação foi à distorção dos valores no financiamento, que pela falta de controle do SFH, permitia a cobrança de valores abusivos. As taxas de abertura de financiamentos de imóveis deveriam respeitar os limites legais estabelecido pelo BNH, de 3%, contudo as instituições financeiras cobravam cerca de 20% do valor dos imóveis, o que caracterizava um abuso do capital imobiliário no processo de aquisição de moradias (MUZI apud LOURES, 1983).

No que tange à esfera da instalação dos conjuntos habitacionais, foi possível identificar ações que favoreciam o processo de valorização antecipada das edificações. As empreiteiras se preocupavam, primeiramente, em fazer terraplanagem, antes mesmo de existir o projeto, o que não permitia uma distribuição de terras mais equânime, ampliando o valor das construções. No caso da realidade pesquisada, o bairro ficou durante dois anos sem morador, com as estruturas iniciais instaladas, aguardando as garantias de financiamento por parte da

Minas Caixa e da CEF, que retardaram as operações diante da elevação dos custos das construções<sup>95</sup>.

Essa condição precária dos investimentos em habitações pelo BNH em Juiz de Fora coloca a região pesquisada numa posição de destaque em relação às outras regiões da cidade. Já no início dos anos 80, foi anunciado um investimento massivo em unidades populares, cerca de 830 unidades habitacionais na RU do Barbosa Lage, área que posteriormente alocou o bairro Cidade do Sol<sup>96</sup>. Esse investimento colocou a região como maior cinturão de moradia popular da cidade.

Devido a essa condição peculiar traçou-se estes aspectos históricos a respeito da política habitacional e seus condicionamentos no processo urbano atual de Juiz de Fora. A relação dos projetos habitacionais com o processo de reprodução da cidade coloca a questão habitacional como parte dos expedientes necessários à reprodução da cidade capitalista. No caso da pesquisa foi possível identificar um bairro que surge e evolui a partir do BNH, mas que na passagem desta política habitacional ligou-se objetivamente aos pretextos da acumulação ampliada, processo este que influenciou drasticamente na sua evolução/manutenção enquanto bairro popular. Apresentaremos suas características socioespaciais enquanto bairro em transição, criado como reduto para abrigar trabalhadores, mas que pela a ampliação e incursão latente do capital imobiliário, se fragmenta em novas células de convívio, espacializando os avanços e regressos da política habitacional em Juiz de Fora.

## 5.2 RESULTADOS DA PESQUISA: A POLÍTICA HABITACIONAL E OS EXPEDIENTES DA REPRODUÇÃO DA CIDADE CAPITALISTA, O CASO DO BAIRRO CIDADE DO SOL, JUIZ DE FORA - MG

Objetivou-se, a partir do estudo de caso, apresentar alguns resultados da pesquisa. Identificar a relação contraditória entre a política habitacional e os expedientes da reprodução da cidade capitalista, ou seja, como o parcelamento do

---

<sup>95</sup> Conforme informações relatadas pelo primeiro corretor de imóveis da região. Vide a entrevista no final da dissertação.

<sup>96</sup> 644 unidades no COHAB do Jóquei II, mais 182 no COHAB Jóquei III. A prefeitura junto às empreiteiras da época fez um levantamento sobre a instalação dos futuros conjuntos habitacionais na região, conforme a Revista do Clube de Engenharia (LOURES, 1983, p. 27).

solo destinado a atender as necessidades da habitação social intensificou contraditoriamente, os processos de valorização e fragmentação espacial em Juiz de Fora.

Destacou-se também a necessidade do estudo do bairro, como categoria relevante na Geografia, uma vez que congrega na sua dinâmica socioespacial um conjunto de questões, como: os limites e possibilidades da política habitacional, a importância dos equipamentos de uso coletivo, os conflitos territoriais, a especulação imobiliária, a segregação socioespacial, dentre outras, que compõem o cotidiano das cidades.

Por fim, buscou-se afirmar o tema da pesquisa, em que a relação entre a política habitacional e a origem e evolução de bairros populares existe desde as origens no século XX e, pela qual, também estão explícitos alguns conflitos entre a questão da habitação e os expedientes da reprodução da cidade capitalista.

Como procedimento metodológico utilizou-se publicações, documentos oficiais, imagens, plantas, mapas<sup>97</sup>, questionários, aplicação de entrevistas às representações sociais<sup>98</sup> e aos profissionais das imobiliárias do bairro (Apêndices A ao C).

### **5.2.1 Situação locacional e a Geografia social do bairro Cidade do Sol**

O bairro Cidade do Sol compõe atualmente a RU Barbosa Lage, que faz parte da RP Benfica, zona Norte, uma das regiões mais populosas de Juiz de Fora. Teve sua origem no início dos anos 80, a partir da incursão das operações imobiliárias e habitacionais do BNH, incorporadas pelo grupo Solar Empreendimentos/SA. A composição social é de trabalhadores e ex-trabalhadores das indústrias da zona Norte e Noroeste, oriundos de outras regiões da cidade e do Estado de Minas Gerais, conforme cita Ribeiro (2001):

---

<sup>97</sup> Alguns documentos encontram-se nos Anexos (A ao L).

<sup>98</sup> O primeiro corretor, que vendeu as unidades do conjunto habitacional e a primeira moradora e diretora da associação de moradores. As entrevistas foram autorizadas mediante apresentação de declaração da autorização da divulgação em pesquisa científica, conforme apresenta-se Apêndice B.

O bairro Cidade do Sol, localizado na região Noroeste de Juiz de Fora, foi um loteamento que surgiu no final dos anos 70<sup>99</sup>, no boom de ocupação da região norte, que se confirmou com a implantação da siderúrgica Mendes Junior. Foram construídos prédios de qualidade duvidosa, vendidos a preços convidativos para as pessoas que viriam de fora trabalhar na Mendes Júnior. [...] Neste contexto, surge o bairro Cidade do Sol, oriundo da Fazenda Quinta da Lage com 392.461,20 m<sup>2</sup>, adquirido em 1981 pelo grupo Solar S/A Empreendimentos. O loteamento foi desmembrado em mais ou menos 600 lotes, que posteriormente foram edificadas cerca de 1200 apartamentos [...] (RIBEIRO, 2001, p. 7-11).

As primeiras aquisições de habitações do bairro eram feitas em sua maioria pelo do SFH da CEF e da Minas Caixa, sobretudo com o advento do FGTS e das Cartas de Crédito, que passam a ser as principais fontes de recursos de provisão da habitação para as faixas de renda mais baixas, de 0 a 5 salário mínimos.

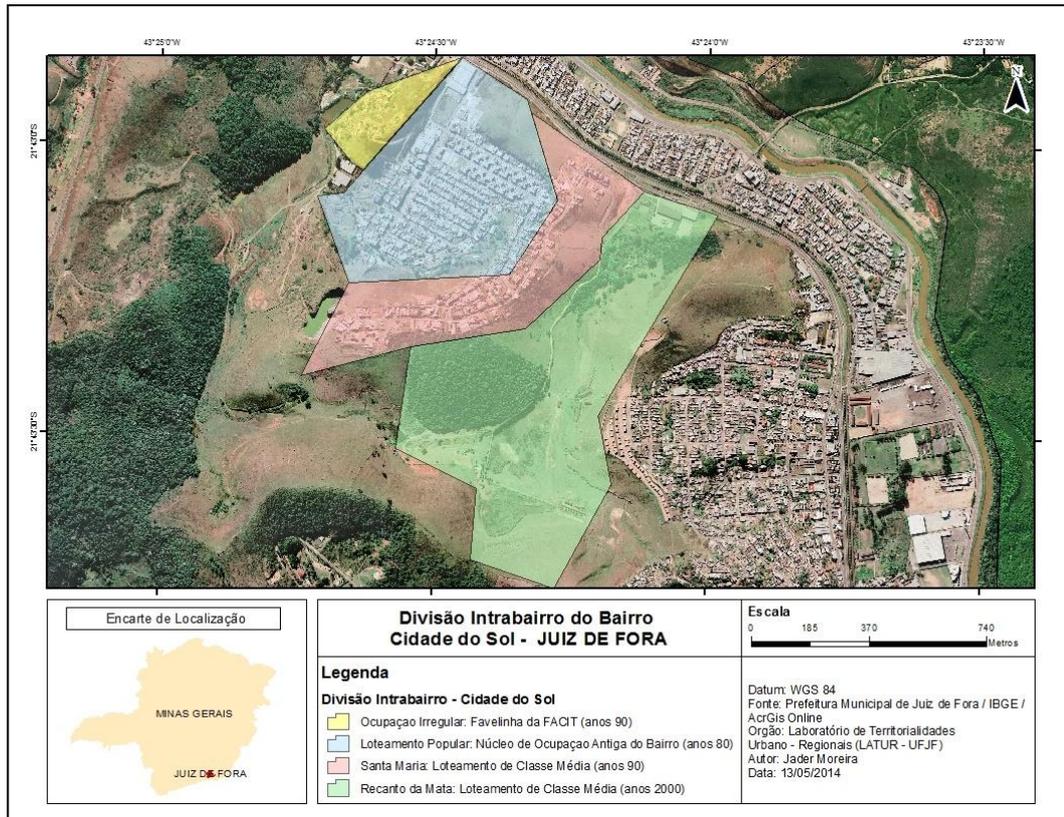
A Cidade do Sol teve sua origem e evolução associadas diretamente à incursão do BNH e seus desmembramentos nos projetos de financiamento habitacional, a partir dos sistemas de crédito imobiliários estaduais e federais. Porém, as moradias vêm se ampliando para residências de classe média e média alta, dividindo o bairro em quatro unidades territoriais. O aspecto indutor desta divisão é aumento do preço dos imóveis, que pela expansão dos loteamentos e construção de novos equipamentos urbanos, produziu novos expedientes de valorização urbana.

Tais divisões permitem expressar no campo empírico, o processo de uso e ocupação urbanos de um bairro que se fragmenta pelas necessidades da reprodução capitalista. Conforme se mapeou, o bairro é formado por quatro partes principais (Vide mapa a seguir). A primeira parte (em azul) compõe o conjunto habitacional popular, responsável pelo surgimento do núcleo de ocupação antiga do bairro. A segunda parte (em amarelo) é a ocupação irregular, também denominada de *Favelinha da Facit*. A terceira parte (em vermelho) é o loteamento Santa Maria, oriundo do desmembramento da planta original do bairro, composto de terrenos e edificações mais valorizadas, de padrão de classe média e alta. A quarta e última parte (em verde), é o Recanto da Mata, um loteamento recente, que remonta as novas estratégias do setor imobiliário, a de edificações nos arrabaldes de áreas verdes, assim ditas Reservas Particulares do Patrimônio Natural, conforme se ilustra (Figura 34):

---

<sup>99</sup> Na realidade o início da construção foi no final dos anos 70, porém o bairro se consolida no início dos anos 80, quando realmente os moradores começam a chegar e criar atmosferas de vizinhança

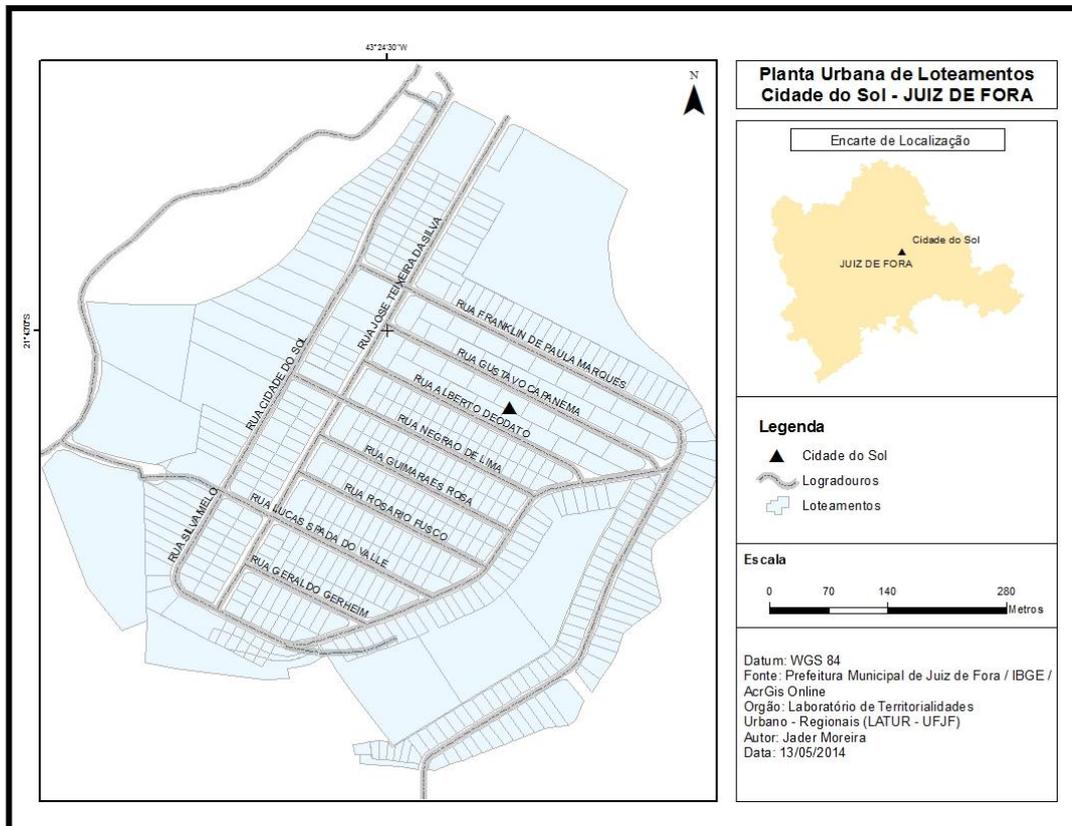
**Figura 34. Divisão intrabairro da Cidade do Sol**



Fonte: O autor. Dados da pesquisa

As diferentes condições do loteamento se deram a partir de alterações na planta original, uma vez que o bairro foi destinado originalmente à construção de casas populares (o conjunto habitacional), sobretudo destinadas aos trabalhadores das indústrias da região. As características do primeiro conjunto habitacional fragmentaram-se em diferentes células de convívio, o que de certa forma, ressignificou os limites do bairro. Veja a Planta Urbana de Loteamentos da Cidade do Sol original, extraída da PJF, que mostra a diferença nos tamanhos dos loteamentos, bem como alguns de seus desmembramentos e loteamentos posteriores (Figura 35):

**Figura 35. Planta urbana de loteamentos: Cidade do Sol**



Fonte: O autor. Dados da pesquisa

O conjunto habitacional originário do bairro se inicia na Rua Franklin de Paula Marques indo até a Rua Lucas Spada do Vale. As quadras de terrenos da Rua Cidade do Sol e da Rua Geraldo Geheim são desmembramentos das Ruas Silva Melo e José Teixeira da Silva, feitos, para atender a venda de terrenos particulares a partir do final dos anos 80. A parte do bairro assim denominada de Santa Maria é um loteamento posterior, criado nos anos 90, a partir da divisão de novas glebas no prolongamento da Rua Franklin de Paula Marques, rua limítrofe entre o conjunto popular e as casas novas. Desse prolongamento foi criada a Rua Onofre de Oliveira Sales, conhecida popularmente como “Rua Nova”, a principal via de acesso do referido loteamento e onde ficam os terrenos e as casas mais valorizados.

