

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS  
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO DE GEOGRAFIA**

**ANDREIA DE SOUZA RIBEIRO RODRIGUES**

**A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE JUIZ DE FORA/MG: DINÂMICAS  
IMOBILIÁRIAS E NOVAS CENTRALIDADES**

**BELO HORIZONTE**

**2013**

**ANDREIA DE SOUZA RIBEIRO RODRIGUES**

**A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE JUIZ DE FORA/MG: DINÂMICAS  
IMOBILIÁRIAS E NOVAS CENTRALIDADES**

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação do Departamento de Geografia da Universidade Federal de Minas Gerais, como requisito parcial para obtenção do grau de Doutor em Geografia.

Área de Concentração: Organização do Espaço.

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Heloísa Soares de Moura Costa

**BELO HORIZONTE**

**2013**

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS  
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO DE GEOGRAFIA**

**A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE JUIZ DE FORA/MG: DINÂMICAS  
IMOBILIÁRIAS E NOVAS CENTRALIDADES**

**ANDREIA DE SOUZA RIBEIRO RODRIGUES**

Tese submetida ao corpo docente do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Minas Gerais – UFMG, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Doutor em Geografia.

BANCA EXAMINADORA:

---

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Heloísa Soares de Moura Costa - UFMG (Orientadora)

---

Prof. Dr. Ralfo Edmundo da Silva Matos – UFMG

---

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Doralice Barros Pereira – UFMG

---

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Maria Encarnação Beltrão Sposito – UNESP

---

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Maria Elisa Baptista – PUC/Minas

Dedico este trabalho ao meu esposo Guto, companheiro de todas as horas, aos meus filhos Pedro Henrique e Gustavo, amores da minha vida e aos meus pais Aladim e Mauricéia, começo de tudo.

## AGRADECIMENTOS

Ao meu esposo Guto, companheiro inseparável e incondicional, que sempre esteve ao meu lado.

Aos meus queridos e amados filhos Pedro Henrique e Gustavo que compreenderam as horas perdidas sem minha dedicação e que, sem saberem, foram os motivadores do início e da concretização desse trabalho.

À minha família, em especial aos meus pais Aladim e Mauricéa, desde cedo incentivando minha escolarização e também aos meus irmãos Delvechio e Laiza, pois sei que apesar da distância, sempre estiveram na torcida. Obrigada por tudo.

Agradeço de forma especial à minha orientadora Professora Heloísa Soares de Moura Costa, pelo carinho, atenção e paciência na condução do meu processo de construção do conhecimento e também pelo grande incentivo à realização do estágio de doutorado sanduíche na Universidade de Lisboa. Só posso dizer muito obrigada.

À professora Carminha pelas sugestões feitas na Banca de Qualificação e que foram valiosas no encaminhamento deste trabalho.

Ao professor Ralfo pelas contribuições no Exame de Qualificação.

À professora Eduarda pela acolhida calorosa durante a realização do estágio em Lisboa, sempre atenciosa, didática e compreensiva de minhas limitações acadêmicas. Serei eternamente grata.

À querida amiga lusitana Sandra Domingues, funcionária da mapoteca da Universidade de Lisboa pela alegria e carinho com brasileiros que, como eu, se aventuraram em estudar tão longe de casa com dois filhos pequenos ao seu lado.

Não poderia deixar de agradecer à minha querida amiga Adriana, com quem compartilhei inúmeras horas de viagens, leituras e trabalhos, pelo carinho, incentivo, confiança e alegria, mesmo em momentos de perigos vulcânicos.

À professora e amiga Maria Aparecida de Almeida Gonçalves pelos devaneios que se concretizaram num sonho coletivo. Se não fosse por você, acho que não teria chegado até aqui.

Às professoras Doralice e Maria Elisa que gentilmente aceitaram participar da banca de defesa de tese e contribuir com o debate acadêmico, avançando nas reflexões sobre a temática urbana.

Ao querido professor e amigo Cassiano Caon Amorim por aceitar compor a banca de defesa de tese, mas que devido aos revezes inesperados da vida, não pode se concretizar.

Aos funcionários da Prefeitura de Juiz de Fora, Fabíola, Cecília, Soninha e Túlio que muito gentilmente colaboraram com dados e informações aqui presentes.

Aos meus professores e mestres Prof. Geraldo Magela Costa, Prof.<sup>a</sup> Marly Nogueira e Prof.<sup>a</sup> Suzana Quinet de Andrade Bastos (FACE/UFJF) pelos ensinamentos fundamentais para realização deste trabalho.

Aos colegas do curso de Pós-Graduação em Geografia, especialmente Leila de Araújo, Letícia Honório, Guilherme Vargas, Gil Porto e Bárbara Pinheiro pelo nosso proveitoso convívio e palavras de incentivo nos momentos difíceis.

À ex-funcionária do PPGG – UFMG Maria Paula pela presteza nas inúmeras solicitações apressadas de todo doutorando.

Ao meu cunhado Vanderson pelas ajudas de última hora... auxílios sempre valiosos e em tempo hábil!

Também gostaria de agradecer imensamente ao Ricardo Souza Lima que me auxiliou com a cartografia, tão fundamental neste trabalho.

À Fundação de Apoio à Pesquisa do Estado de Minas Gerais (FAPEMIG) pela abertura de novas oportunidades de qualificação profissional. Os professores e o Brasil precisam agradecerem.

À CAPES, pelo incentivo e auxílio aos alunos de pós-graduação à realização do Estágio Sanduíche no Exterior.

E a todos aqueles que, de várias maneiras, contribuíram para que este trabalho fosse realizado.

*De tudo ficaram três coisas:  
A certeza de que estamos  
sempre começando.  
A certeza de que precisamos continuar.  
A certeza de que seremos interrompidos  
antes de terminar.  
Portanto, devemos fazer  
da interrupção um caminho novo...  
Do medo, uma escada...  
Do sonho, uma ponte...  
Da procura, um encontro.*

Fernando Pessoa

## RESUMO

O presente trabalho busca compreender o processo de produção do espaço urbano de Juiz de Fora/ MG, notadamente no eixo sudoeste da cidade, considerando as atuais dinâmicas do setor imobiliário e a criação de novas centralidades. Algumas intervenções imobiliárias pontuais, adotadas com o objetivo de promover o aumento de atividades econômicas e de serviços de atendimento à população, além de melhorar a inserção da localidade na geografia do capital global têm, na verdade, contribuído fortemente para que o processo de internacionalização econômica reforce na cidade sua lógica de fragmentação.

A pesquisa destacou a importância crescente das cidades médias brasileiras e de Juiz de Fora em particular, em um cenário marcado por transformações socioeconômicas, políticas e técnicas, de complexa divisão social e territorial do trabalho, com desdobramentos sobre o processo de urbanização e configuração da rede urbana nacional.

A análise da dinâmica demográfica e econômica atual do município e microrregião permitiu constatar o papel de destaque que Juiz de Fora desempenha no contexto urbano-regional, com concentração de atividades industriais e ligadas ao comércio e serviços, o que auxiliou na compreensão da importância que determinados serviços, especialmente aqueles vinculados ao terciário superior, assumem para a população local e dos municípios vizinhos. Além disso, a partir de dados referentes ao valor venal da terra urbana dos últimos anos, disponibilizados pelo poder público municipal, verificou-se que empreendimentos imobiliários recentes, vinculados à dinâmica imobiliária em curso, bem como a implantação de determinados equipamentos urbanos na área de estudo, efetivados através de parcerias público-privadas, contribuíram para o processo de valorização da terra e transformações do ambiente construído. Tais empreendimentos relacionam-se à produção de novas morfologias e centralidade urbana, a qual apresenta grande valor de localização e integração aos fluxos comerciais e financeiros em diferentes escalas.

Todavia, a despeito do dinamismo imobiliário, com concentração de capitais e processo de modernização em curso nas principais vias de circulação do eixo sul-oeste de Juiz de Fora, o centro ainda apresenta grande importância econômica, política, cultural e simbólica, congregando habitação, comércio e serviços diversificados, além de grande densidade de consumidores locais e regionais, o que culmina por reforçar sua centralidade intraurbana.

**Palavras-chave:** produção do espaço urbano; cidades médias; mercado imobiliário; novas centralidades; Juiz de Fora.

## ABSTRACT

This study aims to understand the process of production of urban space in Juiz de Fora-MG, especially in the south-west axis of the city, considering the current dynamics of the real estate sector and the creation of new centralities. Some real estate ad hoc interventions, adopted with the aim of promoting the increase of economic activities and care services to the population, not only improve the insertion of the location in the geography of global capital, but also have given their contribution so that the process of economic internationalization strengthens the city's logic of fragmentation.

The research highlighted the growing importance of medium-size cities in Brazil and Juiz de Fora in particular, in a scenario marked by socioeconomic changes, policies and techniques of complex social and territorial labor division, with consequences on the process of urbanization and on the configuration of the national urban network.

The analysis of the current demographic and economic dynamics of the city and micro region has revealed the prominent role Juiz de Fora plays in the urban regions, with the concentration of industrial, trade and services related activities, which helped to understand the importance that certain services, especially those related to the upper tertiary, have for the local population and neighboring counties. In addition, data from the market value of urban land in recent years, made available by the municipal government, found that recent real estate enterprises connected to the ongoing real estate dynamics as well as the implementation of certain urban facilities within the area of study, effected through public-private partnerships, have contributed to the process of land valuation and the transformation of the built environment. Such projects relate to the production of new morphologies and urban centralities, which has great location value and integration to trade and financial flows in different scales.

However, despite the real estate dynamics, with the concentration of capital and the modernization process underway in the main roads of the south-west axis of Juiz de Fora, the city center still has great economic, political, cultural and symbolic importance, bringing together housing, trade and diversified services, besides high density of local and regional consumers, which culminates in the strengthening of its intra-urban centrality.

Keywords: production of urban space; medium-size cities, the real estate market, new centralities, Juiz de Fora.

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1	Brasil: população residente por situação do domicílio (%) .....	76
Tabela 2	Brasil: Participação segundo os grupos de municípios (%) 1950-2010	77
Tabela 3	Brasil: número de municípios (unidades).....	78
Tabela 4	Região Sudeste: população residente por situação do domicílio.....	78
Tabela 5	Minas Gerais: municípios mais populosos, participação percentual e posição no PIB-2010.....	121
Tabela 6	Minas Gerais: maiores municípios segundo a participação percentual e posição no valor adicionado da indústria de 2008 – 2010.....	122
Tabela 7	Minas Gerais: maiores municípios segundo o valor adicionado dos serviços (%) no período de 2008-2010.....	124
Tabela 8	Mesorregiões de Minas Gerais: Participação no Produto Interno Bruto a preços correntes 1999 a 2010.....	126
Tabela 9	Cidades Médias de Minas Gerais: Produto Interno Bruto (mil reais a preços correntes) – 2010 .....	127
Tabela 10	Cidades Médias de Minas Gerais: cadastro central de empresas 2010.....	128
Tabela 11	Participação da população dos centros microrregionais da Zona da Mata no total da população de suas microrregiões: 2000-2010.....	133
Tabela 12	Microrregião de Juiz de Fora: população residente.....	135
Tabela 13	Juiz de Fora e Microrregião: Distribuição da População Residente 1950-2010.....	136
Tabela 14	Microrregião de Juiz de Fora: grau de urbanização (%) 1970-2010.....	138

Tabela 15	Municípios da Microrregião de Juiz de Fora: taxa de crescimento geométrico anual da população 1970-2010.....	139
Tabela 16	Microrregião de Juiz de Fora: Produto Interno Bruto (mil reais a preços correntes) – 2010.....	141
Tabela 17	Juiz de Fora: Produto Interno Bruto por setores (mil R\$) 1999 – 2010..	142
Tabela 18	Juiz de Fora: 20 maiores contribuintes em faturamento (ordem aleatória) 2011.....	144
Tabela 19	Classificação das empresas de Juiz de Fora segundo os níveis de intensidade tecnológica - fevereiro/2012.....	146
Tabela 20	Número de empregados formais e de estabelecimentos - Janeiro de 2012.....	148
Tabela 21	Juiz de Fora: frequência por leito hospitalar segundo município de residência do paciente - 2011.....	152
Tabela 22	Microrregião de Juiz de Fora: Estabelecimentos de Saúde.....	154
Tabela 23	Microrregião de Juiz de Fora: equipamentos de diagnóstico/saúde.....	155
Tabela 24	Juiz de Fora: matrículas no ensino superior de 2002 a 2008.....	159
Tabela 25	Juiz de Fora: crescimento populacional segundo as Regiões Urbanas 2000-2010.....	184
Tabela 26	Juiz de Fora: crescimento populacional segundo as Regiões Administrativas 2000-2010.....	192
Tabela 27	Setor Oeste de Juiz de Fora/MG: número de Inscrições de IPTU por bairro 2000-2010.....	219
Tabela 28	Juiz de Fora: EIVL e empresas cadastradas.....	223

Tabela 29	Juiz de Fora: cadastro de imóveis junto a Prefeitura (IPTU) por logradouro 1995-2012.....	225
Tabela 30	Juiz de Fora: valor venal médio p/ m2.....	238

## LISTA DE GRAFICOS

Gráfico1	Hierarquia espacial do sistema financeiro segundo a estrutura funciona.....	96
Gráfico 2	Hierarquia espacial do sistema financeiro segundo a variedade de serviços financeiros .....	98
Gráfico 3	Hierarquia espacial do sistema financeiro segundo os tipos de agentes financeiros .....	99
Gráfico 4	Cidades Médias de Minas Gerais: Produto Interno Bruto (preços correntes) – 2010.....	128
Gráfico 5	Composição do Valor Adicionado Bruto – 2010.....	143
Gráfico 6	Taxa de Crescimento Real do PIB (%)......	143
Gráfico 7	Microrregião de Juiz de Fora: Instituições de Educação Superior e Cursos Cadastrados pelo Ministério da Educação.....	161
Gráfico 8	Juiz de Fora: evolução do valor médio do m <sup>2</sup> por bairro do Setor Oeste 2000 – 2010.....	219
Gráfico 9	Valor venal médio nos logradouros do EIVI.....	239