De acordo com a Lei de Uso e ocupação do Solo de 1979, a Cidade do Sol, passou por processos de desmembramento e loteamento<sup>100</sup>, o que comprova a

<sup>100</sup> De acordo com a Lei n. 6.766, de 1979 (BRASIL, 1979): Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes. § 1º - Considera-se **loteamento** a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. § 2º- considera-se

ampliação dos limites do conjunto habitacional popular. Essa ampliação se deu em função das incursões do mercado imobiliário frente ao aumento das demandas por moradia na região a partir dos anos 90. Pelo levantamento feito nas entrevistas com as representações sociais constatou-se algumas dificuldades na delimitação dos limites do bairro e dos loteamentos posteriores. Pela classificação da PJJ, a Cidade do Sol faz parte da RU do Barbosa Lage, onde não se faz uma distinção clara entre bairros e/ou loteamentos componentes. Veja o Quadro 5:

**Quadro 5. Quadro da divisão dos bairros e loteamentos de Juiz de Fora por Regiões Urbanas**

Região urbana RU	Bairros e loteamentos componentes	População 2000
<b>Barbosa Lage</b>	Barbosa Lage, Cidade do Sol, Parque das Torres, Santa Amélia, Jóquei Clube II, Santa Maria, Recanto da Mata	12.277 habitantes

Fonte: O autor. Dados da pesquisa

Para auxiliar na compreensão traçou-se um quadro temporal, de acordo com o período da ocupação e a população ocupante (Quadro 6):

**Figura 59- Quadro da divisão do bairro por área, ordem cronológica e população estimada (2014)**

Área do bairro	Ano de ocupação	População estimada <sup>101</sup>
<b>Favelinha da Facit</b>	Final dos anos 70	191 habitantes
<b>Conjunto habitacional</b>	Anos 80	4800 habitantes
<b>Loteamento Santa Maria</b>	Início dos 90	210 habitantes
<b>Loteamento Recanto da Mata</b>	Final dos anos 90	108 habitantes

Fonte: O autor. Dados da pesquisa

De acordo com a leitura dos dois quadros pode-se afirmar, que apesar da imprecisão dos limites, vemos que a parte principal (o conjunto habitacional) e seus loteamentos componentes, somam grande parte da população residente do bairro,

---

**desmembramento** a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

<sup>101</sup> Na pesquisa de campo levantamos o número total de unidades habitacionais e multiplicamos pela estimativa do número de pessoas por domicílio, para saber a população estimada.

constituindo seu núcleo inicial de povoamento. Pela diferença do número de habitantes, adensamento e número de terrenos vagos, as outras três partes (a Favelinha da Facit, os loteamentos Santa Maria e Recanto da Mata), constituem áreas de expansão, ainda que não sejam reconhecidas oficialmente como bairro. Talvez essa imprecisão seja deliberada da parte do Estado, em função das condições diferenciais divulgadas pelos investidores imobiliários para cada parte da Cidade do Sol, conforme veremos a seguir.

### 5.2.2 O conjunto habitacional, a origem e evolução do bairro popular

O povoamento inicial do bairro atrela-se a construção do conjunto habitacional, destinado aos operários das fábricas da região. Reproduzia-se a mesma funcionalidade das moradias populares do início do século XX: a instalação de redutos de força de trabalho.

Num primeiro momento, sua instalação dependeu da confirmação entre os planos de financiamento e o Grupo Solar/SA, responsável pela construção e incorporação das unidades habitacionais. Na entrevista à primeira moradora e diretora da Associação de Moradores do Bairro confirmou-se um conjunto de operações financeiras, que revelavam a insegurança nos acordos firmados para aquisição das moradias nos anos iniciais:

**Entrevistador:** *Como que a senhora chegou aqui no bairro? Através de que? Foi casa própria?*

**Primeira moradora e diretora da associação de moradores:** *Casa própria. Comprei na planta*

**Entrevistador:** *E isso em que ano mais ou menos?*

**Primeira moradora e diretora da associação de moradores:** *[...] Mil novecentos e oitenta e dois, que foi feito o bairro. E eu mudei em vinte e quatro de março de oitenta e três, contrato de “comodato” não tinha nem financiamento ainda*

**Entrevistador:** *Não tinha nem Caixa Econômica?...*

**Primeira moradora e diretora da associação de moradores:** *Não... Foi um contrato de comodato junto com a Solar Empreendimentos... Depois virou financiamento pela Minas Caixa.*

A própria existência de um Contrato de Comodato já comprovava a ausência de um financiamento público via Caixas Econômicas nesse primeiro momento. Essa natureza de contrato constituía-se uma espécie de empréstimo, em que uma das partes empresta um bem, mediante um contrato, sem obrigatoriedade de devolver. No caso da primeira moradora, essa foi à garantia dada pela construtora, mediante o não firmamento do contrato entre a empresa e o plano de financiamento.

Esse movimento também é confirmado pelo primeiro corretor de imóveis, quando o mesmo afirma que o conjunto habitacional foi construído em 1981 e ficou durante quase dois anos sem morador. As estruturas urbanas chegaram até mesmo antes dos moradores, diferentemente do processo de urbanização mais recorrente em bairros populares, em que os próprios moradores reivindicam as melhorias a partir do povoamento mais intenso. Assim, criou-se primeiramente as condições para instalação de um bairro, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, a qual regula uma série de condições mínimas para tal, conforme cita-se

Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. § 5º A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. § 6º A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de: I - vias de circulação; II - escoamento das águas pluviais; III - rede para o abastecimento de água potável; e IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. (BRASIL, 1979, p. 19457).

Esse movimento de chegada dos equipamentos antes dos moradores é confirmado pelo primeiro corretor de imóveis do bairro:

**Primeiro corretor de imóveis do bairro:** [...] *foi construído os apartamentos em mil novecentos e oitenta e um... Ficou dois anos parado por causa de valores que a Caixa Econômica não concordava com a construtora... Que foi a Solar/SA. Ficou parado uns dois anos até que foi colocado à venda quinhentos e poucos apartamentos, depois foi posto à venda também lotes vagos que não eram construídos...*

**Entrevistador:** *O Sr sabe me dizer a partir de que momento o senhor percebeu que virou bairro mesmo?*

**Primeiro corretor de imóveis do bairro:** *Aqui é invertido né! Porque ficou parado quinhentos e tantos apartamentos dois anos e pouco. Já era um*

*bairro mesmo, construído quando começaram a chegar... Isso aqui era um cemitério eu fui o terceiro morador e não tinha ninguém!*

A aquisição de suas primeiras moradias associou-se a dois tipos de financiamentos: o primeiro pela *Minas Caixa*, fazendo parte de um dos agentes financeiros estaduais, mutuário e mutuante das habitações. O segundo, mais recente, vinculou-se ao financiamento pela CEF, também por programas de mutuários, conforme relata a primeira moradora e diretora da associação de moradores:

**Entrevistador:** [...] *O bairro, de maneira geral, teve um financiamento popular, não foi? [...]*

**Primeira moradora e diretora da associação de moradores:** *Popular... Minas Caixa*

**Entrevistador:** *Teve financiamento pela Caixa Econômica Federal também?*

**Primeira moradora e diretora da associação de moradores:** *Teve. Uma parte pela Caixa, mas foi depois [...]*

**Entrevistador:** *Esse de dois andares [...]? São mais antigos?*

**Primeira moradora e diretora da associação de moradores:** *Esses são mais antigos tudo pela Minas Caixa.*

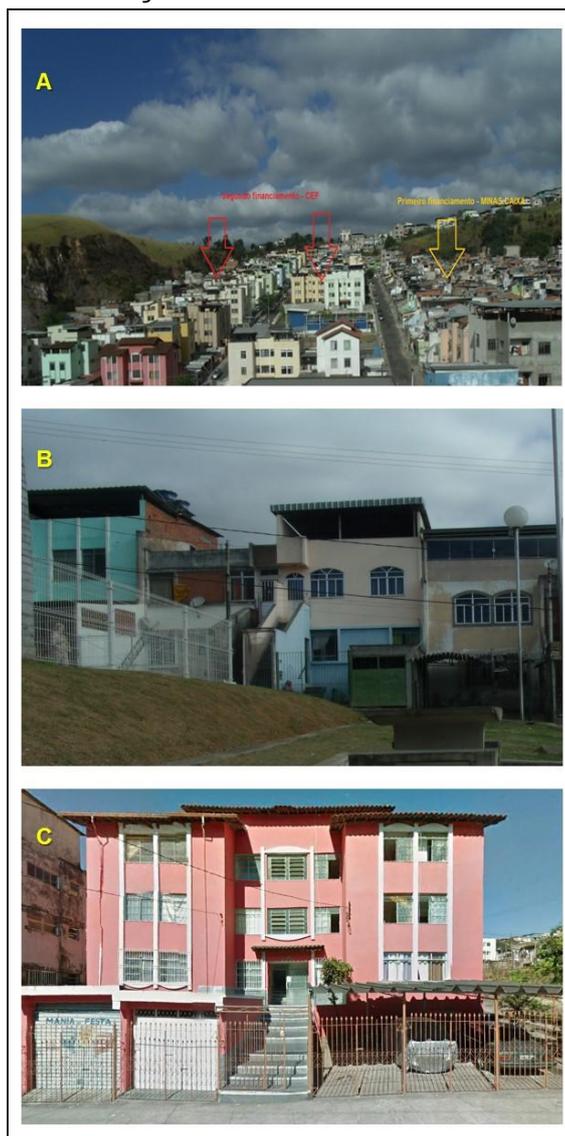
Essa mudança de natureza de financiamentos relacionava-se às tentativas de dar mais fôlego ao SFH. Mudança esta que foi responsável pela ampliação da mecânica operacional do BNH, através dos agentes, instituições e sociedades de poupanças e empréstimos e de créditos imobiliário, como confirma Royer (2009):

O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo era composto pelo próprio BNH, que exercia papel de órgão central do sistema, pelas carteiras imobiliárias das caixas econômicas, federal e estaduais, sociedades de crédito imobiliário e associações de poupança e empréstimo. Sua implantação ocorreu paralelamente à estruturação do SFH e do próprio mercado de capitais no país. Até hoje se pode considerar o SBPE como um sistema ou um sistema auxiliar do SFH. A incorporação, no entanto, das caixas econômicas ao SBPE foi o que deu mais fôlego ao sistema, especialmente quanto à captação de recursos, visto que as caixas econômicas sempre tiveram tradição de depósitos individuais e grande capilaridade junto ao público em todo país. (ROYER, 2009, p.52).

Essas diferenciações acompanhavam não somente as concessões na planta original do conjunto habitacional, as quais, já sinalizavam estratégias do setor

imobiliário. Esse movimento é percebido no crescimento dos preços dos imóveis, verticalização, obras de melhorias, até mesmo nas primeiras habitações. Veja algumas imagens:

**Figura 36. Diferenciações dos conjuntos habitacionais de acordo com as variações dos sistemas do BNH**



Legenda: A) Divisões do conjunto principal por origem de financiamento: MINAS CAIXA E CEF; B) Primeiro financiamento pela MINAS CAIXA: conjunto com dois apartamentos e dois pavimentos; C) Segundo financiamento pela CEF: Conjunto com seis apartamentos e três pavimentos<sup>102</sup>

Fonte: O autor. Pesquisa de campo

<sup>102</sup> Vale destacar que temos blocos ainda maiores com 12 apartamentos e 3 pavimentos.

No que se refere à origem e evolução dos bairros da região e sua composição social, confirma-se a ideia do financiamento atrelado à instalação das indústrias e as tentativas de reestruturação econômica da região. Nas falas dos entrevistados foi possível constatar o povoamento e surgimento do bairro como um processo-síntese, ou seja, ampliar os mecanismos de extração da renda fundiária urbana via política habitacional e reduzir problemas urbanos, como o desemprego e o processo de favelização, um dos pressupostos da política habitacional da época:

**Entrevistador:** *Você sabe me dizer se os primeiros moradores vieram [...] de outras cidades, outros bairros, outros estados?*

**Primeiro corretor de imóveis do bairro:***[...] 80% de Juiz de Fora, os 20% naquela época, veio muita gente do Rio de Janeiro, moravam em favela, [...] a prestação era baixinha. Então era acessível. [...] Assim [...] classe pobre praticamente...*

**Entrevistador:** *E aqui de Juiz de Fora?*

**Primeiro corretor de imóveis do bairro:** *de Juiz de Fora veio muita gente que trabalhava na Mendes Junior [...] Becton Dickinson, Facit [...] houve muita transferência na Central do Brasil<sup>103</sup> do Rio pra cá, e todos compraram aqui.*

O primeiro povoamento do bairro via industrialização da região, também é confirmado pela primeira moradora:

**Entrevistador:** *Você sabe me dizer esse primeiro movimento dos primeiros moradores do bairro. Se eles vieram de Juiz de Fora na maioria ou se vieram de outras cidades?*

**Primeira moradora e diretora da associação de moradores:** *Vieram de outras cidades trabalhar na Mendes Junior, alguns... Eu vim do Bandeirantes...*

**Entrevistador:** *Bandeirantes?*

**Primeira moradora e diretora da associação de moradores:** *É! A minha vizinha segunda moradora veio do Rio, o marido dela foi transferido da Rede, aqui. E a terceira moradora que é a Valéria veio de fora trabalhar na Mendes Junior!*

**Primeira moradora e diretora da associação de moradores:** *Tem a Facit, tem a Mendes Junior e Paraibuna de Metais.*

Além disso, nas origens do processo de urbanização do bairro via política habitacional, constata-se através dos diálogos, que de fato era uma política

<sup>103</sup> Naquela época já recebia o nome de Rede Ferroviária Federal – Sociedade Anônima – RFFA/SA

estabelecida pelo *Plano de Diretor de Desenvolvimento Urbano* (JUIZ DE FORA, 1999, 2000a, 2004) da época. Ou seja, a criação de corredores e parques industriais, como é o exemplo dos Distritos Industriais nas regiões de *Benfica* e *Milho Branco*, ambas na zona Norte de Juiz de Fora. O sistema de transporte também se constituiu um expediente importante, através do deslocamento dos trabalhadores, que posteriormente permitiu a vinda efetiva dos moradores, resultado da construção de moradias que visavam alocar a força de trabalho na região:

**Entrevistador:** *O Senhor consegue identificar se a vinda dessas indústrias foi importante para o desenvolvimento do bairro?*

**Primeiro corretor de imóveis do bairro:** *Eu fiz uma divulgação muito grande na Mendes Junior na Facit, fiz conferência, consegui reunir a diretoria, pra gente fazer reunião dos operários todos. Por isso eu vendi noventa por cento por que os outros ficavam só no pinga-pinga, de comprador ir procurar eles pra comprar. Eu fiz divulgação e vendi em massa [...] eu vendi uns trezentos apartamentos na Mendes Junior.*

**Entrevistador:** *Quase a metade! Eu to falando isso porque, eu fiz o estudo sobre o plano diretor da cidade [...] que tenta entender [...] pra onde a cidade tá crescendo, pra fazer as políticas da prefeitura e lá eles mencionam a relação entre o bairro (o conjunto aqui), a Facit e a Mendes Junior, que trouxe um contingente de pessoas*

**Primeiro corretor de imóveis do bairro:** *Aqui a Zona Norte era só Benfica e o bairro Cerâmica, [...] do bairro Cerâmica fizeram o Barbosa Laje com casas populares e não tinha como crescer... A Zona Sul era muito valorizada então pra fazer casa popular ou casa que atingisse a classe operária tinha que ser na Zona Norte mesmo. Até que começou a crescer e veio Milho Branco, veio o Santa Cruz...*

**Entrevistador:** *Então tinha um vazio entre Benfica e a região?*

**Primeiro corretor de imóveis:** *Tinha um vazio entre Benfica e a fábrica o bonde vinha até onde era a José Weiss, então de lá pra cá era o Xangai, Benfica não tinha ônibus, dependência de trem. Eu lembro disso [...] eu era garoto e pra vir aqui no Jóquei Clube era coisa de pista de cavalo a gente vinha de trem porque não tinha ônibus. Depois é que foi se estendeu ônibus pra Benfica [...] não era asfaltado... Era tudo terra...*

A partir da constatação do movimento de vinda de trabalhadores para o bairro, a alocação de novas indústrias em Juiz de Fora, não só permitiu o processo de incorporação de novas áreas residenciais na Região Norte, como também criou no campo subjetivo, a ideia de uma cidade atrativa, aspecto este, que contribuiu para a formação da composição dos bairros populares frutos de políticas habitacionais voltadas para este segmento social na referida região. A composição

social, em sua maioria é constituída por trabalhadores que vieram de cidades da Zona da Mata e de outras partes do interior de Minas Gerais e do Rio de Janeiro.

Essa composição social predominantemente operária contribuiu para o processo de agregação dos moradores. Nesse sentido, destaca-se a organização da Associação dos Moradores, o que criou uma atmosfera coletiva em torno de objetivos comuns:

**Entrevistador:** *Quando teve a primeira reunião de moradores?*

**Primeira e diretora da associação de moradores:** *Morador... Dezembro de oitenta e cinco*

**Entrevistador:** *A primeira reunião?*

**Primeira e diretora da associação de moradores:** *Primeira reunião. Dezesete de dezembro de oitenta e cinco.*

**Entrevistador:** *Nem existia a SPM<sup>104</sup> ainda né?*

**Primeira e diretora da associação de moradores:** *Não! Ai que fundou a SPM. [...] Tinha reuniões assim, por exemplo, pra primeira coleta de lixo [...] nós reuniu os primeiros moradores fomos na DEMLURB, pedir o primeiro ônibus...*

Contudo, o bairro, ao mesmo tempo em que se consolidou a partir de um processo coletivo de composição social e de construção de relações de convívio, sofreu intervenções (conforme dito) que tenderam a fragmentá-lo. O primeiro movimento constatado nesse sentido foi o processo de valorização dos imóveis e a mudança na relação com a casa própria. A relação que se tinha somente pelo uso da moradia num primeiro momento passou à condição extração de renda por benfeitorias e aluguéis pelos próprios moradores:

**Entrevistador:** *E o senhor veio pra cá, por conta de trabalhar na imobiliária, ou por ter casa própria mesmo?*

**Primeiro corretor de imóveis do bairro:** *Eu vim pra cá porque, facilitava e eu justamente por morar aqui e procurava a confiança do comprador [...] e muitos compraram e alugaram [...] eu fiz uma carteira de duzentos e tantos imóveis aqui na Cidade do Sol. Muitos compraram e não vieram morar.*

---

<sup>104</sup> SPM é a Sociedade Pró- melhoramento, entidade reconhecida oficialmente pela PJF. Em termos práticos funciona como associação de moradores, em termos políticos perde certa autonomia em função de a prefeitura estabelecer uma série de critérios jurídico-políticos e institucionais para reconhecimento da associação de moradores como SPM.

**Entrevistador:** *E o senhor sabe me dizer se esses primeiros que pegaram os primeiros prédios eles foram morar ou alugaram?*

**Primeiro corretor de imóveis do bairro:** *Foi mais ou menos uns sessenta por cento morar e uns quarenta por cento pra alugar.*

**Entrevistador:** *E esse pessoal que alugou primeiro [...] o senhor sabe mais ou menos pra onde eles foram, se eles investiram no centro se foram pra outra cidade?*

**Primeiro corretor de imóveis do bairro:** *Alguns. A maioria tá aqui [...] a prestação era baixinha eles juntaram e compraram uma coisa melhor, localizada em bairros de melhor qualidade de vida mais próximos ao centro...*

**Entrevistador:** *Então ali teve um grupo que investiu usou mais por conta de investimento*

**Primeiro corretor de imóveis do bairro:** *É. Muitos melhoraram os apartamentos. Você vê que os apartamentos melhoraram, a maioria deles tem cobertura.*

A valorização dos imóveis e terrenos no bairro pode ser explicada por alguns fatores: (a) o parcelamento do solo urbano em função de mudanças na planta original do conjunto; (b) a agregação de benfeitorias, visando à ampliação dos imóveis pelos primeiros moradores, que garantiu certa mobilidade e uma demanda circulante; (c) a vinda de equipamentos de uso coletivo e de serviços em geral, ampliando a extração de renda diferencial. No levantamento feito pela pesquisa de campo, constatou-se uma série de equipamentos de uso coletivo (público e privado), instalados desde a fundação do conjunto, o que contribuiu para o processo de valorização, veja o Quadro 6:

**Quadro 6. Número de equipamentos de uso coletivo por natureza pública ou privada do Bairro Cidade do Sol**

Tipo de equipamento	Público	Privado	Ano de instalação
<b>Escolas</b>	2	3	Anos 80 a 90
<b>Posto de saúde</b>	1	Não se aplica	Anos 2000
<b>Praça Poliesportiva</b>	1	Não se aplica	Anos 2000
<b>Estabelecimentos religiosos</b>	Não se aplica	6	Anos 80 a 2000
<b>Estabelecimentos comerciais e de serviços</b>	Não se aplica	53	Anos 80 a 2000
<b>Estabelecimentos industriais</b>	Não se aplica	3	Anos 90 a 2000

Fonte: O autor. Pesquisa de campo

Confirmou-se o processo de valorização a partir do levantamento feito nas imobiliárias do bairro em 2014. Nos relatos dos profissionais identificou-se um

aumento brusco a partir de 2009, os dados das imobiliárias pesquisadas colocam, por exemplo, na área antiga de ocupação, ou seja, no conjunto habitacional popular, uma variação no preço médio de 42 mil para 120 mil reais do apartamento de 60 m<sup>2</sup> em menos de 5 anos. Nas observações gerais destacadas, esse aumento no preço comercial atribuiu-se a dois momentos cruciais na economia política do imobiliário: (a) o aumento nos financiamentos populares por meio do MCMV que ampliou a procura pela aquisição da casa própria e (b) o *boom* imobiliário desde 2010 (Quadro 7).

**Quadro 7. Quadro comparativo do preço comercial dos imóveis do bairro Cidade do Sol entre os anos 80 e 2000**

Preço médio comercial do m <sup>2</sup> da área pesquisada nos anos 80	Preço médio comercial do m <sup>2</sup> da área pesquisada nos anos 90	Preço médio comercial do m <sup>2</sup> da área pesquisada nos anos 2000
<b>65,00 Cruzados novos<sup>105</sup></b>	R\$ 500,00	R\$2.000,00

Fonte: O autor. Pesquisa de campo

Bastos (2012), nessa mesma direção, identifica um movimento geral da política econômica do imobiliário nas últimas décadas:

[...] os imóveis no Brasil teriam subido 229% entre 1996 e 2010, ou 131,6% em termos reais. O período de aumento mais espantoso se concentrou entre 2008 e 2010, quando, segundo a Embraesp, unidades novas de dois a quatro quartos tiveram aumentos de preços de 40% e 60%, respectivamente. O programa MCMV está inserido neste processo recente de transformações por que tem passado o mercado imobiliário brasileiro. Lançado em regime de urgência através de uma medida provisória, foi anunciado como uma política pública de habitação que garantiria níveis de crescimento econômico no período posterior aos principais episódios da crise financeira internacional, representando a maior intervenção sobre o mercado habitacional dirigido a famílias de baixos salários desde o Plano Nacional de Habitação Popular, de 1973, coordenado no âmbito do Banco Nacional de Habitação – BNH. (BASTOS, 2012, p. 21).

Se há 30 anos, considerar-se-ia a Cidade do Sol, como estritamente um bairro popular, sinônimo de reduto de trabalhadores fabris, atualmente ele não se restringe a essa característica. O encarecimento dos terrenos e das moradias

<sup>105</sup> Convertendo esse valor em reais na época equivaleria a 0,0014. Considerando a correção, de acordo com Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, que mede a inflação, esse valor seria em torno de R\$ 47.313,00/ m<sup>2</sup>

delineou outros perfis de moradores, que variam desde o proletário a uma classe média em ascensão. Essa variação vem se consolidando em novas células de convívio, sugerindo algumas divisões e arranjos espaciais:

**Entrevistador:** *Tem o Santa Maria que é a parte de cima [...] tem essa parte aqui que é a principal do conjunto habitacional [...] E tem a parte da frente que é a parte da Facit [...] Você acha que essas áreas vão virar bairros ou vão continuar sendo Cidade do Sol?*

**Primeira moradora e diretora da associação de moradores:** *Não... Santa Maria é Santa Maria, Recanto da Mata é Recanto da Mata. O Cidade do Sol é a Franklin de Paula Marques até lá em cima na caixa d'água, voltando ali [...] e o miolo aqui é Cidade do Sol.*

**Primeira moradora e diretora da associação de moradores:** *É... Independentes*

Essa menção também é confirmada pelo primeiro corretor de imóveis:

**Entrevistador:** *O senhor acha que essas outras partes tendem a incorporar à Cidade do Sol ou se tornarem bairros ou áreas separadas do bairro?*

**Primeiro corretor de imóveis do bairro:** *[...] O programa pra coisa já é bairro né! Não é pra incorporar [...] você pega hoje... Juiz de Fora tem quinhentos e tantos bairros, vai passar dos seiscentos. Mas cada um quer o seu bairro [...] eu não vi até agora incorporar bairros.*

**Entrevistador:** *Então aqui o senhor acha que vai ser Santa Maria, lá Recanto da Mata e lá no núcleo principal Cidade do Sol?*

**Primeiro corretor de imóveis do bairro:** *É isso mesmo! Começaram a vender apartamentos tinha meia dúzia de gente morando aqui, já tinha ônibus pra gente [...] Você vê o Recanto da Mata do 707 e 734<sup>106</sup> passam lá dentro, não desce nem sobe ninguém, que a maioria do Recanto da Mata tem carro... Na parte de cima, você tem casas melhores...*

Essa divisão com diferentes índices de valorização e perfis de renda permite-nos a tecer críticas aos esquemas de interpretação da organização espacial da cidade, aquele esquema dual e tradicional apresentado anteriormente, pelo qual se identificava centro (rico) e periferia (pobre) ou até mesmo se invertia outrora, colocando centro (decadente) e periferia (valorizada), diante da concorrência entre capitais e dos problemas urbanos. Este esquema vem se desfazendo na cidade pós-fordista, onde a flexibilidade do capital utiliza-se de novas áreas e novas relações

---

<sup>106</sup> Número das linhas de ônibus

para se reproduzir, criando concepções difusas entre os limites das áreas pobres, área de classe média baixa e média alta. Veja outro caso adiante.