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1	Regiões de Influência das Cidades: REGIC 2007.....	89
Mapa 2	Minas Gerais: hierarquia das cidades médias em 1982.....	101
Mapa 3	Minas Gerais: hierarquia das cidades médias em 1999.....	103
Mapa 4	Minas Gerais: hierarquia das cidades médias em 2006.....	105
Mapa 5	Situação Geográfica de Juiz de Fora/ MG: Principais Eixos Rodoviários .....	119
Mapa 6	Minas Gerais: distribuição dos municípios segundo faixas de participação decrescente no valor adicionado da indústria (%) - 2010	123
Mapa 7	Minas Gerais: maiores municípios segundo o valor adicionado dos serviços (%) 2010.....	125
Mapa 8	Minas Gerais: Mesorregiões Geográficas.....	131
Mapa 9	Municípios da Microrregião Juiz de Fora .....	132
	.	
Mapa 10	Juiz de Fora: equipamentos urbanos da Região Sul.....	157
	.	
Mapa 11	Juiz de Fora: Principais Avenidas do Eixo de Investimentos e Valorização imobiliária.....	176
Mapa 12	Juiz de Fora: organização territorial.....	178
Mapa 13	Juiz de Fora: Regiões Administrativas.....	181
	.	
Mapa 14	Juiz de Fora: crescimento populacional urbano 2000-2010.....	183
	.	
Mapa 15	Juiz de Fora: declividade.....	190

Mapa 16	Loteamentos fechados da Cidade Alta: hipsometria.....	191
Mapa 17	Eixo de Investimento e Valorização imobiliária.....	213
Mapa 18	Mapa de negócios: evolução do número de empresas por região.....	215
Mapa 19	Avenida Deusdedith Salgado: equipamentos urbanos.....	231

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1	Modelo de Harvey de Circulação do Capital .....	60
Figura 2	Antiga Companhia Têxtil Bernardo Mascarenhas (atual Centro Cultural Espaço Mascarenhas).....	111
Figura 3	Empreendimentos na BR-040.....	168
Figura 4	Publicação Agenda Regional (encarte do Jornal Tribuna de Minas de 05.01.2013.....	170
Figura 5	Juiz de Fora: Vetores de Crescimento .....	187
Figura 6	Loteamento Fechado Estrela Sul – Bairro Estrela Sul .....	200
Figura 7	Terreno localizado no Bairro Estrela Sul e destinado à construção de edifícios da construtora PDG.....	201
Figura 8	Rua Luz Interior, Bairro Estrela Sul Edifícios construídos pela Rossi Empreendimentos Imobiliários.....	201
Figura 9	Edifícios em construção no bairro Estrela Sul.....	202
Figura 10	Vista do Independência Shopping a partir do Bairro Estrela Sul.....	203
Figura 11	Juiz de Fora: avenidas da área central.....	208
Figura 12	Juiz de Fora: Avenida Independência - outubro /1978.....	209
Figura 13	Juiz de Fora: Avenida 5 de Julho – 1960 (atual Avenida Presidente Itamar Franco).....	209
Figura 14	Juiz de Fora: vista aérea – 2009.....	210
Figura 15	Juiz de Fora: Centro de Atenção à Saúde/ UFJF.....	229

Figura 16	Juiz de Fora: Avenida Deusdedith Salgado Concessionárias de Automóveis.....	232
Figura 17	Operação Urbana Ladeira Alexandre Leonel: Projeto do Complexo Comercial.....	235
Figura 18	Operação Urbana Ladeira Alexandre Leonel: Complexo Comercial...	235
Figura 19	Juiz de Fora: Spazio Design Ladeira Alexandre Leonel, Bairro Cascatinha.....	237
Figura 20	Projeto do Independência Shopping.....	241
Figura 21	Independência Shopping: abril de 2008.....	244
Figura 22	Folder Publicitário do Projeto Independência Trade Center.....	245
Figura 23	Empreendimento Rossi 360 Home & Business.....	247
Figura 24	Projeto Centro Médico Monte Sinai/ Juiz de Fora- MG.....	249
Figura 25	Complexo Médico-Hospitalar Monte Sinai/ Juiz de Fora- MG.....	250

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1	Classificação dos Centros Urbanos Brasileiros REGIC / 2007.....	90
Quadro 2	Principais centros urbanos brasileiros segundo nível hierárquico classe da tipologia.....	92
Quadro 3	Hierarquia das cidades médias de Minas Gerais em 1982.....	101
Quadro 4	Hierarquia das cidades médias de Minas Gerais em 1999.....	103
Quadro 5	Hierarquia das cidades médias de Minas Gerais em 2006.....	104
Quadro 6	Loteamentos particulares aprovados pela Prefeitura de Juiz de Fora/MG.....	216

## LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers
ACISPES	Associação de Cooperação Intermunicipal de Saúde Pé da Serra
BDMG	Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais
BIRD	Banco Internacional de Reconstrução e Desenvolvimento
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BNH	Banco Nacional da Habitação
BRF	Brasil Foods
CAS	Centro de Atenção à Saúde
CBO	Código Brasileiro de Ocupações
CIDEU	Centro Ibero-Americano de Desenvolvimento Estratégico Urbano
CIES	Centro Intermunicipal de Especialidades em Saúde
CNAE	Classificação Nacional de Atividades Econômicas
CNDU	Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano
CNPU	Comissão Nacional de Política Urbana
CPM	Cidades de Porte Médio
CRECI	Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRI	Certificados de Recebíveis Imobiliários
EIVI	Eixo de Investimentos e Valorização Imobiliária
EMBRAPA	Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária - Embrapa
FIEMG	Federação das Indústrias de Minas Gerais
FII	Fundos de Investimentos Imobiliários
FJP	Fundação João Pinheiro
FPM	Fundo de Participação dos Municípios
HU	Hospital Universitário
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICMs	Imposto sobre Circulação de Mercadorias

IDH	Índice de Desenvolvimento Humano
IES	Instituições de Ensino Superior
IFET	Instituto Federal de Educação Tecnológica
ISS	Imposto Sobre Serviços de Qualquer natureza
ITBI	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis
MCMV	Minha Casa Minha Vida
MTE	Ministério do Trabalho e Emprego
PAIC	Pesquisa Anual da Indústria da Construção
PDDU	Plano Diretor de Desenvolvimento urbano
PDL	Plano de Desenvolvimento Local
PDR	Plano de Diretor de Regionalização
P&D	Pesquisa e Desenvolvimento
PDUCA	Plano Diretor Urbanístico da Cidade Alta
PIB	Produto Interno Bruto
PJF	Prefeitura de Juiz de Fora
PMDES	Plano Mineiro de Desenvolvimento Econômico e Social
PNCCPM	Programa Nacional de Apoio às Capitais e Cidades de Porte Médio
PNB	Produto Nacional Bruto
PND	Plano Nacional de Desenvolvimento
PNDR	Proposta para Discussão da Política Nacional de Desenvolvimento Regional
PNUD	Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
PROECI	Programa Estadual de Centros Intermediários
REGIC	Regiões de Influência das Cidades
RM	Região Metropolitana
RP	Região de Planejamento
RU	Região Urbana
SAU	Secretaria de Atividades Urbanas
SETC	Sindicato das Empresas de Transporte de Carga de Juiz de Fora

SPDE	Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico
SUS	Sistema Único de Saúde
UFJF	Universidade Federal de Juiz de Fora
UP	Unidade de Planejamento
UT	Unidade Territorial

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>23</b>
<b>CAPÍTULO 1 - TRANSFORMAÇÕES RECENTES NA ORGANIZAÇÃO DO PROCESSO PRODUTIVO E DO TERRITÓRIO: REESTRUTURAÇÃO URBANA E DAS CIDADES</b> .....	<b>30</b>
1.1. O espaço urbano sob diferentes abordagens: resgates e/ou rupturas.....	30
1.2. Capitalismo contemporâneo: do fordismo aos sistemas de produção flexíveis, da indústria aos serviços. ....	35
1.3. A importância dos serviços para uma nova configuração produtiva e territorial.....	49
1.4. A criação de novas centralidades, o setor de serviços e o ambiente construído .....	53
1.5. O imobiliário na produção do espaço .....	59
1.6. Financeirização da economia e os novos instrumentos regulatórios do mercado imobiliário. .....	68
<b>CAPÍTULO 2 - URBANIZAÇÃO BRASILEIRA E CIDADES MÉDIAS</b> .....	<b>73</b>
2.1. Urbanização e Rede Urbana Brasileira .....	73
2.2. As cidades médias e seu papel na rede urbana brasileira. ....	80
2.3. Inserção de Juiz de Fora na Rede Urbana Brasileira.....	88
2.3.1 Juiz de Fora na rede brasileira de serviços financeiros.....	95
2.3.2. Juiz de Fora na rede urbana de Minas Gerais.....	100
<b>CAPÍTULO 3 - JUIZ DE FORA NO TEMPO E ESPAÇO.</b> .....	<b>108</b>
3.1. Juiz de Fora: apogeu e crise da “Manchester Mineira”. ....	109
3.2. Anos 1970 e 1980: entre o II PND e a crise econômica brasileira .....	113
3.3. Juiz de Fora e os anos 90: em busca da “solidez” ou da “fluidez”? .....	117
3.4. Juiz de Fora no cenário estadual .....	120
3.5. Juiz de Fora: inserção na Microrregião e Mesorregião da Zona da Mata .....	130
3.6. Nível de intensidade tecnológico das empresas do município .....	145
3.7. A centralidade de Juiz de Fora através dos setores de saúde e educação. ....	149
3.7.1. Saúde.....	150
3.7.2. Educação .....	158
3.8. Políticas de atração de empresas: fixos e fluxos .....	163

<b>CAPÍTULO 4 - PRODUÇÃO DO ESPAÇO E MERCADO IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>174</b>
4.1. Juiz de Fora e as políticas urbanas .....	177
4.2. “Novos produtos” imobiliários .....	196
4.3. Juiz de Fora: Eixo de Investimento e Valorização Imobiliária (EIVI): antecedentes e novos produtos imobiliários.....	206
4.4. Eixo Sul-Oeste: dinâmica econômica e imobiliária.....	214
4.5. Produção do espaço e grandes projetos urbanos (GPUs).....	226
4.6. Dinâmica Imobiliária e parcerias público-privadas: as operações urbanas.....	233
4.6.1. Operação Urbana Ladeira Alexandre Leonel .....	234
4.6.2. Operação Urbana Independência Shopping .....	241
4.6.3. Operação Urbana Monte Sinai e Complexo Médico Hospitalar Monte Sinai. ....	248
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>254</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>263</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>277</b>

## INTRODUÇÃO

“O real é o processo de cissiparidade,  
subdivisão, esfacelamento.  
Essa é a história do mundo, do país, de uma cidade.  
Pensar a totalidade, sem pensar a sua cisão é como  
se a esvaziássemos de movimento”

Milton Santos (2004, p.118).

A dinâmica urbana constitui uma temática que desperta a atenção e suscita o debate teórico. Nesse sentido, a presente pesquisa foi desenvolvida com o objetivo de melhor compreender o processo de (re) produção do espaço urbano de Juiz de Fora, importante cidade média mineira e com forte tradição de polarização regional, a partir de uma espacialidade da cidade, produzida desde meados dos anos 1990 e relacionada à proeminência adquirida pelo setor imobiliário na constituição de uma nova centralidade.

A motivação que justifica perseguir esse caminho surgiu, em primeiro lugar, da importância do capital imobiliário nesse processo de produção do espaço, reconfigurando ordenamentos espaciais e tornando-os consentâneos às necessidades de valorização do capital. Esse movimento de rearranjo espacial da cidade é repleto de simultaneidades e descompassos, continuidades e intermitências, mas encaminha-se na direção da consolidação de um eixo de investimentos imobiliários, perfeitamente discernível na paisagem urbana, no interior do qual estão colocadas possibilidades de rentabilidade à disposição do capital investido no ambiente construído.

Voloschko (2007) tem razão quando afirma que na cidade o olhar do geógrafo é atraído para diversas direções, mas existem algumas formas espaciais e especiais que insistem em não deixar muitas opções para o olhar, já que rapidamente se fazem notar. Ignorá-las, só com muito esforço. Assim, resta a possibilidade de fixar ainda mais o interesse sobre elas, desbravando-as, mesmo que parcialmente, já que não se deixam conhecer por completo, pois passam por verdadeiras metamorfoses!

Como é importante falar dessas formas... dessa nova arquitetura que chega, criando semelhanças entre Juiz de Fora, São Paulo ou até Nova York!

Assim começou esse trabalho. O processo de expansão urbana de Juiz de Fora a partir do São Mateus, bairro tradicional e já consolidado da cidade de Juiz de Fora, em direção ao atual bairro Cascatinha e a seguir BR-040, apenas seria a materialização explícita do crescimento da cidade, do aumento do número de moradores naquela área, não fosse a velocidade de chegada e implantação de alguns empreendimentos no local. A

rapidez das transformações não passaria despercebida nem ao olhar mais desatento. Em poucos anos, o local se transformou num verdadeiro canteiro de obras, presente em inúmeras propagandas de empresas do setor imobiliário, além de contar com projetos residenciais e voltados ao comércio e serviços, tanto de atendimento a demandas mais básicas quanto inerentes ao terciário avançado.

Em Juiz de Fora, esse movimento de configuração de uma nova centralidade e valorização imobiliária, orienta-se no sentido de consolidação do que denominamos neste trabalho de Eixo de Investimentos e Valorização Imobiliária (EIVI), constituído pelas avenidas Presidente Itamar Franco, Dr. Paulo Japiassu Coelho, Deusdedith Salgado, Ladeira Alexandre Leonel, na Região Sul<sup>1</sup> da cidade e também pela Av. Eugênio do Nascimento, localizada na transição entre as regiões Sul e Oeste, com início junto ao Portão Sul da Universidade Federal de Juiz de Fora.