### 5.2.3A espacialização da pobreza no bairro Cidade do Sol: a Favelinha da Facit

Segundo o Mapa das submoradias do PDDU (JUIZ DE FORA 2000a), a assim dita Favelinha da Facit, é classificada como uma ocupação irregular, consolidada em área particular e sem negociação para regularização fundiária. São 56 moradias instaladas desde o final dos anos 70, que esperam o processo de regularização fundiária até a presente data. Pertencia à antiga fazenda Quinta da Lage<sup>107</sup> e é considerada a parte mais pobre do bairro, conurbada com a área do conjunto habitacional: tem pouca infraestrutura urbana, sem asfalto, iluminação pública precária, canal de esgoto irregular e sem transporte coletivo. Pela classificação da PJJ é considerada como aglomerado subnormal<sup>108</sup>, onde residem 191 pessoas aproximadamente (Figura 37):

**Figura 37. Imagens da Favelinha da Facit**



Legenda: A) Parte superior da encosta - Favelinha da Facit; B) Parte inferior da encosta - Favelinha da Facit

Fonte: O autor. Pesquisa de campo

<sup>107</sup> Fazenda que foi adquirida para construção do conjunto habitacional que deu origem ao bairro

<sup>108</sup> Classificação utilizada pelo IBGE.

Se os estudos de Abreu (2010)<sup>109</sup> se confirmam, a ampliação das favelas em Juiz de Fora se relaciona especialmente à instalação de indústrias e parques industriais, sobretudo na região Norte. Essa condição atraiu grupos de famílias que vinham para cidade em busca de emprego, momento este que pode explicar a instalação da referida área no entorno da Facit, importante indústria da região. Existem outros casos semelhantes de áreas irregulares (assim ditas favelas ou ocupações) na região, que seguiram lógicas de alocação semelhantes, como são os casos da Ocupação Ponte Nova (no bairro Ponte Preta) e da Ocupação Vila Barroso (popular “Afeganistão”), ambas situadas nos arredores do Distrito Industrial da zona Norte da cidade. Veja alguns relatos dos entrevistados sobre o processo de ocupação da Favelinha da Facit:

**Entrevistador:** *o que eles chamam de favelinha da Facit, você sabe me dizer de que ano ela é e como o pessoal chegou ali?*

**Primeira moradora e diretora da associação de moradores:** *Há muitos anos começaram com a primeira casa, até eu que levei água e luz pra lá. Já tem muitos anos e pertence aqui [...] oitenta e três e já tinha uns barraco ali, [...] ai logo depois [...] começou a fazer lá pra” trás” em torno de oitenta e seis oitenta e sete...*

**Entrevistador:** *e você sabe me dizer se ali já regularizou?*

**Primeira moradora e diretora da associação de moradores:** *Não*

---

<sup>109</sup> No primeiro momento a autora afirma esse processo e reforça com um recorte de jornal anunciando a questão e possíveis intervenções nesses espaços: “O fato é que o anúncio da chegada de novas indústrias no final da década de 1960 e início da década de 1970, após a instalação de um parque industrial na zona norte da cidade, pode ter contribuído para a expansão das favelas, uma vez que a possibilidade de emprego nas futuras indústrias atraiu a população de municípios vizinhos para migrarem para Juiz de Fora. A maioria, entretanto, não foi absorvida pelas indústrias por falta de qualificação. A estes indivíduos, desempregados e sem perspectiva de emprego na cidade de origem, não restaram nenhuma alternativa de acesso à moradia legalizada. Nesse sentido, juntaram-se aos inúmeros desapropriados da própria cidade, e fixaram lugar de moradia na periferia urbana, fator culminante para a expansão de ocupações consideradas favelas na cidade” (ABREU, 2010, p. 159-160). E ainda reforça: “Que as favelas poderão proliferar até dez vezes mais nos próximos meses, por causa da crescente atração que os projetos industriais [...] estão exercendo junto às populações dos municípios vizinhos [...] a Prefeitura pretende delimitar áreas adequadas para a localização das casas dos favelados, oferecendo um mínimo de saneamento com serviço de água e acesso [...] E o primeiro passo para reduzir o problema é removê-los à medida que isto for exigido pelo programa de obras.” (DIÁRIO MERCANTIL, 1977 apud ABREU, 2010, p. 164).

Apesar de não confirmarmos a data precisa do surgimento da favela, o primeiro corretor de imóveis do bairro também acrescenta alguns elementos importantes sobre a ocupação:

**Entrevistador:** *Outra questão que eu consegui identificar [...] é sobre o que eles chamam de favelinha da Facit, que é aquela área de ocupação que tem do lado da Facit. O senhor sabe me dizer [...] de que ano que ela é? Como aquele pessoal chegou ali?*

**Primeiro Corretor de Imóveis do Bairro:** *Aquela favelinha ali já existia antes da Cidade do Sol [...]*

**Entrevistador:** *Antes do bairro?*

**Primeiro Corretor de Imóveis do Bairro:** *Quando construíram a escolinha o fundo meu terreno perdi 2 metros num terreno de cinquenta metros, porque tinha um barraco de madeira e se eu mexesse ali [...] ia ser um formigueiro contra mim [...], os moradores iam contra mim. Ai eu preferi perder a área de 50 metros de profundidade [...] fiz o muro não derrubei parte do barraco lá, porque eles já tinham invadido parte do terreno, que pertencia a Cidade do Sol [...] E ali [...], era uma madeireira que foram invadindo gente ali e transformaram ali numa favelazinha*

Apesar da área ainda não ser regularizada é um dos públicos prioritários do Programa Multissetorial Integrado (PMI), do Banco Nacional do Desenvolvimento (BNDES) em parceria com a PJJ. O referido programa corresponde a ações nas áreas de habitação, infraestrutura, saneamento, tratamento em área de risco, segurança, educação, saúde, assistência social etc. Seu objetivo central é oferecer acesso a infraestrutura urbana, moradia adequada bem como serviços públicos básicos através de projetos de investimentos e ações integradas em assentamentos precários. Estão previstas algumas intervenções, como: recuperação de áreas, pavimentação de vias, construção de calçadas, construção de equipamentos públicos (praça), reassentamento, sistema de abastecimento de água, rede coletora de esgoto, drenagem, iluminação pública, pavimentação de vias e a construção de 35 unidades habitacionais, totalizando cerca de 3 milhões de reais de investimento pelo BNDES, cerca de 9% do total de investimento previsto no orçamento geral

destinado pelo referido banco à Juiz de Fora (UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA, [2012]).

Esse processo de requalificação urbana sinalizado permite incorporar a área no processo de valorização, por meio da ampliação das estruturas urbanas e de equipamentos públicos, os quais permitirão a consolidação de novas áreas de vizinhanças. Por outro lado, as regularizações fundiárias bem como a instalação das estruturas urbanas servirão de expedientes da reprodução capitalista, ou seja, estarão passíveis ao processo de incorporação do espaço pelo capital. Talvez essa seja uma condição fundamental para expansão e reprodução do capitalismo: alijar classes e grupos sociais de direitos fundamentais, para torná-los passíveis no futuro de negócios lucrativos, como o investimento imobiliário, comercial, industrial, financeiro, etc. Nessa avaliação descrita, a conceituação de espoliação urbana feita por Kowarick (1980), como consequência da intensificação da exploração capitalista, pode ser ampliada, uma vez que ausência de direitos sociais torna também condição para acumulação.

#### **5.2.4 Os loteamentos Santa Maria e o Recanto da Mata: onde o bairro muda seu nome**

O título deste item é provocativo em função dos conflitos constatados na definição dos limites entre os dois loteamentos e o bairro em questão. Durante as entrevistas, as incursões do trabalho de campo e até mesmo o levantamento feito nas imobiliárias, percebemos certa dificuldade das pessoas em falar de maneira concisa das quatro divisões do bairro, como se fossem pertencentes da mesma unidade territorial.

Diante dessa incursão listou-se alguns fatores que podem explicar essa imprecisão manifestada nos relatos dos moradores e dos profissionais do setor imobiliário. O primeiro diz respeito à origem, isto é, nenhum dos dois loteamentos tiveram sua origem associada a algum tipo de financiamento popular, ou pelo menos para setores de renda que representassem esse seguimento entre 0 e 3 salários mínimos. Outro fator é relativo ao perfil social do grupo habitante: se no conjunto original o povoamento se deu a partir de operários das fábricas da região, nesses

outros dois loteamentos, o perfil é bem mais diversificado, formado por operários de renda mais elevada, pequenos empresários, jogadores de futebol, funcionários públicos, militares e setores médios em geral. O terceiro fator pode estar associado aos preços dos terrenos e edificações, que são bem mais elevados, equiparando-se aos das regiões mais caras da cidade, e, o quarto e último fator, que é a explosão do mercado imobiliário, impulsionada pelo incentivo governamental, através do sistema de crédito, e os programas de financiamento habitacional, como o MCMV e demais programas para os três seguimentos de renda (0 a 3, 3 a 6 e acima de 6 salário mínimos).

Essa variação nos perfis de renda talvez induza certa diferenciação e estratificação na definição dos limites. Até os serviços de transportes da PJJ consideram diferentes linhas<sup>110</sup> de ônibus para os novos loteamentos, embora estejam a menos de um raio de 500 metros de distância um do outro.

Por outro lado, a mudança deliberada dos nomes das áreas das cidades, também representa à ressignificação de alguns de seus limites, ou seja, uma estratégia de promoção econômica, política e ideológica de controle social. Fernandes (2011) retrata essa questão ao falar do conceito carioca de subúrbio, num determinado contexto da cidade capitalista, em que apropriação ou mudança do nome da cidade passou a incorporar algumas estratégias de segregação e requalificação urbana. No caso específico da pesquisa não se trata de analisar essa questão especificamente, e, tampouco, confirmar algum processo dessa natureza, embora, essa estratégia seja uma característica intrínseca da cidade capitalista. Possivelmente essa diferenciação constituirá uma das ações do mercado imobiliário, pelo qual se estabeleceu diferenciações entre os tipos de loteamentos, direcionando a promoção (*o marketing*) para seguimentos de renda mais elevados. Veja os casos seguintes.

#### 5.2.4.1 O Loteamento Santa Maria

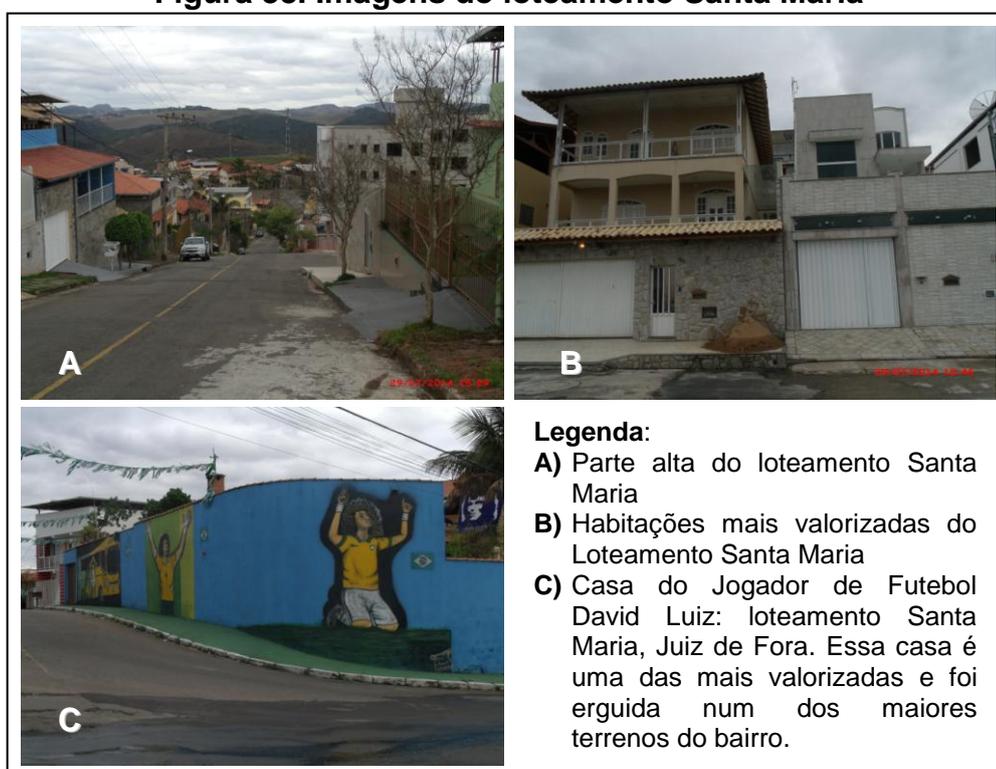
O Loteamento Santa Maria foi construído a partir dos anos 90, oriundo do primeiro desmembramento do conjunto habitacional do bairro Cidade do Sol. São

---

<sup>110</sup> São três linhas: 706 707 e 734.

aproximadamente 62 habitações, de tamanho e características diversas; sua composição social é constituída por um perfil de renda mais elevado; a infraestrutura urbana de modo geral é adequada, embora não se tenha registro de equipamentos públicos (praças e escolas). Dos equipamentos de uso coletivo de natureza privada dentro do perímetro do loteamento tem-se: uma quadra de futebol *society*, uma escola particular, um comércio e um centro religioso. Seus terrenos e imóveis são mais valorizados, embora o número de equipamentos de uso coletivo seja pequeno, veja algumas imagens e dados (Figura 38):

**Figura 38. Imagens do loteamento Santa Maria**



Fonte: O autor. Pesquisa de campo

Essa diferenciação dos imóveis, em termos das edificações e dos tamanhos dos terrenos no referido loteamento, é evidenciada nos seus preços. Esse quadro confirma de certa forma, uma condição favorável ao processo de fragmentação do bairro, uma das características propiciadas a partir dos investimentos imobiliários (COSTA, 2013; JUIZ DE FORA, e Secretaria da Fazenda da PJF 2014), conforme se observa no Quadro 8:

### Quadro 8. Quadro comparativo dos preços dos imóveis – Loteamento Santa Maria

Preço do imóvel	Preço médio do m <sup>2</sup> quadrado comercial	Valor venal do m <sup>2</sup> em 2014	Percentual de valorização da região (2005 a 2014)	Preço médio do m <sup>2</sup> comercial em Juiz de Fora
Entre 249.000,00 e 600.000,00 mil reais	R\$ 3.000,00	R\$ 81,37	81,05%	R\$ 2.920,00

Fonte: O autor. Pesquisa de campo

Pelo quadro acima é possível observar que o preço médio comercial do metro quadrado supera a média geral de Juiz de Fora. Os valores estabelecidos pela prefeitura também seguem a mesma lógica de valorização, embora sejam defasados em relação ao preço comercial. Numa condição similar, o caso que segue, também mostra uma das áreas mais valorizadas da região Norte e da cidade em geral.

#### 5.2.4.2 O Recanto da Mata

O Loteamento *Recanto da Mata* também segue esse padrão de valorização, embora no seu caso específico, o aspecto bucólico de áreas verdes intensifica a questão da especulação imobiliária, construindo perfis habitantes de renda mais elevada. São 32 habitações, que constituem o conjunto de terrenos e edificações mais caros da região Norte. Até o momento da pesquisa não foi possível registrar a presença de nenhum equipamento de uso coletivo, seja ele de natureza pública ou privada, o que comprova que a renda diferencial não está associada a esses equipamentos e sim à condição de amenidade<sup>111</sup>. Veja, na Figura 39, algumas imagens e dados:

<sup>111</sup> A própria denominação Recanto já induz a essa interpretação: “canto afastado para recesso”.

**Figura 39. Imagens do Loteamento Recanto da Mata**



Fonte: O autor. Pesquisa de campo

O Quadro 9 apresenta o comparativo dos preços dos imóveis no Loteamento Recanto da Mata.

**Quadro 9. Comparativo dos preços dos imóveis – Loteamento Recanto da Mata**

Variação nos preços dos imóveis	Preço médio do m <sup>2</sup> quadrado comercial	Valor venal do m <sup>2</sup> em 2014	Percentual de valorização da região (2005 a 2014)	Preço médio do m <sup>2</sup> comercial em Juiz de fora
<b>Entre R\$199.000,00 a 450.000,00</b>	R\$ 3.109,00	R\$ 81,37	81,05%	R\$ 2.920,00

Fonte: O autor. Pesquisa de campo

De acordo com o quadro acima podemos observar que o preço médio comercial do metro quadrado supera a média de Juiz de Fora, e sobre os valores estabelecidos pela PJF, também procede à lógica de valorização, ainda que estes

valores estejam defasados em relação ao mercado. Dessa forma é possível evidenciar como esses novos expedientes de valorização se construíram nas franjas espaciais de um conjunto habitacional popular, conforme se afirmou anteriormente.

Esse levantamento feito durante a pesquisa de campo buscou evidenciar os limites e possibilidades da política habitacional, diante do avanço aviltante do mercado imobiliário. No entendimento geral do tema proposto, buscou-se destacar que esse embate influenciou modo de vida do bairro até então, criado dentro da lógica dos arranjos espaciais operários, destinados a alocação dos trabalhadores das fábricas, especialmente na região pesquisada.

Percebeu-se então, que o capital, em tempos da acumulação flexível, rompe com essa rigidez espacial, aproveitando-se de áreas destinadas especialmente para grupos e classes sociais populares. Dentro da lógica das oportunidades de aferição da renda fundiária urbana, seja ela absoluta pela prerrogativa da propriedade privada ou diferencial pelas vantagens locacionais da proximidade aos equipamentos, das amenidades e/ou de características físicas gerais, o capital se instala nessas áreas em busca de sua maior circulação. Nesse caso a diferenciação criada vai desde a falta da moradia até as moradias de luxo nos arrabaldes de áreas verdes, são, na realidade, potenciais expedientes da reprodução da cidade capitalista.

Demarcou-se assim, nesse trabalho de campo, quatro universos diferentes (da favela da Facit ao Recanto da Mata), e pelos quais se buscou remontar o processo conflituoso entre a articulação-fragmentação da vida de bairro, marcada pela construção de espaços coletivos de habitação/vizinhança e pela expansão da propriedade privada. O ponto de partida foi à política habitacional, sem a qual, talvez essa área não existisse. Nesse caso também foi necessário aprofundar às origens da habitação social no contexto amplo de Juiz de Fora, uma vez que seus projetos foram tributários em grande parte pela formação e evolução dos bairros populares, que sinalizaram grande parte dos caminhos da expansão urbana, pautados essencialmente nessa contradição entre solucionar os problemas urbanos básicos, como o da moradia, e estabelecer novas áreas de valorização do capital.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS: PARA NÃO CONCLUIR

No decorrer desta dissertação procurou-se afinar nossos objetivos gerais e específicos da pesquisa, bem como encontrar um caminho teórico e metodológico, que nos permitisse seguir sem muitos devaneios e escapatórias em relação ao tema proposto. A inquietação inicial se dava em torno da relação entre a política habitacional, o surgimento e evolução dos bairros na cidade e como esta relação se pautava numa contradição primordial entre o direito social ao habitar e as necessidades de acumulação de capital.

Aprofundou-se em algumas questões históricas da cidade capitalista, evidenciando alguns pontos de contatos (os fios da história), entre a área pesquisada especificamente, e alguns processos gerais do espaço urbano juizforano. Essa busca permitiu entender um pouco mais do passado da cidade e ao mesmo tempo constatar que o presente espacial (evidenciado no estudo de caso), traz em seu mote geral, heranças do passado. Ou seja, como a política habitacional, seja ela gestada pelo Estado, ou pela relação entre o poder público e o privado, construiu a agenda de sua política e econômica dentro de uma racionalidade geral, que colocava de um lado, o desafio de solucionar o problema da habitação, numa cidade classista, normatizada, disciplinada, e ao mesmo tempo, garantir a reprodução social.

Destacou-se a síntese contraditória entre o proletariado urbano, a burguesia e o poder público, que culminou no surgimento dos primeiros bairros populares e das primeiras áreas encortçadas na cidade, as quais se diferenciavam do centro por uma condição de habitação e vizinhança. Aliás, esse conceito de coletividade, habitação/vizinhança, construído dentro do espaço urbano na sociedade capitalista, é o verdadeiro conceito de bairro, a despeito de ser somente um recorte escalar.

Buscou-se compreender o processo-síntese, que se construía a cidade capitalista, procurando entender algumas origens da habitação social como política pública gestada exclusivamente pelo Estado. Esse momento tomou forma nos dois maiores programas habitacional da história brasileira até os anos 80: os IAPs/FCPs e os BNHs, que foram de grande importância na reorganização dos principais núcleos urbanos do país.

Entendemos que as contradições entre a política habitacional e os expedientes da reprodução capitalista se reproduzem no contexto urbano brasileiro. Dentro do discurso pronunciado pelo BNH se especificava o objetivo de: incentivar a propriedade residencial, ou seja, construir o ideário de *um proprietário a mais, um proletário a menos*, como a estratégia econômica e política fundamental para o controle social da época.

Concluimos através da pesquisa empírica, que as operações do BNH foram importantes na produção/organização do espaço urbano de Juiz de Fora, no caso específico, o conjunto habitacional fundou o bairro. Num momento posterior, pela pressão do mercado imobiliário, a Cidade do Sol sofre uma série de loteamentos e desmembramentos, os quais foram povoados por grupos de perfis de renda mais elevado. Houve uma articulação clara entre o Estado e os promotores imobiliários, para incorporar novas áreas de investimentos em capital.

Ressalvou-se que embora o bairro seja uma unidade territorial, que gera uma sociabilidade própria, a partir de uma necessidade coletiva da moradia, ele se desenvolve imbricado a um conjunto de contradições, que tendem a fragmentá-lo. Na análise empírica constatou-se um processo de articulação-fragmentada entre a política habitacional e os expedientes capitalistas, onde se produziu diferentes fisionomias espaciais: o conjunto habitacional, a favela e os loteamentos de classe média e média alta nos arrabaldes de áreas verdes.

Confirmou-se esse processo nos escritos de Miranda (1990) e Singer (1979), pelos estudos dos gradientes de valorização da terra urbana e pelas variadas vantagens locacionais, que colocam a cidade em disputa por diferentes usos que tendem a aumentar o preço do solo urbano, pois sua oferta é cada vez mais escassa. No caso da Cidade do Sol, o uso inicial embora seja o da moradia popular, os objetivos que se dão à sua órbita variam em diferentes usos formas, passando da Favela ao Recanto, estes usos, se remodelam pelo quadro social e simbólico dentro da expressão “cada um no seu lugar” e pelos quais, se reforçam repartições e contradições espaciais, arranjos, ideologias e representações do mundo, modeladas e organizadas social e simbolicamente, dentro da mesma unidade territorial.

Outro aspecto relevante considerado é que a questão da habitação, embora não se insira diretamente no processo de trabalho, ela adere ao conjunto das relações capitalistas principalmente em dois momentos. O primeiro na reprodução do social, porque de alguma forma é preciso morar e se abrigar, já o segundo, na

necessidade da sobreacumulação, quando o proprietário dos meios de produção investe parte do excedente acumulado, em moradia, garantido maior circulação do seu capital. Nesse caso, ele se apropria de parte da mais valia do trabalhador via aluguéis ou até mesmo vendendo frações de suas propriedades. O financiamento da moradia é articulado com o a ação do Estado, em que o mesmo empresta parte do dinheiro que extraiu em forma de impostos, como subsídio ou crédito destinado ao trabalhador. Dessa forma, esse ciclo de relações insere a política habitacional no ciclo vicioso da dominação capitalista.

Construímos assim um pensamento crítico a respeito do déficit habitacional. As formas de atender a falta de moradia se confundem com as necessidades da expansão capitalista, uma vez que a difusão da propriedade privada é um elemento importante na sustentação das relações de exploração (o número de habitações a ser concedidas se equivale ao número de pessoas aptas a comprá-las). Além disso, o conflito entre a privação dos direitos sociais (no caso a habitação) e a privatização desses mesmos direitos, leva-nos a entender que existe uma relação tênue entre a espoliação e a acumulação. Harvey (2009) caracteriza esse processo como a acumulação por espoliação:

A acumulação por espoliação pode ocorrer de uma variedade de maneiras, havendo em seu *modus operandi* muitos aspectos fortuitos e casuais. Assim sendo, como a acumulação por espoliação ajuda a resolver o problema da sobreacumulação. A sobreacumulação, lembremos, é uma condição em que os excedentes de capital (por vezes acompanhados de excedentes de trabalho) estão ociosos sem ter em vistas escoadouros lucrativos. [...] o que a acumulação por espoliação é liberar um conjunto de ativos, inclusive força de trabalho a custo muito baixo (e, em alguns casos quase zero). O capital sobreacumulado pode apossar-se desses ativos dando-lhes um exatamente um uso lucrativo. A privatização (da habitação social [...], por exemplo) tem aberto em anos recentes amplos campos a ser (sic) apropriados pelo capital sobreacumulado. (HARVEY, 2009, p.124).

Apresentou-se bairro como realidade empírica que surge no limiar do conflito entre a espoliação e a acumulação. Nele se instala a favela, que é resultado da privação do direito à moradia; o conjunto habitacional, que é resultado do avanço da política habitacional para setores populares; e os loteamentos de padrão habitacional mais elevado, que são em grande parte resultado do investimento de capital sobreacumulado no mercado imobiliário, por grupos empresariais.

Considerou-se, todavia, que esses aspectos estão imbricados no processo de organização do espaço urbano e reforçam o bairro como uma categoria relevante

na Geografia, ou seja, uma espacialidade imediata das várias contradições da cidade.

Por fim, destacou-se que a política habitacional, associada aos experientes capitalistas se reproduz no espaço, tornando-o gradativamente uma mercadoria: o resultado disso é uma cidade fragmentada, onde seus fragmentos são comprados e/ou vendidos no mercado imobiliário (CARLOS, 2011). A moradia então se insere nesse processo como condição essencial na reprodução da vida de bairro, no qual se reproduz claramente a cidade que o criou.

## REFERÊNCIAS

ABREU, C. S. Favelas em Juiz de Fora: ocultação de um fenômeno. **Revista libertas**, Juiz de Fora, v. 4. n. 1, p. 146-170, jul. 2010.

AMBRÓZIO, J. **Petrópolis: o presente e o passado no espaço urbano – uma história territorial**. Petrópolis: Escrita Fina, 2013.

ANDRADE, M. C. **Caminhos e descaminhos da Geografia**. São Paulo: Prós, 1993.

ANDRADE, S. M. B. V. **Classe operária em Juiz de Fora: uma história de lutas (1912-1924)**. Juiz de Fora: EdUFJF, 1987.

ARCELORMITTAL. **Nossos negócios – perfil**. C2014  
<<http://brasil.arcelormittal.com/quem-somos/nossos-negocios/perfil>>. Acesso em: 15mar. 2012.

BARBOSA, Y. A. **A determinação dos setores econômicos na produção do espaço de Juiz de Fora – MG: do caminho novo ao declínio industrial**. 2013. 136f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia)– Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora, 2013.

BARROS, C. S. **Eletricidade em Juiz de Fora: modernização por fios e trilhos (1889 – 1915)**. 2008. 159f. Dissertação (Mestrado em História)– Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora, 2008.

BASTOS, R. D. **Economia política do imobiliário: o programa Minha Casa Minha Vida e o preço da terra urbana no Brasil**. 2010. 105f. Dissertação (Mestrado em Sociologia)– Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2012.

BECTON, DICKINSON AND COMPANY. c2014. (Página inicial).  
<<http://www.bd.com/brasil/>>. Acesso em: 15 mar 2012.

BEZERRA, J. A. Como definir um bairro? Uma Breve Revisão. **Geotemas**, Pau dos Ferros, v. 1, n. 1, p. 21-31, jan./jun., 2011. Disponível em:  
<<http://periodicos.uern.br/index.php/geotemas/article/viewFile/118/109>>. Acesso: 20 ago. 2013.

BLAY, E. A. **A luta pelo espaço**. Petrópolis: Vozes, 1978.

BOLAFFI, G. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, H. (Org.). **A produção capitalista da casa e da cidade no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, 1979. p. 37-70.

BONDUKI, N. **As origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Fapesp, 1998.

BRASIL. Lei n. 4.864, de 29 de novembro de 1965. Cria Medidas de estímulo à Indústria de Construção Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 30 dez. 1965. p. 012129-2.

BRASIL. Lei n. 5.107, de 13 de setembro de 1966. Cria o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 14 set. 1966. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L5107.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5107.htm)>. Acesso em: 15 abr. 2014.