De modo geral, percebe-se na atualidade uma crescente necessidade da produção do novo, dos “novos espaços”, o que não ocorre na totalidade do tecido urbano da cidade devido a uma lógica de produção segundo estratégias de valorização que selecionam fragmentos da cidade para investimentos. É um destes fragmentos que esta tese se propõe a analisar – o EIVI - fração do território no qual temos a efetivação da maior parte dos negócios imobiliários que têm sido implantados nos últimos anos no corredor de ligação entre as Regiões Sul e Oeste da cidade.

Por isso, buscou-se construir um quadro teórico que permitisse articular as mudanças que vêm ocorrendo no espaço intraurbano de Juiz de Fora, tendo em vista as transformações em sua base econômica, busca incessante por novos investimentos industriais, comerciais e de serviços, além de constituição de uma nova centralidade, com as transformações de ordem mais geral pelo qual passa o capitalismo contemporâneo. Este último, marcado pela acumulação flexível, maior concentração espacial de determinadas atividades e serviços, maior competitividade entre empresas e países e que interferem diretamente no processo de urbanização e configuração da rede urbana brasileira. Por isso a importância de se salientar a interpenetração de escalas na análise.

Diante de um contexto de reestruturação da rede urbana, tornam-se importantes os novos papéis desempenhados pelas cidades médias e suas respectivas regiões, assim como importa identificar as novas funções urbanas e as novas interações espaciais que delas decorrem (CORRÊA, 2001), particularmente as relações cidade-região e as relações interurbanas, ou, em outras palavras, a configuração que a rede urbana brasileira assume, em sua totalidade ou em seus segmentos particulares (BESSA, 2005).

---

<sup>1</sup> O termo região aqui abordado está em consonância com a regionalização urbana estabelecida pela Prefeitura Municipal de Juiz de Fora em sua Reforma Administrativa de 2001, referindo-se propriamente à noção de Região Administrativa, conforme explicitado no capítulo quatro deste trabalho.

O recorte espacial escolhido foi a cidade de Juiz de Fora e, mais especificamente, o EIVI. Todavia, há compreensão de que no local se entrelaçam processos cujas escalas se diferenciam e se complementam significativamente.

O entendimento do processo de produção do espaço comporta análises tanto no plano econômico, político, social ou cultural. Nesta pesquisa propriamente dita, optou-se por adotar um viés mais político e econômico, o que não significa a exclusão dos demais, mas apenas uma escolha em termos metodológico, dadas as inúmeras possibilidades de abordagem da temática. Conforme Santos (2004, p.118) “é o processo de cissiparidade”...

A mercantilização progressiva do espaço, que se transforma cada vez mais em um bem “mobiliário” (SANFELICI, 2009), parece ser parte de incessante movimento do capitalismo no sentido de encontrar novas formas de acumulação. A produção do espaço se consolida como de significativa importância para a economia capitalista e aparece como uma das soluções possíveis para os problemas de sobreacumulação (HARVEY, 1992; 2003; 2005).

Nesse cenário de inúmeras mudanças, as cidades assumem um papel de maior centralidade, necessitando responder a alguns desafios básicos como constituição de uma nova base econômica, maior oferta de infraestrutura urbana e governabilidade, tornando-se mais competitivas e atraentes no cenário nacional e até internacional, de forma a obter novos investimentos que contribuem para dinamização da economia, do mercado de trabalho e ainda auferir ganhos políticos. Sassen (1994) afirma que, ao longo das últimas décadas, evidencia-se uma notável transformação na estrutura econômica das grandes cidades, ao que destaca o aumento de indústrias de serviços e empregos no setor terciário.

Boa parte da literatura atual tem se debruçado sobre a busca de entendimento dessas transformações no âmbito das metrópoles, nacionais e mundiais, o que é claramente compreensível. Todavia, partindo da premissa de que atualmente as cidades se articulam em redes, cada vez mais alargadas, vários pesquisadores vêm destacando que as cidades médias têm seus papéis realçados na rede urbana em virtude de sua capacidade de articular os principais e mais dinâmicos centros hegemônicos do capital aos pequenos centros, especialmente no que concerne à oferta de comércio e serviços mais especializados.

Todavia, cabe levar em consideração que além das análises feitas sobre o papel das cidades médias no conjunto da rede urbana, deve-se não perder de vista as mudanças significativas que estão em processo no espaço intraurbano. Tradicionalmente, as cidades possuíam um centro único, polarizador das atividades de comércio, serviços e consumo interno. Com o crescimento populacional, há expansão urbana e do tecido urbano, criando a necessidade de novas áreas comerciais. Além disso, o desenvolvimento dos transportes

públicos e o aumento do uso do automóvel na sociedade moderna contribuem para a acessibilidade dos habitantes às novas áreas da cidade.

Transformações socioespaciais ganham materialidade notadamente no espaço urbano contemporâneo, através das diferentes formas por ele assumidas e que, apesar de exteriores, retratam, na verdade, o seu interior, a sua identidade, seu uso e conteúdo. Considerar e não negar essas formas significa buscar compreender os complexos processos de sua (re) criação e todas as dinâmicas que a envolvem e sustentam, inclusive relacionando-as ao processo mais global de reprodução da atual sociedade.

Nesse âmbito, a pesquisa parte do entendimento teórico de que a construção de um shopping center como o Independência Shopping em Juiz de Fora, por exemplo, pode ser caracterizado como um Grande Projeto Urbano – GPU, o qual favoreceu a atração de um conjunto de investimentos residenciais e comerciais que se efetivaram ao longo do EIVI e nas suas imediações, atraindo negócios que anteriormente ficavam circunscritos ao centro da cidade. Tais projetos e negócios, posto enquanto produção do novo, do moderno, pode sinalizar um dos sentidos atribuídos à produção/reprodução do espaço na atualidade.

O EIVI insere-se no processo de configuração de uma nova centralidade, materializada em uma produção imobiliária “moderna” que inclui edifícios residenciais, comerciais, shopping center, conjunto de lojas voltadas à decoração e construção - Spazio Design - hospitais e centros de pesquisa.

A produção imobiliária moderna nas metrópoles nacionais, em importantes cidades médias e em Juiz de Fora, é atravessada pelas inúmeras formas da mundialidade (que se “confunde” ideologicamente com modernidade) tanto pela financeirização crescente do setor imobiliário como pelas formas arquitetônicas e de apropriação mediadas pela exacerbação da segregação espacial como produto da hierarquização social (SANFELICI, 2009).

Por outro lado, a realização do valor incorporado ao ambiente construído depende de uma demanda solvável que, sem o auxílio do sistema financeiro, seria reduzida, por isso a importância do crédito imobiliário, fundamental para criar essa demanda. O Estado favoreceu esse processo ao intervir na economia e facilitar as linhas de crédito, o que não ocorreu em períodos anteriores, marcados por outras conjunturas macroeconômicas.

Esta pesquisa também apresenta um caráter de continuidade do mestrado, quando houve a oportunidade de se pesquisar a expansão de loteamentos fechados em Juiz de Fora, com destaque para aqueles localizados na Região Oeste, abordados em alguns momentos deste trabalho, o qual se apresenta dividido em quatro capítulos.

O referencial teórico-metodológico encontra-se no capítulo inicial, o qual procura subsidiar reflexões que permeiam as discussões sobre o capitalismo contemporâneo, os processos de reestruturação produtiva e seus nexos com a temática urbana, especialmente no que se refere aos processos de produção do espaço. Para tanto, a análise pautou-se em

autores como Henri Lefebvre, Milton Santos, David Harvey, Manuel Castells, Ana Fani Alessandri Carlos, Sassia Sasken, dentre outros, que contribuem com o debate e propiciam o arcabouço teórico que auxilia na compreensão das dinâmicas urbanas presentes nas cidades capitalistas e em Juiz de Fora de modo especial.

No capítulo dois há o reconhecimento de que os estudos urbanos tradicionalmente enfatizam a dimensão metropolitana, o que não permite alcançar todas as dimensões que envolvem o fenômeno urbano, sendo necessário ultrapassar esse limite, o que direciona para o estudo da cidade média. Sua relevância se associa com a dinâmica de organização territorial do trabalho que transformou o espaço brasileiro e imprimiu um processo de urbanização complexo e marcado pelas desigualdades inter e intrarregionais.

Assim, objetivou-se analisar a configuração da rede urbana brasileira e suas dinâmicas como expressões dos arranjos espaciais do capitalismo contemporâneo, entendidas como parte de uma totalidade social complexa e contraditória.

O processo de globalização impôs novas marcas ao processo de urbanização brasileiro e constituição da rede urbana, com novos papéis a serem desempenhados pelas cidades e suas respectivas regiões. Por isso, dentre as inúmeras transformações decorrentes, destaca-se a importância crescente das cidades médias brasileiras e de Juiz de Fora em particular, no conjunto da rede urbana, verdadeiros nós de uma complexa divisão social e territorial do trabalho. Diante dessa perspectiva de análise, houve o resgate de alguns estudos com o objetivo de considerar a inserção de Juiz de Fora na rede urbana brasileira e de Minas Gerais, demonstrando sua importância no conjunto das cidades do país ao desempenhar funções de grande importância na região onde está situada.

O terceiro capítulo faz um breve resgate da história de Juiz de Fora, procurando estabelecer os vínculos entre certos discursos e políticas públicas adotadas pelo poder público municipal e as consequências sociais, econômicas e políticas decorrentes de capítulos de sua história recente, marcados por crise econômica e diminuição de sua importância no cenário estadual e nacional. Assim, com enfoque maior nos aspectos demográficos e econômicos, a pesquisa procurou situar o município na dinâmica da divisão territorial do trabalho, destacando sua importância e centralidade no cenário regional.

Por sua vez, as análises constantes nesse capítulo pautam-se na perspectiva relacionada ao exercício do comando regional como característica marcante atribuída às cidades médias, uma vez que para exercê-lo as cidades foram dotadas de recursos ou instrumentos técnicos, materiais e humanos, estabelecendo diferentes relações que estão ligadas a ação dos agentes políticos e econômicos que transformam e promovem intervenções sobre uma dada realidade, criando, dessa forma, as condições necessárias para a (re) produção do espaço.

O capítulo quatro analisa o Eixo de Investimentos e Valorização Imobiliária- EIVI, bastante dinâmico do ponto de vista imobiliário, tanto em termos residencial quanto de negócios e aponta a forma de atuação de alguns agentes estruturadores do espaço urbano, como os mesmos favorecem, direta ou indiretamente, o processo de acumulação do capital.

O Estado é analisado na medida em que sua atuação interfere, direciona, regula, favorece a atividade imobiliária e não com a proposição objetiva de construção ou revisão de uma Teoria do Estado.

No que tange ao setor imobiliário e a esta pesquisa propriamente dita, procurou-se, tanto nos capítulos três quanto quatro, estabelecer os nexos entrelaçados pela economia brasileira em anos recentes e as ações do Estado, em sua instância municipal, como agente que altera, interfere e também direciona o processo de ocupação.

Para viabilizar a pesquisa, alguns procedimentos metodológicos foram adotados. Inicialmente foi realizada uma revisão bibliográfica com análise crítica e respectivo aprofundamento teórico e metodológico, estabelecendo um embasamento consistente e coerente passível de ser refutado, mas, também, capaz de propiciar o desenvolvimento da pesquisa e da produção do conhecimento.

Posteriormente, o trabalho desdobrou-se sobre a pesquisa documental, com o levantamento de dados e informações de caráter histórico, demográfico, econômico, político e também cartográfico, inclusive àqueles diretamente relacionados à realização das operações urbanas analisadas no capítulo quatro. A área de estudo foi delimitada a partir das análises dos dados obtidos.

Este estudo traz a possibilidade de alcançar um objetivo mais amplo que é, na verdade, um desafio metodológico: entender como o estudo da produção desse espaço específico (o EIVI) pode ajudar nas reflexões sobre o processo de produção/reprodução do espaço urbano e em especial nas cidades médias e suas relações com o entorno regional. Deste objetivo emergem algumas questões, tais como: em que termos a produção dos espaços residenciais/comerciais na cidade de Juiz de Fora nos possibilita elucidar o movimento da dinâmica urbana atual? Que tendências apontam e quais as implicações que a produção destes “novos espaços” e empreendimentos sugere?

O EIVI sinaliza estar se consolidando através do aumento de atividades ligadas ao setor terciário, com destaque para o terciário avançado da economia, conforme poderá ser observado através de alguns dados apresentados no capítulo quatro.

A articulação da economia capitalista com a produção do espaço também se traduz pela ação do capital imobiliário. As relações envolvidas na produção imobiliária do espaço devem ser analisadas a partir de um ângulo que privilegie os nexos estratégicos entre agentes individuais e grupos, ou seja, complexas combinações de interesse entre agentes que realizam operações como financiamento, promoção, construção, comercialização, entre

outras tantas necessárias. Dessa forma, é importante ressaltar que não há uma sistematização rígida para a apreensão teórica do processo, não há modelização ou esquematização, pois os empreendimentos podem comportar estratégias singulares e também semelhantes, conforme a abordagem das variáveis como conjuntura econômica, localização, demanda solvável, tipologia do empreendimento, dentre outros aspectos.

Cabe salientar ainda o fato de que alguns dados obtidos parcialmente e a dificuldade de obtenção de outros não permitiram uma análise mais específica de determinados empreendimentos, a despeito das inúmeras tentativas efetivadas. Esse fato ocorreu em relação a dados e informações solicitados em órgãos públicos e, de modo muito mais contundente, no que concerne às empresas privadas e também imobiliárias que atuam no setor imobiliário.

O trabalho não tem a pretensão de contemplar todos os aspectos de forma satisfatória, dada as suas limitações, mas, mesmo que de modo modesto, espera auxiliar nos estudos e reflexões sobre a rede urbana brasileira e também contribuir com a produção de uma economia política do espaço e da cidade.

## **CAPÍTULO 1- TRANSFORMAÇÕES RECENTES NA ORGANIZAÇÃO DO PROCESSO PRODUTIVO E DO TERRITÓRIO: REESTRUTURAÇÃO URBANA E DAS CIDADES**

Há anos a ciência do espaço procura o seu caminho de maneira vã. Ela não o encontra. Ela se dispersa e se perde em considerações variadas sobre o que há no espaço (os objetos, as coisas), ou sobre o espaço abstrato (esvaziado de objetos, geométrico). No melhor dos casos, essa pesquisa descreve fragmentos de espaço, mais ou menos enchidos. Tais descrições de fragmentos são, elas próprias, fragmentárias, segundo os compartimentos das ciências especializadas (geografia, história, demografia, sociologia, antropologia, etc.). Uma tal “ciência” se dispersa, por conseguinte, em recortes e representações do espaço, sem jamais descobrir um pensamento que reconheça, na massa infinita dos detalhes, os princípios do entendimento que reina num domínio, como disse Hegel, a propósito da economia política. (LEFEBVRE, 2008a, p.33-34)

O espaço, ao longo da história do modo de produção capitalista, passou a fazer parte dos circuitos de valorização do capital pelo marco da propriedade privada, pela mercantilização da terra, por seu parcelamento ou, como vem ocorrendo mais recentemente, por sua crescente inclusão nos fluxos de circulação do capital financeiro (BOTELHO, 2007a). Assim, a produção do espaço se consolida como estratégia para a acumulação do capital e apresenta-se como solução em momentos de crise de sobreacumulação (HARVEY, 1995), dado que a reprodução do capital exige determinadas condições especiais, em cada momento histórico (CARLOS, 2001).

A compreensão de algumas condições e características do capitalismo contemporâneo ajuda a desvendar os elos entre certas dinâmicas econômicas, sociais e espaciais que ocorrem em diferentes escalas e que se materializam no espaço urbano, através de políticas de expansão urbana e transformação do ambiente construído, de implantação de fixos territoriais que redesenham novos e diferentes fluxos. Nesse sentido, contribuem com o processo de reestruturação do espaço intraurbano ao favorecerem a criação de novas centralidades, repercutindo diretamente no mercado de terras e imobiliário, bem como na configuração e consolidação da rede urbana nacional.

### **1.1. O espaço urbano sob diferentes abordagens: resgates e/ou rupturas.**

Alguns pesquisadores do espaço urbano propuseram, no final da década de 1960 e também nos anos 1970, novos marcos para a renovação da reflexão sobre a cidade e o urbano (TOPALOV, 1979; CASTELLS, 2000; LOJKINE, 1997; LEFEBVRE, 2000). O debate teórico enriqueceu a “análise dos processos e agentes responsáveis pela produção do

espaço, rompendo, de forma clara, com abordagens que naturalizavam as relações sociais assimétricas e sua materialização espacial” (COSTA; MENDONÇA, 2011, p.7).

Assim, politizou-se a temática urbana e surgiram novas questões, tais como os movimentos sociais urbanos, os meios de consumo coletivo, a estruturação social do território na sociedade capitalista e o papel do Estado na urbanização. Inserindo-se nessa perspectiva de análise e de um novo enfoque teórico-metodológico de inspiração marxista, o espaço urbano passa a ser compreendido como um espaço socialmente produzido e que assume diferentes configurações de acordo com os vários modos de organização socioeconômica e de controle político em que está inserido. As interações entre as relações de produção, consumo, circulação e poder que se manifestam no ambiente urbano ganham importância.

Topalov (1988) chega a destacar a gênese e consolidação da denominada “escola francesa de sociologia urbana marxista”, especialmente a partir da década de 70, quando a cidade deixa de ser definida como um aspecto da natureza, como mecanismo de mercado, objeto de planejamento ou uma cultura. “É o produto de uma estrutura social em sua totalidade, ao mesmo tempo o resultado e o desafio (*enjeu*) das contradições entre classes.” (ibidem, p.12). Ou seja, nesse novo contexto, a forma urbana passa a ser compreendida como um “produto acabado”, resultado de uma lógica de acumulação capitalista e da luta de classes.

Castells (2000, p.136) em uma crítica contundente à Escola de Chicago e seus pressupostos, alerta que “a simples descrição do processo não nos informa sobre o complexo técnico-social (por exemplo, as forças produtivas e as relações de produção) em obra na transformação”. Chega a considerar como absurdo uma teoria de mudança social pautada numa complexificação crescente das coletividades humanas a partir do crescimento demográfico.

Dessa forma, a ruptura com as abordagens ecológicas e neoclássicas se dá nos anos 60/70, momento em que há grande interesse pelas questões urbanas, resultado dos problemas fundiários e habitacionais na Europa, após o “dinamismo” econômico do pós-guerra. Nessa perspectiva, o espaço perde o caráter passivo diante dos processos sociais.

Em um momento de rupturas, de mudanças de abordagens, Castells desenvolve seu pensamento e considera o espaço em si como um “produto material de uma dada formação social”. Ou seja, é a partir de desdobramentos econômicos, políticos e ideológicos do capitalismo que conseguiremos explicar as características da forma espacial e suas articulações com outros agentes e processos históricos.

O espaço, notadamente o espaço urbano, é determinado pela estrutura do modo de produção capitalista, pelas “forças produtivas e pelas relações de produção que se originam delas.” (CASTELLS, 2000, p.193). Para ele não existe uma teoria específica do espaço, mas

um desdobramento da teoria de estrutura social. Considera que aspectos das relações socioespaciais são dominados pela estrutura econômica e usa o elemento econômico para definir o urbano, entendendo-o como uma unidade de reprodução da força de trabalho.

Para Gottdiener (1993), Castells substituiu uma preocupação em explicar como o espaço é produzido por uma preocupação sobre a forma pela qual se produzem os problemas urbanos, sobre a relação entre Estado e produção dos meios de consumo coletivos. Diante dessa trajetória acadêmica, marcada pela tentativa de romper com certas concepções oriundas da Escola de Chicago e impregnado de uma concepção estruturalista, Castells avança no sentido de trazer para o debate da produção do espaço a influência dos conflitos de classe e da intervenção do Estado.

A partir da economia política da urbanização a cidade é entendida como condição geral para a produção capitalista e a urbanização como importante elemento das relações de produção, já que criou condições para o desenvolvimento e concentração da indústria, bem como da infraestrutura e mão de obra necessária ao estabelecimento das principais atividades.

La ciudad constituye una forma de la socialización capitalista de las fuerzas productivas. Ella misma es el resultado de la división social del trabajo y es una forma desarrollada de la cooperación entre unidades de producción. En otros términos, para el capital el valor de uso de la ciudad reside en el hecho de que es una fuerza productiva, porque concentra las condiciones generales de la producción capitalista. Estas condiciones generales a su vez son condiciones de la producción y de la circulación del capital, y de la producción de la fuerza de trabajo. Son además, el resultado del sistema espacial de los procesos de producción, de circulación, de consumo; procesos que cuentan con soportes físicos, es decir, objetos materiales incorporados al suelo (los inmobiliarios). (TOPALOV, 1979, p.9)

Na visão de Topalov (1979) a cidade tornou-se o lugar privilegiado para a acumulação capitalista, concentrando as condições gerais de produção e reprodução do capital. Assim, a urbanização ao promover a concentração territorial de forças produtivas e de infraestrutura, contribuiu para que as cidades se tornassem o *locus* privilegiado da acumulação capitalista, especialmente no período fordista.

Em algumas de suas obras, Lefebvre (2008a; 2002) discorre sobre a importância das transformações que conduziram ao surgimento da cidade industrial e a correlação entre indústria e modo de vida urbano, apresentando a hipótese de “urbanização completa da sociedade” a partir de um processo, ainda em curso, em direção à “sociedade urbana”, entendida como uma virtualidade.

Aqui reservaremos o termo “sociedade urbana” à sociedade que nasce da industrialização. Essas palavras designam, portanto, a sociedade constituída por esse processo que domina e absorve a produção agrícola. Essa sociedade urbana só pode ser concebida ao final de um processo no curso do qual explodem as antigas formas urbanas, herdadas de transformações descontínuas. Um importante aspecto do problema teórico é o de conseguir situar as discontinuidades em relação às continuidades, e inversamente. Como existiram discontinuidades absolutas sem continuidades subjacentes, sem suporte e sem processo inerente? Reciprocamente, como existiria continuidade sem crises, sem o aparecimento de elementos ou de relações novas? (LEFEBVRE, 2002, p. 15-16).

Sob essa perspectiva, a sociedade contemporânea encontra na cidade o *locus* privilegiado da troca e da reprodução, de modo que as atividades agrícolas e todo o sistema urbano tendam a ser dominado e subordinado à lógica da produção industrial. Esse processo, que encontra nas cidades o fermento para sua reprodução, alastra-se para além das áreas onde a indústria efetivou-se concretamente por meio do que Lefebvre chamou de tecido urbano. Por sua vez, acrescenta que, além da terra como meio de produção, capital e trabalho, o *design espacial* é também um aspecto das forças produtivas da sociedade (LEFEBVRE, 2008).

Gottdiener (1993), ao abordar a produção do espaço tomando por base o pensamento de Lefebvre, esclarece que o espaço não é apenas parte das forças e meios de produção, mas também um produto dessas mesmas relações. Para o autor, Lefebvre observa que, “além de haver um espaço de consumo ou, quanto a isso, um espaço como área de impacto para o consumo coletivo, há também o consumo do espaço ou o próprio espaço como objeto de consumo” (GOTTDIENER, 1993, p. 129). Continua ainda afirmando que [...] “as relações socioespaciais impregnam o modo de produção ao mesmo tempo como produto e produtor, relação e objeto, numa dialética que se opõe à redução a preocupações de classe ou de território” (ibidem).

Enriquecendo o debate, Carlos (1994) e posteriormente Ferreira (2007) acrescentam que o espaço, além de ser um produto social e como tal criado para ser usado, para ser consumido, é também um meio de produção. E como meio de produção não pode ser separado das forças produtivas ou da divisão social do trabalho que lhe dá forma, ou do Estado e das superestruturas da sociedade. Para esses e outros autores, Lefebvre avançou ao afirmar que o espaço deve ser considerado como uma das forças produtivas, tendo em vista que o “controle” do espaço confere uma posição na estrutura econômica.

Portanto, compreender como se configura o modo de produção em determinado território, evidenciando os meios e as dinâmicas que corroboram para a sua consecução, é

uma forma de compreender como as relações socioespaciais se estabelecem na configuração do espaço.

“O espaço e a política do espaço “exprimem” as relações sociais, mas reagem sobre elas” (LEFEBVRE, 2002, p.26). Nesse sentido, Carlos (2001) afirma que Lefebvre não concebe o espaço simplesmente como um mero reflexo da economia mas, ao mesmo tempo, como produto e produtor das relações socioespaciais. Por isso, “as relações sociais possuem tanto existência real como existência espacial concreta, na medida em que produzem, efetivamente, um espaço, aí se inscrevendo e se realizando” (CARLOS, 2001, p. 13). E tais relações ganham materialidade notadamente no espaço urbano contemporâneo, através das diferentes formas por ele assumidas e que, apesar de exteriores, retratam na verdade o seu interior, a sua identidade, seu uso e conteúdo. Partir dessas formas significa buscar compreender os complexos processos de sua (re) criação e todas as dinâmicas que a envolvem e sustentam, inclusive relacionando-as ao processo mais global de reprodução da atual sociedade. Enfatiza que ao analisar o espaço urbano deve-se considerá-lo como produto, condição e meio do processo de reprodução das relações sociais.

Se de um lado o espaço é condição tanto da reprodução do capital quanto da vida humana, de outro ele é produto e nesse sentido trabalho materializado. Ao produzir suas condições de vida, a partir das relações capital-trabalho, a sociedade como um todo, produz o espaço e com ele um modo de vida, de pensar, de sentir (CARLOS, 1994, p.24).

Apesar de cada vez mais socializado, o espaço urbano tem sua apropriação privada, tornando-o uma mercadoria cuja identidade, uso e conteúdo podem já não ser mais os mesmos, estando muitas das vezes destituído de seus valores anteriores. A reprodução desse urbano privado é condição geral para a reprodução do próprio capital, base do sistema econômico vigente - o capitalismo - possibilitando processos diferenciados de produção, distribuição, circulação, troca e consumo, o que confere maior dinamismo ao ciclo de reprodução do capital.

Diante do processo de “dominação” que se efetiva através do espaço, uma série de transformações são impostas à cidade, submetendo-a a uma funcionalização que sirva à reprodução de determinadas frações do capital. São grandes as transformações urbanas que não modificam uniformemente a cidade, mas somente parte dela. É por isso que frequentemente se analisam mudanças que ocorrem em áreas específicas e não na cidade como um todo. Mas, o que ocorre nesse fragmento da cidade é parte de um processo que se desenvolve no espaço urbano como um todo e relaciona-se, muitas das vezes, a determinações distantes, por vezes vinculadas à internacionalização do capital e às próprias

contradições que envolvem sua reprodução, bem como às dinâmicas econômicas e socioespaciais de caráter mais local, engendradas pela atuação de atores também locais.

## **1.2. Capitalismo contemporâneo: do fordismo aos sistemas de produção flexíveis, da indústria aos serviços.**

A transição do regime de acumulação fordista para o regime de acumulação flexível propiciou transformações nas relações estabelecidas entre o Estado e a sociedade, entre o capital e os trabalhadores, a partir dos desdobramentos assumidos por processos de flexibilização, internacionalização da economia, reestruturação produtiva e, conseqüentemente, relações estabelecidas entre o poder público e privado, que, por sua vez, repercutiram diretamente na produção do espaço, (COTA, 2010).

Nesse sentido, Harvey (1992), enriquece a análise quando aborda a transição dos dois regimes de acumulação e afirma que o fordismo teve a sua origem nos EUA, no início do século XX, a partir de um modo de organização do trabalho desenvolvido por Taylor e posteriormente denominado *taylorismo*. O resultado desse movimento de busca de racionalização da produção, a partir da separação cada vez maior entre seus "idealizadores/organizadores" e seus "executantes" foi um aumento da produtividade via mecanização.