BRASIL. Ministério da Integração. **BNH documenta**: relatório de criação e evolução do BNH - 1964 – 1974. Rio de Janeiro: Secretaria de Divulgação, 1974.

BRASIL. Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 20 dez. 1979. Seção 1, p. 19457.

BRASIL. Decreto-Lei n. 2.291, de 21 de novembro de 1986. Extingue o Banco Nacional da Habitação - BNH, e dá outras Providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 24 nov. 1986. p. 017554-2.

AGÊNCIA BRASIL. Portal Brasil. **IBGE diz que número de pessoas que moram no mesmo domicílio caiu**. 2010. Disponível em: <<http://www.brasil.gov.br/governo/2010/09/ibge-diz-que-numero-de-pessoas-que-moram-no-mesmo-domicilio-caiu>>. Acesso em: 15 abr. 2013.

BRASIL. Ministério do Planejamento. Programa de Aceleração do Crescimento. **Notícias**: Minha Casa, Minha Vida já entregou 1,4 milhão de casas pelo país. 9 dez. 2013. Disponível em: <<http://www.pac.gov.br/noticia/22141600>>. Acesso em: 20 set. 2013.

CARLOS, A. F. A. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

CAVALCANTI, F. R. **Trens de passageiros 1993**: Xangai ainda resiste. 2011. Disponível em: <<http://vfco.brazilia.jor.br/Carros/xangai/79xangai.shtml>>. Acesso em: 3 mar. 2014.

CORBUSIER, L. **A carta de Atenas**. Tradução de Rebeca Sherer. São Paulo:

CORREA, R. L. **Região e organização espacial**. São Paulo: Ática, 1990.

CORREA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1995.

COSTA, F. A. **O lugar dos trabalhadores na cidade: intervenções urbanas em Juiz de Fora – MG**. 2008. 83 f. Dissertação (Mestrado em Serviço Social)– Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora, 2008.

COSTA, F. Metro quadrado de JF entre os mais caros de Minas. **Tribuna de Minas**, Juiz de Fora, 1 set. 2013 Disponível em: <<http://www.tribunademinas.com.br/economia/metro-quadrado-de-jf-entre-os-mais-caros-de-minas-1.1337805>>. Acesso em: 20 ago. 2014.

CREMONESE, M. **Loteamentos populares, novas moradias e velhos problemas: estudo de caso no loteamento popular Jardim Caiçaras em Juiz de Fora – MG**. 2008. 146 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2011.

DAMIANI, A. L. **População e geografia**. São Paulo: Contexto, 1991.

ENGELS, F. **Para a questão da habitação**. Porto Alegre: Avante, 1887.

FERNANDES, N. N. Capitalismo e morfologia urbana na longa duração (século XVIII-XXI). **Scripta nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales**, Barcelona, v. 12, n. 270, ago. 2008. Disponível em: <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-56.htm>>. Acesso em: 10 ago. 2013.

FERNANDES, N. N. **O rapto ideológico da categoria subúrbio, Rio de Janeiro (1858 – 1945)**. Rio de Janeiro: Apicuri, 2011.

FERRARI, C. **Curso de planejamento municipal integrado**. São Paulo: Pioneira, 1988.

FERRO, S. **Arquitetura e trabalho livre**. São Paulo: COSACNAIF, 2006.

GEORGE, P. **Métodos em geografia**. São Paulo: Difel, 1972.

GIESBRECHT, R. M. **Trem Xangai (Minas Gerais)**. [20--]. Disponível em: <[http://www.estacoesferroviarias.com.br/trens\\_mg/xangai.htm](http://www.estacoesferroviarias.com.br/trens_mg/xangai.htm)>. Acesso em: 15 jan. 2014.

GIRARD, E. P.; REIS, E. M.; LUCAS, F. M. Métodos em geografia. **Revista formação**, Presidente Prudente, v. 2, n. 12, p. 101-117, 2005.

GIROLETTI, D. **Industrialização de Juiz de Fora (1850-1930)**. Juiz de Fora: UFJF, 1988.

GOLDENMAP. **Conceptual Facit**. c2013. Disponível em: <<http://pt.goldenmap.com/Facit>>. Acesso em: 20 abr. 2013.

GONÇALVES, E. **Possibilidades e limites para o desenvolvimento da indústria de alta tecnologia em Juiz de Fora**. 1998. 139f. Dissertação (Mestrado em Economia)– Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 1998.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

HARVEY, D. **Condição pós-moderna**. São Paulo: Loyola, 2007.

HARVEY, D. **O novo imperialismo**. São Paulo: Loyola, 2009.

BENFICANET. **Pesquisa: o caminho novo da estrada real**. c2008. Disponível em: <[http://www.benficamet.com/memoria\\_mat13.htm](http://www.benficamet.com/memoria_mat13.htm)>. Acesso em: 13 jun. 2013.

INDÚSTRIA DE MATERIAL BÉLICO DO BRASIL. [193-]. 1 fotografia. Disponível em: <<http://www.mariadoresguardo.com.br/search?q=imbel>>. Acesso em: 13 jun 2013.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **IBGE Cidades: Juiz de Fora**. c2014. Disponível em: <<http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=313670&search=minas-gerais|juiz-de-fora>>. Acesso em: 20 mar.2014

JUIZ DE FORA. Prefeitura de Juiz de Fora. Secretaria de Atividades Urbanas. **Projeto Cidades de Porte Médio – CPM/BIRD**. Juiz de Fora: Arquivo da Secretaria de Atividades Urbanas, 1977. Caixa CPM/BRID.

JUIZ DE FORA. Prefeitura de Juiz de Fora. Secretaria de Atividades Urbanas. **Estudo de ligações do acesso norte**. Juiz de Fora: Arquivo da Secretaria de Atividades Urbanas, 1987. caixa 52.

JUIZ DE FORA. Prefeitura de Juiz de Fora. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano**. Juiz de Fora: IPPLAN, 1999.

JUIZ DE FORA. Prefeitura de Juiz de Fora. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano**. Juiz de Fora: PJF, 2000a. Disponível em: <<http://www.pjf.mg.gov.br/pddu/index.htm>>. Acesso: 13 jan. 2013.

JUIZ DE FORA. Prefeitura de Juiz de Fora. **Plano Estratégico da cidade de Juiz de Fora**. Juiz de Fora: Consórcio mantenedor, 2000b. (Relatório final).

JUIZ DE FORA. Prefeitura de Juiz de Fora. Mapas. **Mapas de JF: Região Norte**. [c2014a]. Disponível em: <<http://www.pjf.mg.gov.br/cidade/mapas.php>>. Acesso em: 14jul. 2014.

JUIZ DE FORA. Prefeitura de Juiz de Fora. Empresa Regional de Habitação de Juiz de Fora. **Histórico**. [c2014b]. Disponível em: <[http://pjf.mg.gov.br/administracao\\_indireta/emcasa/historico.php](http://pjf.mg.gov.br/administracao_indireta/emcasa/historico.php)>. Acesso em: 14 jul. 2014.

JUIZ DE FORA. Prefeitura de Juiz de Fora. Secretaria da Fazenda. **Planta genérica de valores imobiliários**. Juiz de Fora: PJF. Dados de 2005/2014.

KOWARICK, L. **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1980.

LAWAL, J. S. **Espacialização da habitação de baixa renda em Juiz de Fora: habitação popular e submoradias nos centros regionais: Oeste e Norte**. 2010. 190f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional)– Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2010.

LEFEBVRE, H. **De lo rural a lo urbano**. Barcelona: Ediciones Península, 1970

LOURES, V. G. Austeridade econômica: é tempo de voltar aos caixotinhos? **Revista do Clube de Engenharia de Juiz de Fora**, Juiz de Fora, p. 20-27, mar. 1983. (Edição comemorativa: 50 anos na pesquisa de soluções urbanas).

MARX, K. **O capital: crítica da economia política**. São Paulo: Bertrand Brasil, 1989. (v. 1).

MENEZES, M. L. P. Juiz de Fora e a moradia popular: o Alto Santo Antônio. **Scripta nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales**, Barcelona, v. 7, n.

146(133), ago. 2003. Disponível em: <[http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(133\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(133).htm)>. Acesso em: 6 ago. 2013.

MENEZES, M. L. P. Aeroporto regional e business park: logística e negócios na geografia urbano-regional de Juiz de fora, Brasil. 2004. **Scripta nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales**, Barcelona, v. 8, n. 170 (23), ago. 2004. Disponível em: <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-170-23.htm>>. Acesso em: 1ago. 2013.

MIRANDA, S. R. **Cidade, capital e poder: políticas públicas e questão urbana na velha manchester mineira**. 1990. 322f. Dissertação (Mestrado em História)– Universidade Federal Fluminense, Niterói, 1990.

MORAES, A. C. R.; COSTA, W. M. **Geografia crítica: a valorização do espaço**. São Paulo: Hucitec, 1984.

MOREIRA, R. Repensando a geografia. In: SANTOS, M. (Org.). **Novos rumos da geografia brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1982. p. 35-50.

MOREIRA, R. **Ascensão e queda de um paradigma disciplinar: o espaço do complexo CSN – Volta Redonda**. Caderno prudentino de geografia, Presidente Prudente, n. 16, p. 40-64, jul. 1996. Disponível em: <<http://dominiotemporario.com/doc/moreiran18/pdf>>. Acesso em: 12 nov. 2013.

MOREIRA, R. Do espaço da mais valia absoluta ao espaço da mais valia relativa: os ordenamentos da geografia operária no Brasil. **Revista terra livre**, São Paulo, ano 27, n. 36, p. 45-68, 2011.

MORRISON, A. **Os bondes de Juiz de Fora, Minas Gerais, Brasil**. c2013. Disponível em: <<http://www.tramz.com/br/jf/jf.html>>. Acesso em: 10fev. 2013.

NARDOQUE, S. **Renda da terra e produção do espaço urbano em Jales – SP**. 2007. 445 f. Tese (Doutorado em Geografia)– Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, 2007.

NETTO, J. P. **Introdução ao estudo do método de Marx**. São Paulo: Expressão Popular, 2011

OLIVEIRA, F. **A economia brasileira: crítica à razão dualista**. Petrópolis: Vozes, 1988.

OLIVEIRA, M. M. **Plano estratégico e diretor de Juiz de Fora: modelos contraditórios ou complementares?** 2006. 109f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional)– Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, da Universidade Federal do Rio de Janeiro INPPUR, Rio de Janeiro, 2006.

PERUZZO, D. **Habitação: controle e espoliação.** São Paulo: Cortez, 1984.

PROUDHON, P. J. **O que é a propriedade?** Lisboa: Estampa, 1997.

RIBEIRO, J. R. F. **Extração mineral: Cidade do Sol em questão.** 2001. 31f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia)– Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora, 2001.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras.** São Paulo: Contexto, 1990.

ROYER, L. O. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas.** 2009. 193f. Tese (Doutorado em arquitetura e urbanismo), Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

SANTOS, M. **A natureza do espaço: técnica e tempo. Razão e Emoção.** São Paulo: Edusp, 2002.

SEABRA, O. C. L. **Urbanização e fragmentação: cotidiano e vida de bairro na metamorfose da cidade em metrópole, a partir das transformações do Bairro do Limão.** 2003. 397 f. Tese (Livre Docência)– Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

SILVA, M. C. C. **Lugar de trabalhador é na área de serviço: a moradia popular em Juiz de Fora (1892-1930).** 2008.186f. Dissertação (Mestrado em História)– Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora, 2008.

SILVA, R. A. S. **Espaços-tempos, rugosidades e territorialidades na cidade capitalista: um estudo a partir da realidade do conjunto habitacional Jardim Caiçaras, Cidade Alta de Juiz de Fora.** 2011. 103f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia)– Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora, 2011.

SINGER, P. O uso do solo na economia capitalista. In: MARICATO, H. (Org.). **A produção capitalista da casa e da cidade no Brasil industrial.** São Paulo: Alfa-Ômega, 1979. p. 21-36.

SOUZA, M. L. O bairro contemporâneo: ensaio de uma abordagem política. **Revista brasileira de geografia**, Rio de Janeiro, v. 51, n. 2, p. 139-172, abr./jun.1989.

Disponível em:

<[http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/115/rbg\\_1989\\_v51\\_n2.pdf](http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/115/rbg_1989_v51_n2.pdf)>.

Acesso em: 10 ago. 2013.

TEIXEIRA, M. P. V.; MACHADO, M. **Conceito de bairro**: unidade popular ou técnica? **Anuário do Instituto de Geociências da UFRJ**, Rio de Janeiro, v.10, p. 66-71, 1986. Disponível em: <<http://ppegeo.igc.usp.br/pdf/anigeo/v10/v10a04.pdf>>. Acesso em: 4 abr. 2013.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA. Núcleo de Pesquisa Geográfica – espaço e ação. **Programa multissetorial integrado**: agenda família. [2012?]. Disponível em: <<http://www.ufjf.br/nugea/files/2012/10/Programa-Multissetorial-Integrado-Agenda-Familia.pdf>>. Acesso: 5mar. 2013.

VILLAÇA, F. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo: Global Editora, 1986. (Cadernos de Educação Política) (Série Sociedade e Estado, v. 16).

VESENTINI, J. W. **Geocrítica**: O que é geografia crítica? [20--]. Disponível em: <<http://www.geocritica.com.br/geocritica.htm>>. Acesso: 10 jun.2013.

GRUPO VOTORANTIN. **História**. [c2012]. Disponível em:

<<http://www.votorantim.com.br/pt-br/grupoVotorantim/historia/Paginas/historia.aspx>>.

Acesso em: 20abr. 2013.

## APÊNDICES

**APÊNDICE A – Modelo de questionário da pesquisa sobre o mercado  
imobiliário no bairro cidade do sol**



PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA  
INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS

PESQUISA SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO DO BAIRRO CIDADE DO SOL

Nome do empreendimento \_\_\_\_\_

Nome do corretor e/ou responsável \_\_\_\_\_

Função \_\_\_\_\_

1 – Há quanto tempo existe a imobiliária no bairro?

\_\_\_\_\_

2 – Qual o motivo da instalação aqui no bairro?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

3 – Qual o número aproximado de imóveis no bairro?