"O que havia de especial em Ford (e que, em última análise, distingue o fordismo do taylorismo) era a sua visão, seu reconhecimento explícito de que a produção de massa significava consumo de massa, um novo sistema de reprodução do trabalho, uma nova política de controle e gerência do trabalho, uma nova estética e uma nova psicologia, em suma, um novo tipo de sociedade democrática, racionalizada, modernista e populista". (HARVEY, 1992, p.121)

Segundo Lipietz (1991) um modelo de desenvolvimento pauta-se em três aspectos importantes: um modo de organização do trabalho, um modo de regulação<sup>2</sup> e um regime de acumulação, "resultado macroeconômico do funcionamento do modo de regulação, com base num modelo de organização do trabalho" (LIPIETZ, 1991, p.28). Esse regime de acumulação "descreve a estabilização, por um longo período, da alocação do produto líquido entre consumo e acumulação". Assim, um determinado sistema de acumulação existe porque "seu esquema de reprodução é coerente". Mas, para ele manter-se funcionando torna-se necessário um conjunto de normas, hábitos, leis que garantam a unidade do processo. A esse conjunto de regras e processos sociais foi dado o nome de

<sup>2</sup> Combinação de mecanismos que fazem o ajuste dos comportamentos contraditórios dos indivíduos. O autor destaca formas institucionalizadas de ajuste, como regras de mercado, legislação social, moeda, convenções coletivas, redes financeiras, etc.

“modo de regulação” (HARVEY, 1992). O fordismo relacionou produção de massa crescente para um consumo de massa crescente. Enfim, a felicidade e o progresso poderiam ser encontrados a partir de um consumo cada vez maior de produtos, a exemplo do conhecido “*american way of life*” ou nos anos de expansão econômica do pós-guerra europeu.

Assim, considera-se como alguns dos principais elementos constitutivos do modelo fordista, o padrão energético, calcado no petróleo (relativamente “barato” à época), a centralidade das atividades industriais do setor metal - mecânico, principalmente automotivas com fabricação de bens de consumo duráveis mecânicos, elétricos e energético-intensivos como plásticos, a produção concentrada na fabricação de bens massivos, idênticos e estandarizados e o aprofundamento da divisão do trabalho, com maior separação entre atividades produtivas, administrativas e de pesquisa.

Arrighi (2009) destaca algumas inovações de empresas fordistas norte-americanas, dentre elas a internalização dos custos de transação, ou seja, a verticalização da produção industrial. Para ele, a internalização de atividades e transações, antes desenvolvidas por unidades produtivas distintas, permitiu que diferentes unidades, mas integradas verticalmente, reduzissem e facilitassem os custos de transação – custos inerentes à transferência de insumos intermediários. Dessa forma, poderiam racionalizar ainda mais a ação administrativa e o planejamento de longo prazo. Essa verticalização favoreceu ainda mais o processo de concentração e centralização do capital. As grandes indústrias representavam verdadeiros complexos produtivos

Nesse mesmo contexto, coube ao Estado participação decisiva no processo de produção do espaço, já que era quem decidia onde seriam implantadas as infraestruturas necessárias para o processo de produção e acumulação de capitais, bem como efetuava investimentos produtivos diretos via empresas estatais, beneficiando determinadas áreas em detrimento de outras. Desempenhou o papel de Estado forte, intervencionista e regulador econômico, garantidor da valorização do capital, viabilizando a lógica de funcionamento das normas de regulação. Também se apresentava como investidor e responsável pela reprodução da força de trabalho, garantindo a taxa de lucro das empresas. A ele cabia oferecer serviços e equipamentos coletivos à população. Para Harvey (1992, p. 133), o “fornecimento de bens coletivos dependia da contínua aceleração da produtividade do trabalho no setor corporativo. Só assim o Estado - keynesiano do bem-estar social poderia ser fiscalmente viável”.

Também durante esse período, ocorreu um aumento do número de grandes cidades como um dos reflexos territoriais do modelo de acumulação fordista, ou seja, grandes centros urbanos, que concentravam um conjunto diversificado de atividades, complementares entre si, desenvolveram-se favorecendo economias de aglomeração.

É no âmbito dessas transformações sociais, notadamente trabalhistas, econômicas que ocorre uma grande produção teórica, com ênfase na cidade como condição e produto da relação capitalista que marcou a pesquisa urbana nos países capitalistas centrais, especialmente nos anos 60 e 70 do século XX, conforme mencionado anteriormente. Muitos desses trabalhos levaram em consideração a expansão do modelo fordista de produção, modelo este que se expandia territorialmente e que demandava implementação de políticas públicas de modo a criar as condições gerais necessárias ao desenvolvimento industrial (COTA, 2010).

O processo de concentração e centralização do capital materializou-se no espaço através da concentração de atividades industriais e também de serviços em alguns pontos do território. A cidade, dotada de infraestrutura, mercado consumidor, trabalho e matérias-primas tornou-se o local privilegiado para dar concretude a esses processos. Segundo Lefebvre (2002, p. 110-111), a cidade reúne:

todos os mercados (inventário que já fizemos: o mercado dos produtos da agricultura e da indústria – os mercados locais, regionais, nacionais, mundiais – o mercado dos capitais, o do trabalho, o do próprio solo, o dos signos e símbolos). A cidade atrai para si tudo o que nasce da natureza e do trabalho, noutros lugares: frutos e objetos, produtos e produtores, obras e criações, atividades e situações. O que ela cria? Nada. Ela centraliza as criações. E, no entanto, ela cria tudo. Nada existe sem troca, sem aproximação, sem proximidade, isto é, sem relações. Ela cria uma situação, a situação urbana, onde as coisas diferentes advêm umas das outras, e não existem separadamente, mas segundo as diferenças.

Diante de um quadro econômico fordista-keynesiano, a Escola Francesa da Regulação buscou desenvolver um referencial teórico de análise da economia capitalista que fosse além dos modelos do chamado equilíbrio geral, próprio da economia neoclássica. Ao defrontar-se com uma nova crise econômica capitalista, após grande período de crescimento econômico dos países considerados mais desenvolvidos, também conhecidos como os “trinta [anos] gloriosos”, ocorrido em meados do século XX, recolocou em discussão o caráter cíclico das crises do capitalismo, que parecia ter sido eliminado via implementação das políticas keynesianas.

Já no fim dos anos de 1960, inúmeras empresas começaram a apresentar redução nos ganhos de produtividade e alta nos custos dos investimentos, o que gerou, conseqüentemente, desemprego e diminuição do consumo de massa. Assim, os anos 1970, mais especificamente a crise dos anos 1973/74, foi desencadeada, entre outros fatores, pelo aumento do petróleo, grande rigidez empresarial, crise do Estado do Bem Estar Social, aumento dos conflitos laborais no interior das empresas e produção maciça de produtos estandarizados, que já não atendiam a determinadas demandas por produtos diferenciados,

mais personalizados, de certa forma marca o fim de um período de prosperidade econômica na Europa e em outros países capitalistas (LIPIETZ, 1988; HARVEY, 1992). Buscando reestabelecer os níveis de rentabilidade, empresas iniciaram um processo de expansão de seu sistema produtivo para outros locais, especialmente em direção aos países subdesenvolvidos.

No fim dos anos 1970 e início dos anos 1980, período de certa maneira entendido como, encontram-se as bases para um novo modelo de desenvolvimento cujos “contornos imprecisos e o desenvolvimento de situações intermédias permitem-nos verificar que algumas tendências actuais são múltiplas, complexas e, por vezes, contraditórias” (AVELINO, 1998, p.12). Assim, temos a “transição” do modelo de acumulação fordista - keynesiano para o período denominado por Harvey (1992) e Benko (1996) de “acumulação flexível”<sup>3</sup> e por Soja (1993), como “*especialização flexível*”. É um período marcado por uma maior competição entre as empresas e grande importância da ciência e da tecnologia (a chamada 3ª revolução industrial) com significativos avanços a partir do uso do microprocessador e das novas interfaces eletrônicas. Acrescentam-se ainda as inovações decorrentes principalmente nos setores de transporte e comunicação, possibilitando a “compressão espaço-tempo”<sup>4</sup>.

Na visão de Arrighi (2009, p.1), a história do capitalismo está passando por um período decisivo, mas que “não é tão sem precedentes quanto poderia parecer à primeira vista. Longos períodos de crise, reestruturação e reorganização - ou seja, de mudança com descontinuidade”. Ainda, segundo o autor, esses períodos têm sido mais frequentes “na história da economia capitalista mundial do que os momentos de expansão generalizada por uma via de desenvolvimento definida, como a que ocorreu na década de 1950 e 1960”.

Para Castells (2001, p. 21-22), no fim do século XX, o capitalismo passou:

---

<sup>3</sup> Designação ambígua que traduz a complexidade do novo modelo que apresenta características bem distintas do modelo fordista e outras nem tanto assim, denotando certo hibridismo.

<sup>4</sup> Harvey (1992) questiona como os usos e significados do espaço e do tempo mudaram com a transição do [fordismo](#) para a “[acumulação flexível](#)”. Sugere que temos vivido nas duas últimas décadas uma intensa fase de [compressão do tempo-espaço](#), geradora de um grande impacto nas práticas político-econômicas, no equilíbrio do poder de classe e na vida social e cultural. A transição para a acumulação flexível trouxe novas formas organizacionais e de novas tecnologias produtivas. A análise espaço-tempo integrada que ele propõe permite uma melhor compreensão dos modos pelos quais a mudança político-econômica contribui para práticas e processos materiais espacializados. É por isto que ele chama à atenção para o modo como representamos o espaço e o tempo na teoria, pois a análise desses elementos afeta a maneira como nós interpretamos e depois agimos em relação ao mundo (HARVEY, 1992, p.190).

[...] por um processo de profunda reestruturação caracterizado por maior flexibilidade de gerenciamento; descentralização das empresas e sua organização em redes tanto internamente quanto em suas relações com outras empresas; considerável fortalecimento do papel do capital vis-à-vis o trabalho, com o declínio concomitantemente da influência dos movimentos de trabalhadores; individualização e diversificação cada vez maior das relações de trabalho; incorporação maciça das mulheres na força de trabalho remunerada, geralmente em condições discriminatórias; intervenção estatal para desregular mercados de forma seletiva e desfazer o estado de bem-estar social com diferentes intensidades e orientações, dependendo da natureza das forças e instituições políticas de cada sociedade; aumento da concorrência econômica global em um contexto de progressiva diferenciação dos cenários geográficos e culturais para a acumulação e a gestão do capital.

Harvey (1992; 1996) entende que as transformações oriundas dessa passagem do sistema fordista-keynesiano para o de “acumulação flexível” facilitaram o processo de globalização, com desconcentração espacial de unidades produtivas, principalmente em direção aos países ditos subdesenvolvidos periféricos, objetivando diminuição dos custos de produção, mas permanecendo as funções de gestão e comando nos países centrais, aspecto importante do processo de globalização. Também propiciaram uma explosão de novos instrumentos e mercados financeiros em escala global, possivelmente significando uma tentativa de buscar soluções para as tendências de crise do capitalismo.

Entretanto, Hirst e Thompson (1998), ao discutirem o tema da globalização, inferem que a maioria das empresas ainda possui base nacional e comercializa multinacionalmente. Também enfatizam que, mesmo com a grande mobilidade do capital em busca de novas oportunidades de investimentos, esses ocorrem de modo desigual, já que, na verdade, enorme parcela dos investimentos ainda estaria concentrada nos países centrais e que há uma internacionalização relativa dos principais mercados financeiros, da tecnologia e de alguns importantes setores da indústria e serviços, especialmente a partir dos anos 70 do século XX. Afirmam que os Estados ainda são atores importantes, como também têm capacidade de encorajar ou não a integração global e nacional frente aos interesses das empresas.

O funcionamento em rede do sistema é outra característica fundamental do modelo de acumulação flexível. Há uma externalização de certas fases do processo produtivo por muitas empresas, o que se verifica através da subcontratação de pequenas unidades, bem como acordos de parceria e cooperação institucional que viabilizam a divisão dos riscos e conquista de novos mercados, ações estas também materializadas no aumento do número de aquisições e fusões entre empresas. E é nesse contexto que o setor de serviços vem assumindo maior centralidade.

Se por um lado há uma dispersão das unidades produtivas pelo globo, inclusive com fragmentação de etapas do processo produtivo, por outro se verifica uma maior concentração espacial de determinadas atividades e serviços considerados mais avançados.

A acumulação flexível (...) é marcada por um confronto direto com a rigidez do fordismo. Ela se apoia na flexibilidade dos processos de trabalho, novos mercados de trabalho, dos produtos e padrões. Caracteriza - se pelo surgimento de setores de produção inteiramente novos, novas maneiras de fornecimento de serviços financeiros, novos mercados e, sobretudo, taxas altamente intensificadas de inovação comercial, tecnológica e organizacional. A acumulação flexível envolve rápidas mudanças dos padrões de desenvolvimento desigual, tanto entre setores como entre regiões geográficas, criando, por exemplo, um vasto movimento no emprego do chamado “setor de serviços”, bem como conjuntos industriais completamente novos em regiões até então subdesenvolvidas (tais como, a Terceira Itália, Flandres, os vários vales e gargantas do silício, para não falar da vasta profusão de atividades dos países recém- industrializados). (HARVEY, 1992, p.140).

Para Brandão (2007), o alardeado processo homogeneizador<sup>5</sup> deve ser entendido como parte da acumulação capitalista em busca da valorização e universalização da mercadoria, à capacidade do capital em incorporar massas humanas à sua dinâmica e difundir “as leis que regem seu funcionamento” e as regras sobre as quais se dará a luta concorrencial e não como nivelador de desigualdades sociais, econômicas ou espaciais, muito pelo contrário.

Além disso, adverte que se deve tomar cuidado no tratamento da dimensão *espacial* do capitalismo, posto que ela não é niveladora de desigualdades. “Na verdade, esse processo homogeneizador (de relações mercantis) cria e recria estruturas heterogêneas e desigualdades em seu movimento”, buscando a lógica da multiplicação do valor, do enriquecimento, reproduzindo, nesse percurso, “a segregação, assimetrias e descontinuidades, acirrando a competição e aprofundando a desigualdade entre pessoas e lugares” (BRANDÃO, 2007, p.74).