\_\_\_\_\_

4 – Qual o número aproximado de imóveis alugados no bairro?

\_\_\_\_\_

5 – Qual é o preço médio do metro quadrado dos imóveis no bairro?

\_\_\_\_\_

6- Quantos imóveis alugados para fins comerciais?

\_\_\_\_\_

7 – Qual é a parte mais valorizada do bairro?

( ) o conjunto habitacional (o núcleo principal) ( ) o Recanto da Mata ( ) o Santa Maria

8 – Qual o preço médio do imóvel nas referidas partes?

O conjunto habitacional (o núcleo principal) \_\_\_\_\_

O Recanto da Mata \_\_\_\_\_

O Santa Maria \_\_\_\_\_



**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA  
INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS**

9 – A partir de que ano os imóveis aumentaram significativamente seu preço?

---

10 – Qual foi o percentual médio de aumento?

---

11 – Observações gerais

---

---

---

## Apêndice B – Modelo de declaração de autorização da divulgação das entrevistas



PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA  
INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS

### DECLARAÇÃO

Declaro que autorizo o uso, sem que nada haja a ser reclamado a título de direitos conexos, a minha imagem ou som de voz e assino a presente autorização para a publicação na pesquisa intitulada

\_\_\_\_\_  
referente à parte da dissertação de mestrado de autoria de \_\_\_\_\_, a ser entregue ao Programa de Pós Graduação em Geografia da Universidade Federal de Juiz de Fora – UFJF.

Juiz de Fora, \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Assinatura do entrevistado

## APÊNDICE C – Roteiro de discussão com os entrevistados

### ROTEIRO DE DISCUSSÃO COM AS LIDERANÇAS

#### BAIRRO CIDADE DO SOL

##### OCUPAÇÃO

- Como chegou ao bairro
- Este nome "Cidade do Sol" faz referência a quê?
- O bairro é oriundo de um financiamento habitacional popular?
- Os primeiros moradores vieram da cidade ou de outros lugares?
- Os que saíram, sabe me dizer pra que lugares foram?
- Já ouvi dizer que os primeiros vieram para trabalhar na FACIT e na Belgo Mineira, essa informação procede?
- E essa ampliação atual, essas áreas (RECANTO DA MATA e SANTA MARIA) elas virarão novos bairros ou permanecerão como CIDADE DO SOL na atualidade?
- E A FAVELINHA DA FACIT? De que ano ela é, como foi a sua ocupação?
- De maneira geral, você acha que as indústrias da região contribuíram para atrair moradores pro bairro
- Como o conjunto habitacional virou bairro?

##### REPRODUÇÃO DO ESPAÇO

- Sabemos que o financiamento habitacional da época, das caixas econômicas federais e estaduais, utilizou das operações do BNH para garantir a produção e o acesso à casa própria para classes populares. Inclusive esta região, sofre grande influência destas operações. Chego a dizer que ela não existiria sem elas. O que o senhor acha disso?
- Na atualidade, o que o senhor acha do preço dos imóveis? Subiu muito nesses últimos 30 anos?
- Sabe me dizer o que favoreceu este aumento?
- Atualmente com esses valores, seriam possíveis financiamentos para as classes mais populares?
- Sobre o preço dos imóveis, eles aumentaram a partir de que período?
- E os empreendimentos comerciais, eles são importante para manutenção dos moradores e da economia em geral?
- O senhor fez alguma reforma no seu apartamento? Já pensou em vender, ou até mesmo alugar?
- Se o senhor fosse classificar o Cidade do Sol o classificaria como?
- Sobre o transporte coletivo, o bairro é bem atendido?

- O que o senhor acha das três diferentes linhas de ônibus
- E o trem (Xangai), de que forma ele contribui para a vinda e para a o deslocamento dos primeiros moradores?
- E os espaços públicos (praças, escola etc.), qual a importância para a consolidação do bairro?

#### VIZINHANÇA

- O bairro tem uma vizinhança consolidada
- Sabe me dizer desde quando existe a ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES, sabe se ela consegue interferir de fato na organização e urbanização do bairro?
- Como é a relação entre essas partes e a ocupação da FACIT, existe segregação?
- Temos três exemplos de bairros que surgiram de programas habitacionais populares: CASCATINHA, BANDEIRANTES E BORBOLETA. O senhor sabe me dizer em que a CIDADE DO SOL se diferenciou deles?
- Em sua opinião qual é o diferencial de morar aqui?
- O que representa a casa própria para o senhor?
- Qual a importância de resgatar e preservar a memória do bairro?

#### DIAGNÓSTICOS E DESAFIOS

- Em sua opinião qual o principal problema que existe no bairro?
- Qual o principal desafio para superá-lo

**ANEXOS**

**ANEXO A – Escritura com preço de imóvel do conjunto habitacional nos anos de 1980**

	<p>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA</p> <p><b>CARTÓRIO OLAVO COSTA</b></p> <p><b>REGISTRO DE IMÓVEIS - 3.º OFÍCIO - ZONA A</b></p> <p>MAURÍCIO OLAVO FRANCO DA COSTA <small>OFICIAL</small></p> <p>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL      FICHA Nº 20.305</p>
MATRÍCULA Nº 20.305	DATA: 20 / 10 / 1986
<p><b>IMÓVEL:</b> _ Um apartamento de nº 203, do Edifício Solar Botumirim, situado nesta cidade, na rua Franklin de Paula Marques, nº 210, no Loteamento Cidade do Sol, com todas as suas instalações e pertences, inclusive uma vaga no estacionamento descoberto, área construída de 60,00m<sup>2</sup> e a respectiva fração ideal de 1/12 do todo, lote 07 da quadra F, que mede 34,00m de frente para a referida rua, antiga rua B, 20,00m de cada lado, em divisa com os lotes 5 e 9 e 34,00m de largura nos fundos, em divisa com os lotes 8 e 10. <b>Proprietário:</b> SOLAR S/A EMPREENDIMENTOS, com sede nesta cidade, CGC nº 17.148.115/0001-20. <b>Registro de Aquisição:</b> Mat.19.277, neste Cartório. O Oficial,(a) Maurício Olavo Franco da Costa.</p> <p>R-01- Compra e Venda. <b>Data:</b> 20.10.1986. <b>Adquirentes:</b> JOSÉ OSÓRIO SIQUEIRA, militar e sua mulher RIZA DALVA BRAZ DE FARIA SIQUEIRA, do lar, brasileiros, CPF nº 168.318.376-20, residentes nesta cidade. <b>Transmitente:</b> A proprietária acima. <b>Forma do Título:</b> Contrato particular datado desta cidade, de 24.09.1986, ficando uma via arquivada em Cartório. <b>Valor:</b> CZ\$79.800,00 (setenta e nove mil e oitocentos cruzados). O Oficial, (a) Maurício Olavo Franco da Costa.</p> <p>R-02- Hipoteca. <b>Data:</b> 20.10.1986. Pelo mesmo contrato acima referido, os adquirentes deram o imóvel supra em 1ª hipoteca à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, tendo a dívida o valor de CZ\$63.840,00, a ser paga em 300 prestações mensais, juros de 6,20% a.a. pelo PES/EQPL/PRICE, com primeiro vencimento em 24.10.1986 e valor inicial de CZ\$558,33. O Oficial,(a) Maurício Olavo Franco da Costa.</p> <p>Av-03-Cancelamento de Hipoteca. <b>Data:</b> 31.03.1989. Por contrato datado desta cidade, de 29.12.1988, abaixo referido e que fica arquivado em Cartório, foi autorizado o cancelamento do R-02 acima, o que ora é feito. O Oficial, (a) Maurício Olavo Franco da Costa.</p> <p>R-04- Compra e Venda. <b>Data:</b> 31.03.1989. <b>Adquirentes:</b> JOSÉ ANTÔNIO DA SILVA, mecânico, CPF nº 467.333.353-49, e sua mulher JANE SANTOS DA SILVA, do lar, CPF nº 780.391.266-49, brasileiros, residentes nesta cidade. <b>Transmitentes:</b> Os adquirentes do R-01 acima. <b>Forma do Título:</b> Contrato particular datado desta cidade, de 29.12.1988, ficando uma via arquivada em Cartório. <b>Valor:</b> NCZ\$3.902,73 (três mil, novecentos e dois cruzados novos e setenta e três centavos). O Oficial, (a) Maurício Olavo Franco da Costa.</p>	

**ANEXO B – Quadro de passageiros com destino à Juiz de Fora de ônibus e trem por dia**

**QUADRO 50**

PASSAGEIROS TRANSPORTADOS POR DIA COM DESTINO À JUIZ DE FORA, POR ÔNIBUS E TREM

MODALIDADE	Nº DE VIAGENS POR DIAS ÚTEIS (*)	MÉDIA DE PASSAGEIROS/VIAGENS	TOTAL
ÔNIBUS	373	40	14.920
TRENS	03	131,33	394
TOTAL	376	-	15.134

(\*) somente considerando o número médio de chegadas à Juiz de Fora nos dias úteis

Fonte: Empresas de ônibus/SR-3 RFFSA

**ANEXO C – Quadro com o total de viagens de ônibus e trens semanais**

**QUADRO 48**  
**TOTAL DE VIAGENS SEMANAIS - COMPARAÇÃO COM**  
**O TRABALHO DO IGA/1980**

<b>ANOS</b>	<b>ÔNIBUS</b>	<b>TRENS</b>
1980	3.437	28
1996	5.247	34

**Fonte: Empresas de ônibus, SR-3 - RFFSA**

## ANEXO D – Números de passageiros do transporte ferroviário em Juiz de Fora

**QUADRO 49**  
**MOVIMENTO DE PASSAGEIROS**  
**TRANSPORTE FERROVIÁRIO**

SENTIDO DE LIGAÇÃO	VIAGENS /MÊS	PASSAGEIROS	MÉDIA POR VIAGEM	MÉDIA /DIA	HORÁRIOS /DIA
M. BARBOSA - JUIZ DE FORA	50	8.863	177	354	02
J. DE FORA - M. BARBOSA	50	8.630	173	346	02
S. DUMONT - J. FORA	21	837	40	40	01
J. FORA - S. DUMONT	21	1.142	54	54	01

Fonte: RFFSA - SR 3

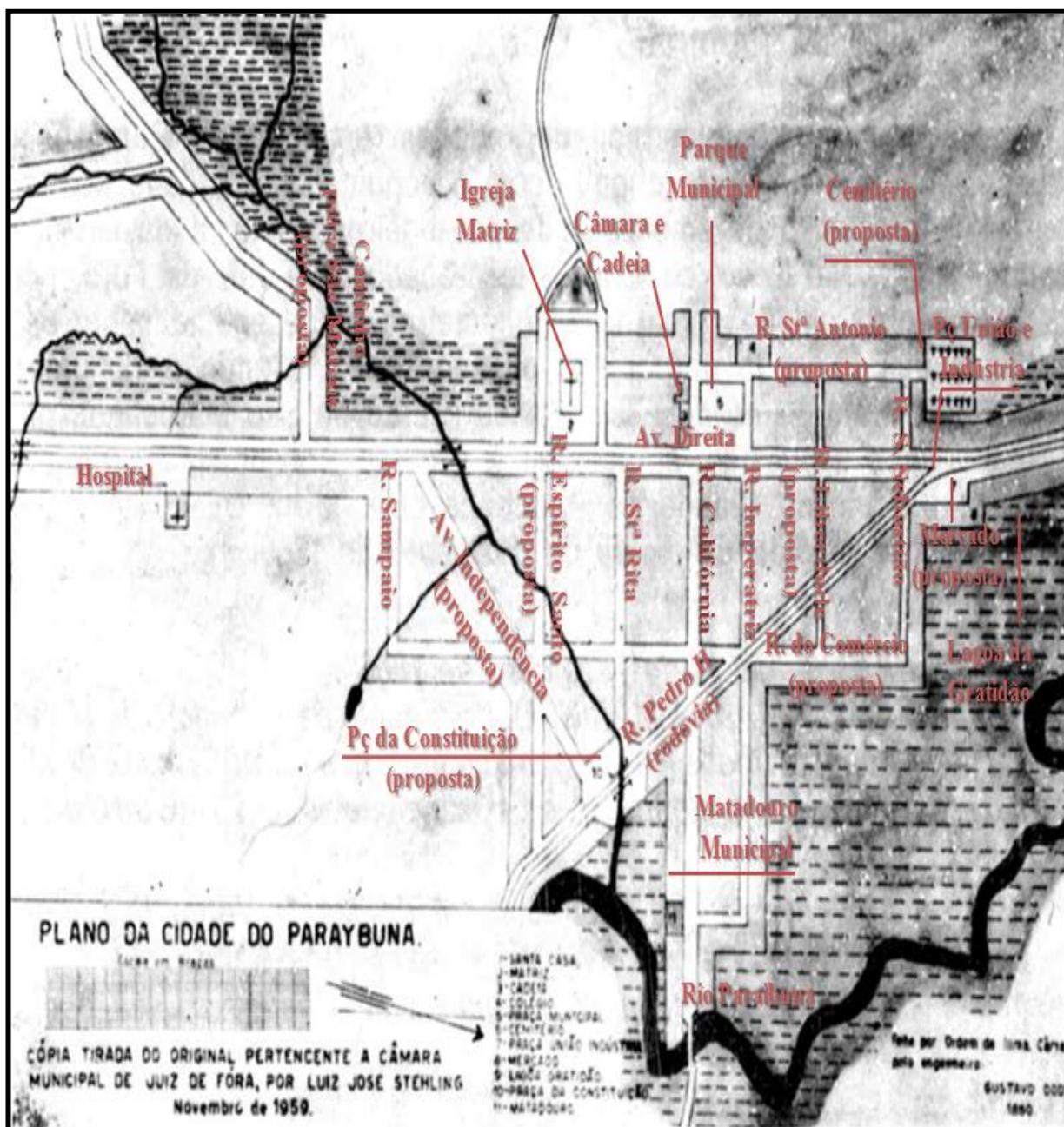
## ANEXO E – Horários do Xangai em 1957

MATIAS-BARBOSA-BENFICA Suburbios de Juiz de Fora TRENS UJ				
IDA	1°	3	5*	7
Mat.Barbosa . . . . .	...	535	1020	1815
Cedofeita . . . . .	...	544	1029	1824
Retiro . . . . .	...	603	1045	1841
Juiz de Fora { C . . . . .	...	617	1100	1856
{ P . . . . .	435	620	1330	2035
M. Procopio . . . . .	442	628	1347	2044
F. Bernardino . . . . .	451	637	1357	2052
Benfica . . . . .	506	653	1412	2107
VOLTA	2°	4	6*	8
Benfica . . . . .	523	730	1630	2135
F. Bernardino . . . . .	550	747	1647	2151
M. Procopio . . . . .	600	805	1659	2210
Juiz de Fora { C . . . . .	605	810	1704	2215
{ P . . . . .	...	840	1709	2220
Retiro . . . . .	...	857	1726	2237
Cedofeita . . . . .	...	813	1743	2253
Mat.Barbosa . . . . .	...	820	1750	2300
(*) Circula só Domingos				
° Não corre aos Domin				

Fonte: Horários do Xangai 1957 (GUIA LEVI, 1957)<sup>112</sup>

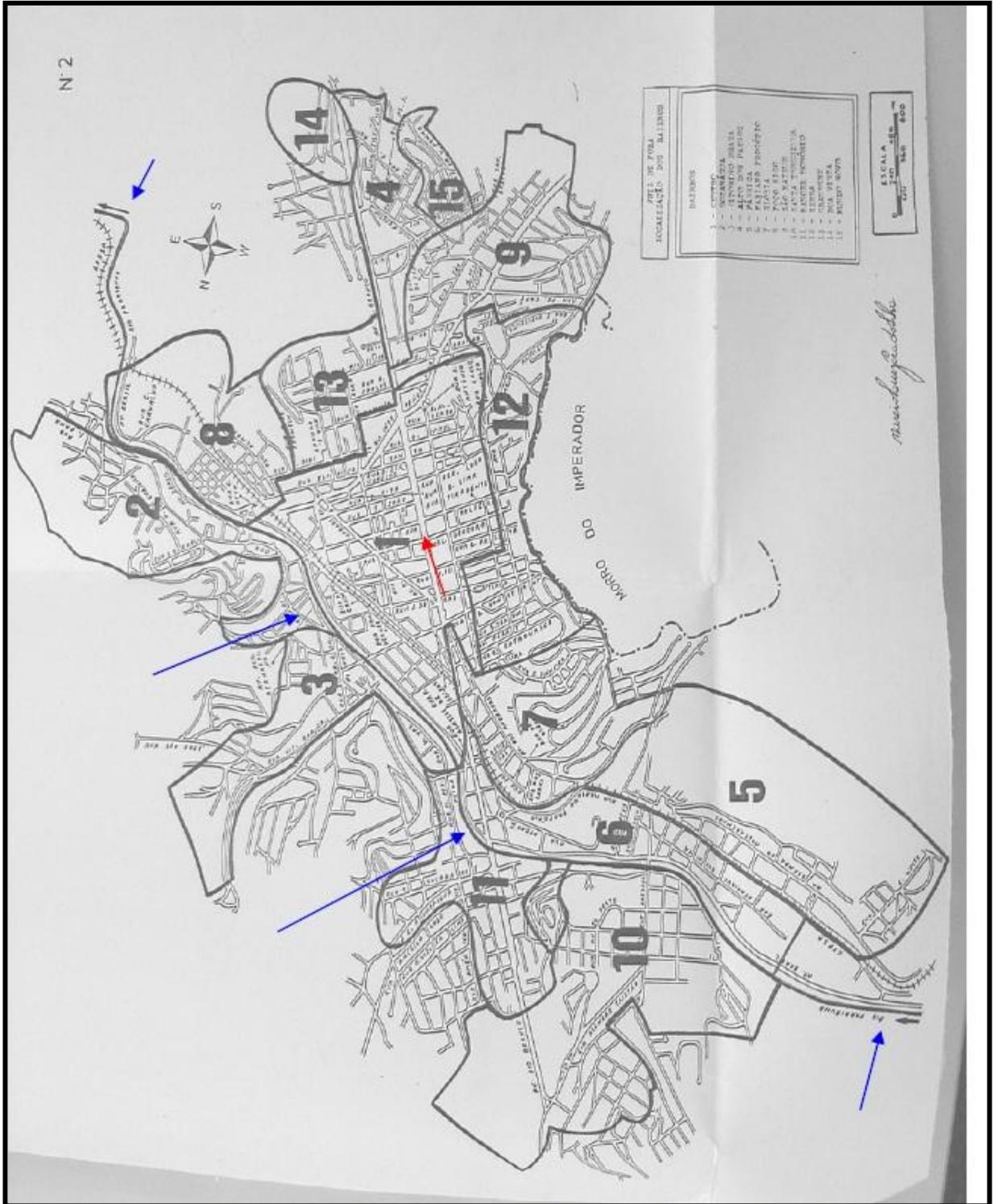
<sup>112</sup> Disponível em: <[http://www.estacoesferroviarias.com.br/trens\\_mg/xangai.htm](http://www.estacoesferroviarias.com.br/trens_mg/xangai.htm)>.

## ANEXO F: Plano Dodt original



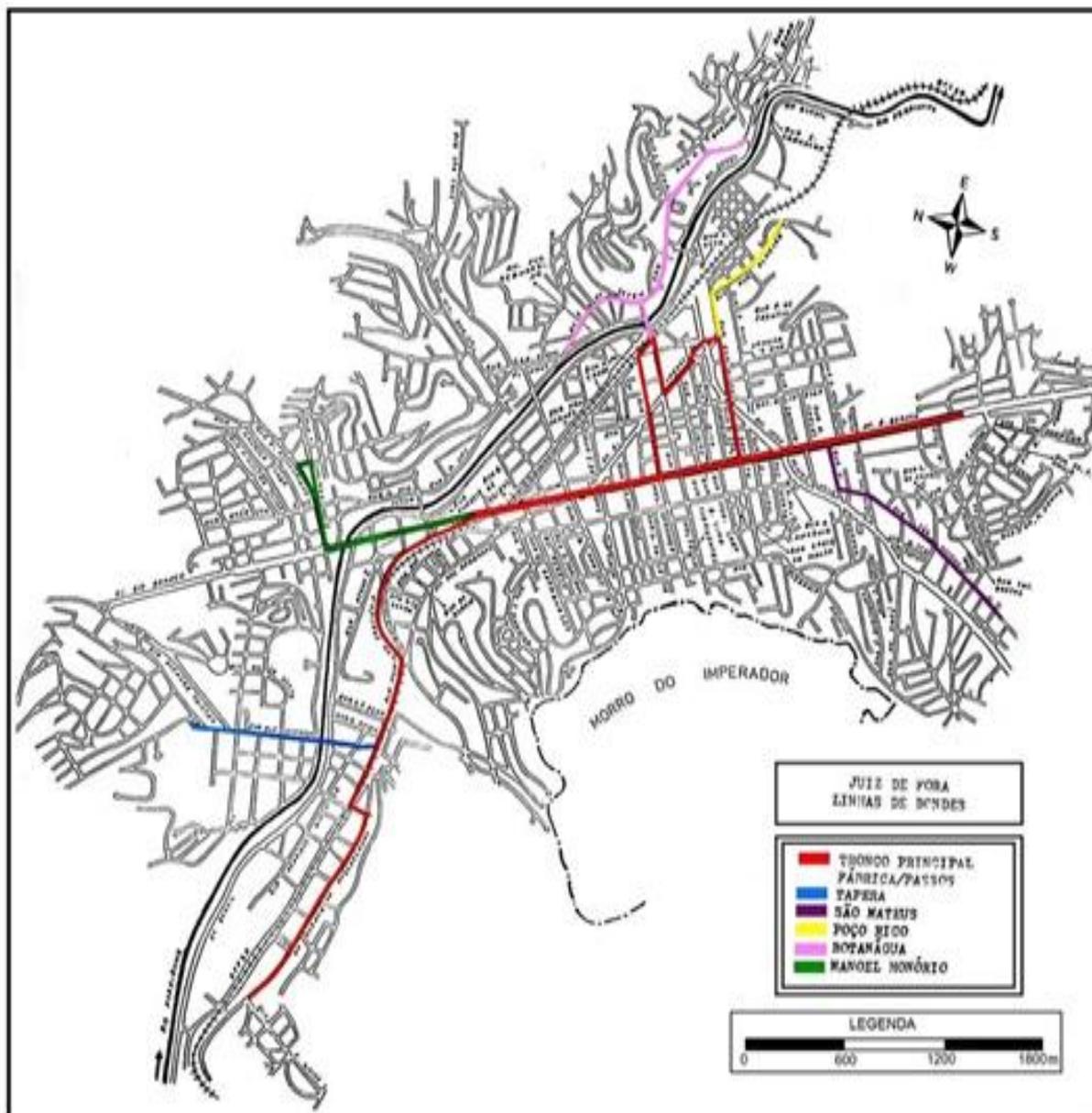
Fonte: STEHLING, L. J. **Juiz de Fora: A Companhia União Indústria e os Alemães.** Juiz de Fora: Funalfa, 1979. p. 117. (Edição da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora).

ANEXO G – Primeiros bairros de Juiz de Fora



Fonte: Miranda (1990, anexo 2)

## ANEXO H – Mapa das Linhas de Bonde de Juiz de Fora



Fonte: Miranda (1990, anexo 5).

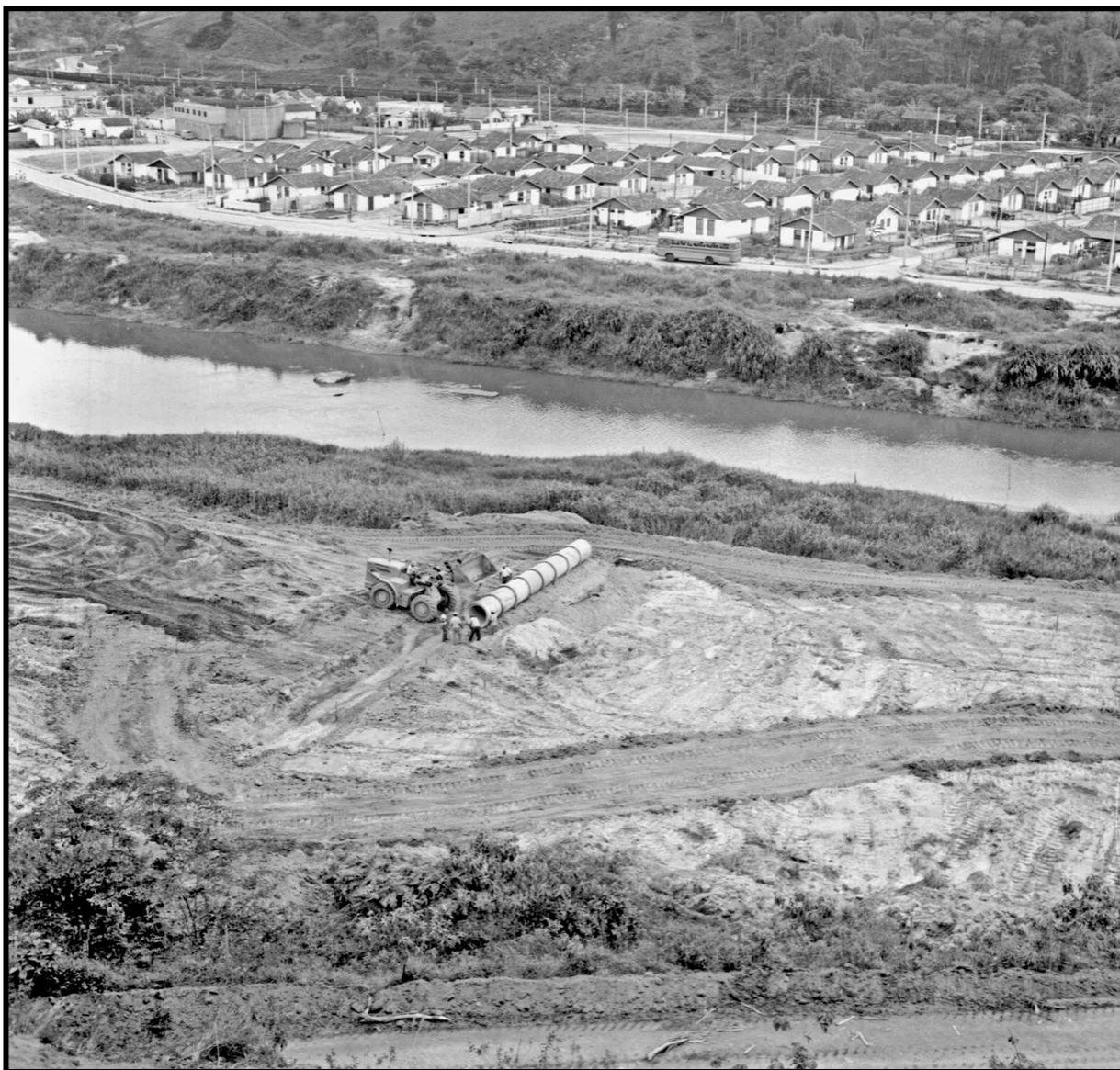
**ANEXO I – Becton Dickinson em 1957**

Fonte: Acervo da Maria do Resguardo<sup>113</sup>.

---

<sup>113</sup> Disponível em: <<http://www.mariadoresguardo.com.br/>>.

## ANEXO J – Bairro Barbosa Lage em 1973



Fonte: Acervo da Maria do Resguardo<sup>114</sup>.

<sup>114</sup> Disponível em: <<http://www.mariadoresguardo.com.br/>>.

## ANEXO K – Construção da Indústria Siderúrgica Mendes Junior em 1981



Fonte: Acervo da Maria do Resguardo<sup>115</sup>.

<sup>115</sup> Disponível em: <<http://www.mariadoresguardo.com.br/>>.

**ANEXO L – Antiga estrutura da FACIT – atual centro de logística dos Correios**

Fonte: O autor. Pesquisa de Campo.