Smith (1988, p.19) aborda a lógica do desenvolvimento desigual e afirma que ela “deriva das tendências opostas, inerentes ao capital, para a diferenciação, mas com a simultânea igualização dos níveis e condições de produção”, por isso o capital é

---

<sup>5</sup> Segundo Brandão (2007), homogeneização/unificação não significa diminuição das diferenciações, mas homogeneização nas formas sociais de produção. Estruturas homogêneas são criadas e recriadas em meio ao movimento homogeneizador. Ainda se refere a autores como Lefebvre que enfatizaram que Marx teria privilegiado dimensão homogeneizante, pouco se atendo às diferenciações geográficas.

continuamente investido no ambiente construído e do mesmo modo retirado dele para que possa se deslocar para outra parte, beneficiando-se de taxas de lucro mais altas.

Para Harvey (1982 apud Smith, 1988, p.192)<sup>6</sup>, o equilíbrio espacial é impossível sob as relações sociais do capitalismo, tendo em vista aspectos estruturais, pois a medida que “a produção atinge alguma condição de equilíbrio espacial (a igualização das taxas de lucro nos diferentes lugares, por exemplo), maior é o incentivo competitivo para os capitalistas individuais romperem a base desse equilíbrio” o que ocorre através das mudanças tecnológicas. Desse modo, o capitalismo desenha e redesenha “novas geografias”, avançando em sua seletividade geográfica, ora produzindo, ora reafirmando pontos nodais da rede de produção, circulação, da rede de cidades e de determinadas frações do território.

A competitividade territorial exige redução dos riscos e incertezas característicos dessa fase do capitalismo. Como observa Veltz (1999), a atual abertura econômica faz com que a concorrência passe a basear-se na diferenciação espacial, entre outras razões pela variedade de bens e serviços e pelo mercado de trabalho diversificado. E esta diferenciação espacial de certa maneira favorece a polarização metropolitana, pois nas grandes áreas urbanas “*donde solamente los micromercados especializados pueden encontrar un mínimo de consistencia*” (VELTZ, 1999, p.76). São estas condições também que as cidades médias buscam oferecer para atrair investimentos e reproduzir condições de diferenciação.

No que se refere à importância dos serviços na atualidade, há perspectivas de abordagens que procuram demonstrar a crescente interdependência entre as atividades produtivas e de serviços como consequência da contínua reestruturação do processo de produção.

Preteceille (1994), ao discutir a reestruturação produtiva, identifica duas tendências econômicas atuais: aquela cuja centralidade está na produção industrial, ou seja, na reestruturação interna aos processos de produção e trabalho, como mencionado anteriormente e outra “pós-industrial”, centrada no terciário superior e no “modo de produção informacional”, conforme Castells (2001).

A visão industrial procura apreender as novas formas de se buscar competitividade, com um acordo implícito em torno da ideia de crise de rentabilidade do capital, ou “crise do fordismo”, bem como as transformações das técnicas produtivas (automação, informatização), das relações sociais, organização da produção e relações entre mercado e produto (aspectos da flexibilidade), enfim, reprodução concorrencial das vantagens de competitividade territoriais ou sociais. Esse enfoque contempla processos de desindustrialização de algumas áreas, industrialização de outras e de redistribuição espacial difusa de determinadas atividades ligadas à produção.

---

<sup>6</sup> HARVEY, David. **The limits to capital**. Oxford, 1982.

Já a visão “pós-industrial” enfatiza algumas destas últimas atividades, bem como os serviços e tecnologias que garantem a preponderância dessas atividades como transportes, circulação e tratamento de informações. Parte-se da hipótese do papel primordial desses setores em relação a outros, inclusive a própria produção industrial. Essa visão também considera a hipótese de desindustrialização – terceirização e de dualização do mercado de trabalho, com gradativa diminuição das categorias médias (fenômeno da ampulheta).

Para o autor, esse debate traz consigo a discussão sobre o lugar social da produção de riquezas, entendendo que a cidade global não pode ser um sistema fechado em si mesmo e que contenha toda fonte de sua dinâmica, ou, dito de outra forma, que as finanças não são uma atividade separada das outras: seu lucro se nutre efetivamente da produção de riqueza gerada nas mais diversas partes do globo.

A teoria centrada nas atividades financeiras compreende que no processo de globalização o mercado privado supera o Estado que diminui de importância. Preteceille (1994) indaga, inclusive, se é possível imaginar um novo regime de acumulação estável que dispense o trabalho do Estado na regulação das relações sociais e na estruturação dos processos de reprodução social, tendo em vista que a globalização é um processo de tensão, inacabada e sempre em contradição. Para o autor, a globalização, “financeira” ou “industrial” não é um processo unívoco, cuja lógica imponha um modelo único de cidade global. Além disso, entende ser discutível que a globalização se “imponha” irresistivelmente, elimine as diferenças, fronteiras e enraizamentos.

Assim, a globalização não é algo dado, já pré-definido, como afirmam alguns, “mas uma construção social e política que emerge em relações de forças e conflitos, a partir da diversidade de situações e de economias locais, marcada pela diversidade e até pela concorrência entre várias vias possíveis” (PRETECEILLE, 1994, p.77). Dessa forma, as consequências espaciais e urbanas não podem ser pensadas apenas do ponto de vista das funções centrais ou dominantes, mas sim das funções secundárias dominadas e hierarquizadas, cujos efeitos espaciais específicos vão muito além das cidades globais.

Compans (1999) não entende ser possível pensar no desenvolvimento dos serviços avançados sem a obrigatória articulação destes com a produção material de bens, imaginando que os primeiros possam florescer nas cidades sem uma profunda interação com o tecido econômico produtivo regional e nacional. Remetendo-se a Sassen (1998), afirma que a concentração de serviços nas grandes cidades foi possível graças ao desenvolvimento da economia regional e nacional.

Na busca de construção de um quadro teórico que possibilite análises cada vez mais consistentes sobre as transformações- *metamorfoses* - da atual fase capitalista de acumulação flexível, com fragmentação de etapas do processo produtivo, maior concentração espacial de determinadas atividades e serviços, Sassen (1994) afirma que

vem se produzindo, ao longo das últimas décadas, uma notável transformação na estrutura econômica das grandes cidades, ao que destaca o aumento de indústrias de serviços e empregos no setor terciário, com visível diminuição do emprego no setor industrial e a definição de novas configurações espaciais, modificações estas que também se efetivam em cidades médias. Algumas dessas análises serão aprofundadas nos próximos capítulos, no que tange a Juiz de Fora.

Acrescenta ainda que esse e outros dados apontam para uma nova configuração urbana, a qual sinaliza maiores desigualdades dentro das cidades e entre cidades, tanto nos planos mundial, nacional e também regional. Para a autora há um novo sistema urbano, no qual as cidades passam a representar nódulos cruciais para a gestão e produção de serviços econômicos internacionais. As cidades ressurgem não só como objetos de estudos, mas também como lugares estratégicos para processos como a internacionalização da economia, o que está intimamente ligado à maior competição entre as cidades, objetivando maior acesso a investimentos, capitais, empresas entre outros. Destarte, a reestruturação produtiva interferiu no processo de urbanização, acarretou alterações nos papéis que as cidades desempenham na rede urbana, reestruturando a própria rede urbana.

A desconcentração das fábricas, escritórios e serviços, aliada à ampliação de funções centrais como consequência da necessidade de administrar essa organização das empresas, possivelmente tenha criado as condições para o surgimento de subcentros regionais das grandes cidades mundiais (SASSEN, 1994). Por isso “a cidade global não é um lugar, mas um processo” (CASTELLS, 2001, p.412).

E esse processo de descentralização vem contribuindo para o crescimento das indústrias de serviços necessários à organização de processos de produção dispersa pelo mundo, mas chama a atenção para o fato de que “sabemos muito pouco sobre o que ocorre em uma economia dominada pelos serviços e menos ainda sobre uma economia urbana dominada por um complexo de indústrias de serviços orientadas para mercados transnacionais” (SASSEN, 1994, p.66, tradução nossa).

Ainda no seu entender, a mutação das práticas econômicas, culturais, ideológicas e científicas verificadas nas últimas décadas do século XX e início do XXI, particularmente a relação entre modernidade e “pós-modernidade” e a transição do fordismo para o regime de “acumulação flexível” impôs, simultaneamente, uma mudança qualitativa em nossas concepções de espaço e de tempo. Ainda segundo ele, esse é um período que vem se caracterizando pela hegemonia da ideologia neoliberal em detrimento do *welfare state*, da flexibilização sobre a rigidez: insegurança, fragmentação e efemeridade passam a assumir novas centralidades, tendo a redução das barreiras espaciais reforçado, paradoxalmente, o significado do nível local.

Inseridas nessa nova lógica de geopolítica local, as cidades passam a desempenhar um papel de protagonistas da atual ordem mundial que se estabelece pautada na hegemonia do sistema capitalista, no processo de globalização, nos grandes avanços tecnológicos, especialmente nos setores de comunicação e transporte, na grande competitividade empresarial e importância do setor financeiro. Desse modo, elas passam a responder a alguns desafios básicos como constituição de uma nova base econômica, maior oferta de infraestrutura urbana e governabilidade. Somente a partir destes pressupostos as cidades “*podem*” se tornar competitivas e atraentes no cenário nacional e internacional, intensificando a “guerra dos lugares”, baseada não apenas na produção, mas também na busca pela ampliação do consumo.

Alguns setores como o imobiliário, por exemplo, frequentemente se utilizam de discursos que buscam associar determinados produtos, padrões estéticos ou localizações à noção de distinção social, justificando, dessa forma, o valor veiculado ao investimento, aspectos que podem ser facilmente percebidos ao longo do capítulo quatro, no estudo de caso de que trata esta pesquisa.

E dentre todas as cidades, as grandes metrópoles mundiais, especialmente aquelas pertencentes aos países desenvolvidos adquiriram maior centralidade ao tornarem-se os principais nós das redes físicas e de telecomunicação, ao tornarem-se sedes das principais organizações financeiras, comerciais e industriais que se encarregam da realização e da valorização do capital. Tornaram-se, assim, “os núcleos de um novo espaço de fluxos” (BENKO, 1996, p.127).

Esse fato reforça o entendimento de Veltz (1999) de que há uma crescente desestruturação dos “territórios-zona em favor dos territórios-rede”, mudança esta que tem como consequência o aumento de importância de determinados centros tendo em vista não apenas sua localização, mas a intensidade dos fluxos que estabelece com outros locais. Esse tipo de perspectiva rompe com abordagens mais tradicionais e hierarquizadas. Modificações recentes na organização do processo produtivo, anteriormente explicitadas, geraram novas concepções acerca da estruturação dos sistemas urbanos, emergindo daí o paradigma das redes de cidades.

Para Camagni (2005), as redes de cidades correspondem a um sistema de relações e de fluxos de natureza horizontal, não hierárquica, que podem ser de complementaridade, baseadas na divisão interurbana do trabalho, com especialização e complementaridade entre centros urbanos, objetivando ganhos de economias de aglomeração. As redes de sinergia relacionam-se a uma especialização de centros urbanos com atividades e funções semelhantes e as de inovação buscam a promoção de centros de inovação que cooperem em projetos específicos, de modo a poderem propiciar introdução de inovações em seu tecido produtivo local. Segundo ele, em termos empíricos, é possível ventilar a hipótese de

que “sobre la jerarquia tradicional de los centros se há superpuesto, hoy em día, “uma jerarquia de redes””, formada por redes de vários níveis (CAMAGNI, 2005, p. 125).

Avelino (1998, p.45) considera que os territórios ao estarem organizados em rede “tem levado a que se privilegiem os fluxos de aproximação virtual entre os nós estruturantes desse território, ao mesmo tempo em que se marginalizam os espaços envolventes”, derivando daí expressões como “efeitos de túnel”. Por isso Veltz (1999) ressalta o cuidado que se deve ter com alteração de lógicas amplamente difundidas como a de que o desenvolvimento de uma cidade traz consigo necessariamente efeitos positivos para a sua hinterlândia. Esse desenvolvimento pode ocorrer ou não, podendo inclusive favorecer o aumento das desigualdades intrarregionais.

Castells corrobora essa ideia ao afirmar que a importância relativa das relações entre cidades e regiões parece diminuir. As novas atividades concentram-se em polos específicos, o que implica “aumento das disparidades entre os polos urbanos e as respectivas hinterlândias” (CASTELLS, 2001, p.406). Por isso, territórios ao redor dos nós desempenham, cada vez mais, funções subordinadas. Conforme Santos (2004, p.267), “[...] não existe homogeneidade do espaço, como, também, não existe homogeneidade das redes”, sendo certo que essa heterogeneidade não se manifesta de modo desorganizado, caótico, mas sim articulado, apresentando uma determinada lógica, reforçando relações desiguais em proveito do capital.

Nesse sentido e enfocando o período atual, Barquero (2001) afirma que uma vez que a competição entre empresas não ocorre de maneira isolada, mas juntamente com seu entorno produtivo e institucional, estimula-se a formação “de uma organização do sistema de cidades e regiões, de acordo com a nova divisão internacional do trabalho” (BARQUERO, 2001, p.13). O autor deixa muito claro que a globalização é um processo vinculado ao território, porque a dinâmica econômica e o ajuste produtivo dependem das decisões sobre investimento e localização tomadas pelos atores econômicos, tendo em vista fatores de atração dos territórios. Por isso há “regiões que são ganhadoras e perdedoras”. (BENKO; LIPIETZ, 1994).

Assim, diante da globalização da produção e das trocas, as cidades tornaram-se o espaço preferencial do desenvolvimento. Ao contrário do período fordista-keynesiano em que predominavam políticas de cunho nacional, nesse momento ganham espaço no cenário econômico políticas locais ou os denominados *glocalismos*, articulações diretas entre agentes globais e locais visando à atração de investimentos.

Nas palavras de Barquero (2001, p.23), a tomada de decisão, no que se refere à investimentos no sistema produtivo e na cidade, favorece a “convergência entre desenvolvimento produtivo e desenvolvimento urbano quando os atores econômicos e sociais interagem e criam novos espaços para os seus relacionamentos, para a produção de

bens e para as trocas”. Ainda para o autor, a criação e desenvolvimento de empresas podem ser viabilizados através da criação de infraestruturas materiais, mecanismos de financiamento, estímulo à instalação das empresas, no qual pode-se dar destaque às vantagens locacionais, incentivo ao desenvolvimento de serviços de apoio a produção e ao desenvolvimento de redes de empresas, com integração a territórios mais alargados.

No tocante a esses aspectos, torna-se interessante destacar os denominados tecnopolos, cujas empresas estão ancoradas em setores tidos como mais avançados. De modo geral, objetivam viabilizar a transferência e difusão de tecnologia no tecido produtivo local, estimular a implantação de empresas e estruturas de alta tecnologia, atrair projetos de pesquisa e desenvolvimento (P&D) e viabilizar a criação de redes que envolvam os centros de pesquisa e as empresas. Isso se verifica na justificativa de criação, em Juiz de Fora, do Parque Tecnológico vinculado à Universidade Federal de Juiz de Fora, na centralidade que o projeto assume para atração de novos e importantes investimentos e para o desenvolvimento regional, haja vista os tecnopolos estarem vinculados à perspectiva de inovação e relevância no processo de desenvolvimento econômico.

Nesse contexto e para Avelino (1998), os territórios têm dado especial atenção às estratégias de desenvolvimento que valorizem os recursos humanos, através da potencialização dos recursos específicos locais ou introdução de investimentos oriundos do exterior, numa perspectiva de transferência de know-how para o tecido produtivo local.

O conjunto desses aspectos considerados corrobora o destaque dado ao desenvolvimento local, que, por sua vez, não invalida o processo de globalização, pois no entender de Lacour (1992 apud Avelino, 1998, p. 25)<sup>7</sup> “a especialização de pequenos territórios tendo por base um meio envolvente (o micro) não é mais do que uma estratégia que visa facilitar a sua integração em espaços mais vastos e, necessariamente, mais exigentes (o global)”.

Referindo-se aos países latinoamericanos, Mattos (2002) afirma que todos vivem profundas transformações vinculadas aos processos de reestruturação socioeconômica e de difusão e adoção das novas tecnologias da informação. Também chama a atenção para os vários estudos sobre os efeitos urbanos e territoriais dos referidos processos, dos quais destaca a recuperação da importância das grandes cidades e de seu crescimento, bem como a fragmentação da estrutura urbana. Vários autores relacionam tais transformações à dinâmica econômica globalizada e informatizada que se estabeleceu como resposta à crise do modelo fordista. Entretanto, Mattos ressalta que as cidades se modificam, “mas preservando traços estabelecidos e consolidados ao longo de sua história, que são os que a distinguem de outras cidades”. (ibidem, p. 2, tradução nossa)

---

<sup>7</sup> LACOUR, Claude. L'Identité de la Science régionale. In: DERYCKE (Org). **Espace et Dynamiques Territoriales**. Paris: Economica, 1982.

Mattos (2008, p.37) considera importante, três aspectos constitutivos da dinâmica econômica que se colocou nas últimas décadas, com impactos diretos sobre a mercantilização do desenvolvimento urbano. Primeiramente destaca o processo de financeirização da economia mundial, ancorado em políticas de estímulo à desregulamentação e privatização e que favoreceram a intensificação e maior mobilidade internacional de capitais. Em segundo lugar destaca o novo enfoque da gestão pública e por fim e a partir desta nova forma de gestão pública, as estratégias de competitividade urbana em busca de maiores investimentos e capitais externos.

Ao apontar tendências com impactos espacializantes<sup>8</sup> cada vez mais perceptíveis também nas últimas décadas, Soja (1993)<sup>9</sup> chama a atenção para uma integração mais tecnologicizada de diversas atividades industriais, de pesquisa e de serviços que realoca capital e trabalho em sistemas espaciais de produção alargados. Para o autor, mais do que nunca, o alcance espacial desses sistemas de produção globalizou-se e passou a desempenhar um efeito de urbanização. Avalia ainda que a acelerada mobilidade geográfica do capital deflagrou e intensificou a concorrência por investimentos e capitais.

Além do mais, essa “guerra dos lugares” nas palavras de Milton Santos (2004), absorve um volume crescente de verbas públicas e encontra-se bastante incorporada no processo de planejamento urbano e regional. Harvey (1996) reforça esses aspectos ao afirmar que os recursos públicos, em sua maioria, estão voltados para estratégias que facilitam a instalação de fluxos do capital, deixando de investir nas áreas mais pobres da cidade.

O poder público no Brasil apesar de elaborar planos urbanos, como os Planos Diretores, privilegiam intervenções, por vezes pontuais e seletivas do capital no território. O autor ainda chama a atenção para as negociações estabelecidas entre o capital internacional e os poderes locais que tudo fazem para maximizar a atratividade local, de modo a obter investimentos e, assim, conseguir ganhos políticos e econômicos, contribuindo, dessa forma, para o pleno desenvolvimento da dinâmica capitalista.

Becker (1991) corrobora o pensamento de Harvey ao afirmar que as grandes corporações procuram romper os limites territoriais dos Estados-Nação em favor de lugares e posições privilegiados, negociando diretamente com frações locais e regionais, cujos interesses nem sempre coincidem com metas nacionais.

Entretanto, o posicionamento hierárquico de uma determinada cidade numa rede não é efetivamente garantido ou estável, tendo em vista a “concorrência acirrada entre as

---

<sup>8</sup> Expressão cunhada por Edward Soja (1993).

idades, bem como a aventura de investimentos de alto risco em finanças e bens imobiliários” (CASTELLS, 2001, p.408). Soja (1993), por sua vez, acrescenta e destaca sua percepção quanto às contradições assumidas pela espacialidade da cidade:

Esses e outros processos predominantes de reestruturação injetaram uma equivocidade peculiar de paisagem geográfica mutante, uma combinação de opostos que desafia a simples generalização categórica. Nunca, em época anterior, a espacialidade da cidade capitalista industrial ou o mosaico do desenvolvimento regional desigual tornaram-se tão caleidoscópicos, tão soltos de suas amarras do século XIX, tão cheios de contradições inquietantes. (SOJA, 1993, p. 227)

Esse processo de reestruturação, notadamente em sua vertente econômica, que cidades e países têm experimentado não é um processo mecânico e automático, nem tampouco seus resultados e possibilidades potenciais são predeterminados. Para Soja (1993, p.194), a reestruturação implica “fluxo e transição, posturas ofensivas e defensivas, e uma mescla complexa e irresoluta de continuidade e mudança”. Provavelmente seja por isso que Bauman (2001, p.9) considera *fluidez* ou *liquidez* como “metáforas adequadas quando queremos captar a natureza da presente fase, nova de muitas maneiras, na história da modernidade”.

Lencioni (2003), em seu trabalho sobre o complexo industrial metropolitano de São Paulo e a constituição de uma cidade-região, introduz uma discussão acerca da expressão reestruturação produtiva. Afirma que reestruturação significa estruturar de novo ou mesmo construir. Para a autora, deve-se considerar as propriedades do processo de reestruturação que “transcendem à soma das propriedades de suas partes constitutivas, pois ela é produto da história e, assim, contém descompassos e descontinuidades. Ela incorpora o tempo da reestruturação, mas também o tempo do passado que se faz presente e anuncia o tempo do futuro” (LENCIONI, 2003, p.1). Acrescenta ainda que o termo reestruturação produtiva deve ser entendido como uma “estruturação nova que se impõe à antiga e, ao mesmo tempo contém germes de um futuro. Pensado, portanto, como uma totalidade dialética e não sistêmica, em processo e não acabada” (LENCIONI, 2003, p. 2).

Para Soja (1993), o termo reestruturação, em seu sentido mais amplo, transmite uma idéia de “freada”, de ruptura, de mudança em relação a uma determinada ordem e configuração da vida social, econômica e política. “Evoca, pois uma combinação seqüencial de desmoronamento e reconstruções, de desconstrução e tentativas de reconstituição, provenientes de algumas tendências ou perturbações nos sistemas de ação e de pensamento aceitos” (SOJA, 1993, p.193).

Nesse contexto, pode-se dizer que mesmo que já se evidenciassem algumas mudanças em períodos anteriores, mais recentemente vem ocorrendo uma intensificação de

certas tendências, ancoradas em uma estrutura produtiva dominante, com conseqüente “reestruturação de mercados de trabalho e uma crescente dispersão territorial das atividades produtivas e da população” (MOURA, 2003, p.3).

### **1.3. A importância dos serviços para uma nova configuração produtiva e territorial**

Na segunda seção deste capítulo foram abordadas algumas características atinentes ao processo de reestruturação produtiva, vinculado à acumulação flexível e ao aumento de importância do setor de serviços. Kon (2006) acredita que um maior destaque dado ao referido setor esteja relacionado ao nível de desenvolvimento econômico das diferentes sociedades e sua capacidade de aumentar os investimentos na modernização tecnológica, bem como qualificar a força do trabalho, a fim de enfrentar as novas necessidades técnicas dos processos modernos de produção e organização. A esse aspecto soma-se o fato de algumas pesquisas mostrarem para a autora a reestruturação do setor de serviços como fundamentada na divisão espacial de trabalho, que afeta o número e as características dos empregos encontrados em diferentes localidades, de diferentes países e regiões.

Em seu trabalho, destaca que o papel dos serviços no processo de desenvolvimento regional está ligado às características de localização e de aglomeração dessa atividade. Considera que os serviços possuem conexão importante com a atividade industrial, uma vez que fortalecem e prolongam o impacto dos setores mais dinâmicos e, concomitantemente, também facilitam a transição para novos setores líderes. A complexidade e a variedade dos serviços pode ser um fator encorajador de aglomeração para os serviços mais sofisticados e mesmo aqueles tidos como mais simples e mais descentralizados. A recente tendência de aglomeração dos serviços pode influenciar o padrão de localização da indústria, pois serviços especializados representam uma oferta de conhecimento importante para processos produtivos em constante transformação (inovação industrial), principalmente nos requisitos de qualificação gerencial ou organizacional (KON, 2004).

Segundo Castells (2001), importantes atividades da nova economia global, nas quais se inserem determinados serviços, concentram-se em cidades mundiais, conforme afirmou Sassen (1998), havendo uma rede global de cidades em várias escalas e que exprime o domínio dos “*espaços de fluxos sobre os espaços de lugares*” (CASTELLS, 2001).

Assim, há uma combinação de dispersão e concentração, ou seja, uma lógica de cidades funcionalmente integradas, mas fisicamente descontínuas e que favoreceu o desempenho de papéis cada vez mais estratégicos a determinadas cidades como Nova York, Londres, Paris, Tóquio, dentre outras. A denominada economia global/informacional encontra-se organizada em torno de centros de controle e comando capazes de coordenar, inovar e gerenciar as atividades interligadas nas redes de empresas. Serviços avançados

como finanças, consultorias, assessoria jurídica, coleta de informações e gerenciamento, pesquisa, inovação científica e marketing estão no cerne de todos esses processos econômicos. Os serviços avançados estão nas principais áreas metropolitanas do mundo, mas, concomitantemente, tem havido uma concentração espacial de camadas superiores dessas atividades em alguns centros nodais de alguns países, as denominadas “cidades globais” (CASTELLS, 2001). A combinação de dispersão espacial e integração global criou um novo papel para as principais cidades e que reverbera por toda a rede urbana redefinindo-a.

Veltz (1999) afirma ser absurdo negar o processo de mundialização da economia ou mesmo certo distanciamento do espaço das grandes empresas da vida das sociedades locais, mas destaca que longe de tornar-se um universo a - espacial, as cidades mundiais concentram cada vez mais parcelas consideráveis da riqueza e do poder. No entanto, não são elas as únicas a apresentar dinamismo econômico, já que outras cidades, como as médias, por exemplo, em alusão a algumas cidades europeias, são impulsionadas por forças que “tienen sus raíces em um tejido social e histórico particular, mientras que otras, vecinas y aparentemente dotadas por la geografía, están em declive” (ibidem, p.11). Acrescenta ainda que a Geografia não é somente “el resultado secundario de procesos económicos y sociales a-espaciales em su origen, sino evidentemente em su forma concreta. Es um componente activo y crucial de la dinámica mundial” (ibidem, p.17).

Nesse contexto, os processos de internacionalização da economia relacionam-se a complexos processos de produção concretos, situados em lugares também concretos, vinculados a uma diversidade de atividades e interesses, em muitos casos “sem relação alguma com processos mundiais”. É a partir daí que podemos explorar uma “geografia dos lugares estratégicos a escala mundial e microgeografias e políticas que se desenvolvem dentro desses lugares” (SASSEN, 1994, p.56).

Há um movimento que reforça o processo de centralização urbana, daí a procura por espaços metropolitanos, especialmente para localização de serviços mais avançados. Todavia, é inegável a desconcentração de determinados tipos de serviços, mais rotineiros e que exigem um menor grau de qualificação dos trabalhadores e que passam a se localizar em espaços não metropolitanos, especialmente cidades médias nas quais os custos de implantação e da mão de obra sejam menores.

No entendimento de Castells (2001), o fenômeno da *cidade global* não pode ser reduzido a núcleos urbanos no topo da hierarquia, pois se trata, na verdade, de um processo que conecta serviços avançados, centros produtores e mercados consumidores em redes globais, mas com intensidades diferenciadas. Assim, “a economia global informacional é reorganizada em torno de centros de controle e comando capazes de coordenar, inovar e gerenciar atividades interligadas em redes de empresas” (CASTELLS,

2001, p.405). Acrescenta ainda que existem outros fatores que contribuem para a manutenção, fortalecimento e concentração de certas atividades entendidas como de alto nível em determinados centros urbanos ou nós da rede: a realização de grandes investimentos em termos de “fixos” que já foram efetuados, inclusive no âmbito imobiliário, além desses centros apresentarem maiores oportunidades de aperfeiçoamento pessoal e possibilidades de consumo, incluindo cultura e lazer.

Sassen (1998) acrescenta que, na nova economia urbana, alguns serviços como os mais especializados e de finanças, por exemplo, têm gerado lucros muito superiores àqueles obtidos por setores econômicos mais tradicionais, os quais são fundamentais para a economia e para o atendimento às necessidades da população.

Essa enorme lucratividade apoia-se, parcialmente, em atividades de cunho especulativo. Sassen (1994) afirma que não apenas os serviços avançados e especializados de apoio a produção crescem, mas um conjunto de serviços ligados ao consumo. Para a autora, alguns setores econômicos que lideram a economia global e que oferecem empregos altamente qualificados e bem remunerados também necessitam de profissionais com menor qualificação e, conseqüentemente, menores remunerações.

Neste sentido, compreende-se Castells (2001) quando este afirma que as cidades, ou mesmo determinadas zonas específicas dentro delas, sejam “*complexos territoriais de produção de valor*”.

O desenvolvimento das atividades de serviços deve ser compreendido como integrante das mudanças estruturais no modo como as economias produzem. E essas transformações estão diretamente relacionadas “à produção material e imaterial, do consumo, da circulação e regulação, originando novas formas de organização dos territórios que se misturam com configurações espaciais anteriores, de gênese diversa” (ALVES, 2005, p.10).

Assim, diante desse contexto de “reestruturação produtiva”, o setor de serviços vem desempenhando um importante e crescente papel na geração do emprego e nas transações econômicas gerais, tanto como atividade principal quanto como fornecedora de insumos aos setores industrial e agrícola, destacando-se o seu peso nas transações comerciais internacionais e na captação de investimentos externos diretos (CHESNAIS, 1996). De acordo com o autor, esse crescimento do setor terciário pode ser explicado por vários fatores, dentre eles as alterações sócio-demográficas (aumento da população feminina ativa e o envelhecimento da população) que incrementam a demanda por serviços pessoais (creches, asilos, escolas, etc.); a complexificação da organização econômica que impulsiona a expansão dos serviços administrativos, financeiros e de seguros, bem como o crescimento dos investimentos imateriais; a tendência de especialização das empresas e o surgimento dos “produtos-serviços” (produção e comercialização de um bem material acompanhada por

uma série de serviços), o que tem permitido a expansão tanto dos serviços pouco qualificados quanto daqueles mais sofisticados.

Alves (2005), ao utilizar dados do Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento - PNUD/2002, também afirma que as atividades de serviços dominam o emprego em países da União Europeia, demais economias avançadas e em países em desenvolvimento. Entretanto, ressalta a diferença existente nos tipos de atividades que dominam a economia de cada país. Ou seja, nos países com maior desenvolvimento econômico também há atividades que exigem maior intensidade de tecnologias e de conhecimento. Reconhece que uma das grandes mudanças nos sistemas produtivos ocorreu na maneira de organizar a produção, com conseqüente aumento e diversificação de profissões vinculadas aos serviços de gestão, administração, publicidade e marketing, P&D, serviços de limpeza, segurança, entre outras. Além disso, a evolução da importância dos serviços não se caracterizou apenas na expansão do emprego nas atividades, profissões e funções de serviços, mas também no aumento da produção e valor gerado.

Ou seja, no interior do setor de serviços, merece destaque a crescente importância e o dinamismo dos serviços de apoio à produção, que incluem atividades relativamente diversificadas e de maior qualificação, como, por exemplo, as de P&D, que assumem um papel cada vez mais estratégico, tanto do ponto de vista econômico, quanto espacial.

Entre os factores explicativos para esta mudança sobressaem dois aspectos: a intensificação da divisão do trabalho quer entre empresas quer no seu seio, e a crescente desmaterialização dos processos produtivos. As mudanças de carácter tecnológico, como a automação e as novas tecnologias de comunicação e informação, contribuem de forma evidente para a expansão das profissões de serviços nas empresas de serviços, mas também dentro das empresas dos outros sectores (ALVES, 2005, p. 23).

Alves (2005) adota uma tipologia de serviços<sup>10</sup> utilizada pela Comunidade Europeia em que classifica os serviços em alguns tipos, a saber: os de distribuição, que se vinculam ao comércio, transportes, armazenamento e comunicações; os serviços de produção, que envolvem os serviços financeiros, seguros, serviços às empresas, atividades imobiliárias, alugueis de máquinas e equipamentos; os serviços às empresas são constituídos por grande variedade de atividades e que objetivam auxiliar o desenvolvimento do processo de produção de outras atividades. Neste grupo, destacam-se serviços que exigem maior qualificação, como consultorias técnicas, jurídicas e financeiras, bem como serviços de limpeza e segurança que exigem uma mão de obra com menor nível de qualificação.

---

<sup>10</sup> Tipologia desenvolvida por: BROWNING, H.C.; SINGELMANN, J. The transformation of the U.S. labor force: the interaction of industry and occupation. In: **Politics and Society**, nº 8, 1978, p. 481-509.

Existem também os serviços sociais que se relacionam à saúde, educação, administração, segurança pública e ação social, serviços estes mais diretamente relacionados à qualidade de vida das pessoas. Por fim, há os serviços pessoais, como os serviços culturais, de lazer, de hotelaria e domésticos.

A autora salienta o fato de alguns teóricos, como Harvey, por exemplo, e talvez o próprio Preteceille, mencionados anteriormente, entenderem que o aumento da importância dos serviços na sociedade e economia contemporâneas não revela um novo tipo de sociedade ou uma mudança estrutural importante. Apenas reforça que a economia continua centrada na produção material, na indústria, mesmo com produtos industrializados cada vez mais densos em informação e que se vinculam a processos de reestruturação da indústria transformadora. Entretanto, Alves diverge dessa visão que não reconhece a importância dos serviços num contexto maior de mudanças estruturais na economia, “resultado da redireção do capitalismo em busca de novos domínios da produção de mais valia em termos de mudanças estruturais” (ALVES, 2005, p.75).

Sassen (1994) adverte que pouco se sabe sobre o que ocorre em uma economia dominada pelos serviços e menos ainda sobre uma economia urbana dominada por um complexo de indústrias de serviços orientadas para o mercado, especialmente o internacional. Por isso, defende a necessidade de aprofundamento nas pesquisas e uma análise criteriosa dos resultados, de modo a obter uma melhor compreensão da temática e suas relações com o sistema urbano mundial e regional.

#### **1.4. A criação de novas centralidades, o setor de serviços e o ambiente construído.**

Diante da necessidade de aprofundar e caracterizar esses processos mais gerais do capitalismo contemporâneo e seus rebatimentos no espaço urbano busca-se o auxílio das interpretações de Santos (2009), o qual reafirma a importância da economia política da urbanização, que leva em consideração a divisão social do trabalho, a divisão territorial do trabalho, bem como a distribuição do emprego e dos homens em um país. Todavia, o autor entende ser necessário ir um pouco mais além, ou seja, incorporar em nossas análises a economia política da cidade, “forma como a cidade, ela própria, se organiza, em face da produção e como os diversos atores da vida urbana encontram seu lugar, em cada momento, dentro da cidade” (ibidem, p.114).

Uma economia política da cidade deve associar o conhecimento dos efeitos da divisão do trabalho sobre as condições locais do mercado – tomado em todos os seus aspectos – de modo a permitir a compreensão do que significam o espaço construído e suas características, como dados concretos da realização social e econômica e, também, como uma realidade em transformação (SANTOS, 2009, p.123).

Além disso, acrescenta que tanto a divisão territorial quanto a divisão social do trabalho estão diretamente relacionadas à tomada de decisões de cunho político que cabe aos atores envolvidos de produção do espaço, conseqüentemente possibilitando um novo arranjo espacial. A cada nova divisão do trabalho ocorre uma nova funcionalização das atividades e lugares, uma nova camada do *palimpsesto* (HARVEY, 1995) se realiza, ocultando/ justapondo, às vezes parcialmente, outras.

Nessa perspectiva, o espaço urbano capitalista, nas palavras de Corrêa (1989, p. 11), constitui-se como:

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

Ainda conforme o autor, o espaço de uma grande cidade capitalista pode ser traduzido, numa primeira aproximação, em um conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si. E são esses diferentes tipos de uso que definem áreas como o centro da cidade, geralmente com maior concentração de atividades comerciais e de serviços, áreas industriais, áreas residenciais distintas em termos de forma, função e conteúdo social bem como aquelas, “destinadas” à expansão urbana futura.

As características da estrutura urbana, em grande medida, são influenciadas pelas exigências criadas pelo sistema capitalista em determinado estágio de desenvolvimento e refletidas na sociedade. Por isso, centro e centralidade tornam-se categorias importantes para o entendimento da produção do espaço urbano, a partir das relações sociais estabelecidas.

Sposito (2004b) destaca que o centro é constituído por um processo de centralização de atividades, de convergência de elementos aglutinadores que demandam a concentração de fatores fundamentais (comércio, serviços, gestão pública e privada, lazer e valores materiais e simbólicos) para a manutenção da sociedade em um espaço determinado. Whitacker (2003) o compreende como perenidade, com um caráter de

---

<sup>11</sup> Para o autor, o processo de fragmentação deriva da atuação dos diferentes agentes produtores e consumidores do espaço, os quais seguem uma lógica que é, ao mesmo tempo, própria e geral e cujos fragmentos diversos compõem o mosaico urbano. (CORREA, 2001)

expressão territorial, na qual os centros e subcentros fazem parte de uma concentração localizável e localizada na cidade.

Ainda conforme Whitacker (2003), a centralidade esta alicerçada na concepção de fluxos, ligada à fluidez, diferenciando-se do centro que, por sua vez, está ligado à perenidade, ou seja, a durabilidade e rigidez existentes nos espaços da cidade. A expressão territorial dessa centralidade se apresenta cada vez mais fragmentada, tanto no nível intraurbano quanto interurbano. A cidade se redesenha com a expansão do seu tecido urbano e conseqüente incremento do transporte automotivo ao longo dos anos. Intensificam-se os fluxos materiais e imateriais e a cidade ganha maior fluidez.

Tem-se, então, a criação de novas formas e funções espaciais, bem como a redefinição de funções e formas já existentes, num processo de adequação e inadequação às novas dinâmicas impostas, o que segundo o entendimento de Whitacker (2003), se define como a existência de:

[...] novas e velhas formas convivendo com novos e velhos usos, mas num certo descompasso entre a rigidez das formas e o uso cambiante dos fluxos, que são cada vez mais dinâmicos e dinamizadores, e, às vezes, há o contrário, ou seja, uma ausência de fluxos (WHITACKER, 2003, p.139-140).

Enquanto produto do processo de centralização, a área central foi gerada pelo modo capitalista de produção durante longo período, o ponto de maior concentração das atividades econômicas, políticas e culturais, bem como a localização residencial de maior preferência da população de maior renda de muitas cidades. No Brasil, o processo de criação de novas centralidades vem ocorrendo, apesar de apresentar-se mais recente, possivelmente desde meados do século XX nas metrópoles e após a década de 1970 nas cidades médias. E esse processo de descentralização é consequência da “excessiva centralidade da área central” que impulsiona, por assim dizer, a ocorrência de deseconomias de aglomeração que, combinadas com o crescimento demográfico e espacial da cidade, bem como com os desenvolvimentos tecnológico e econômico, materializa o processo de reestruturação urbana, a partir da emergência das novas centralidades.

Convém acrescentar ainda outros fatores que contribuem ou mesmo dificultam a emergência dessas novas centralidades, como a disponibilidade e preço da terra, adoção de políticas públicas e investimentos públicos ou privados de modo a dotar certas áreas de equipamentos urbanos necessários e, por vezes, atrativos às pessoas e negócios. Nesse contexto, merece destaque o papel desempenhado pelo mercado imobiliário e seus produtos que também direcionam e atraem novos negócios, investimentos, moradores, além de reforçar simbolismos e valores culturais como vem ocorrendo em Juiz de Fora.

A criação de determinados fixos materiais geralmente viabiliza novos e diferentes fluxos, que favorecem economias de aglomeração e que, conseqüentemente, reverberam no preço da terra, nos aluguéis e seleção das atividades econômicas que ali se efetivam.

A emergência de novas tendências de organização urbana, sobretudo após a Segunda Guerra Mundial face ao processo de descentralização contribuiu significativamente para a alteração da dinâmica e configuração do centro e de sua zona periférica, tendo em vista que se torna cada vez mais inviável a permanência de certas atividades nesta área, como é o caso das indústrias ou aquelas que demandam grandes espaços, tendo em vista o preço e disponibilidade da terra, bem como legislação urbana - leis de uso e ocupação do solo, por exemplo.

A partir de dinâmicas relacionadas ao processo de reestruturação intraurbana e também associado ao processo de urbanização do final do século XX, com o aumento e diversificação de atividades comerciais e de serviços, assiste-se à ampliação de subcentros e à expansão do tecido urbano. Através da criação de novos bairros, loteamentos e diferentes empreendimentos imobiliários, a expansão urbana contribui com a formação de novas centralidades urbanas e, conseqüentemente, novas configurações espaciais.

Para Sposito (2001, p.238),

[...] as áreas centrais estão multiplicando-se e a observação dessa tendência pode ser reconhecida como resultado de uma lógica que passou a orientar a constante dinâmica de reestruturação das cidades brasileiras. A multiplicação de áreas de concentração de atividades comerciais e de serviços revela-se através da nova espacialização urbana [...]. Em outras palavras, o reconhecimento da multiplicação de áreas centrais de diferentes importâncias e papéis funcionais pode se dar através da observação da localização das atividades comerciais e de serviços.

A descentralização é um processo espacial que ocorre no âmbito do espaço intraurbano e que culmina por redirecionar fluxos de capitais, de pessoas, de bens materiais e imateriais que a todo o momento se apresentam e se reproduzem na cidade, deslocando-se também para novas áreas que não somente o centro, já consolidado. Estas novas áreas, derivadas desse processo de descentralização, são conhecidas como subcentros. Novos negócios, especialmente comércio e serviços, produzem e são produzidos pelos processos de criação das novas centralidades. Alguns fatores vinculados à descentralização relacionam-se às denominadas deseconomias de aglomeração ocorridas no centro e que são ocasionadas, por vários fatores, cabendo aqui enumerar alguns como o aumento constante do valor da terra, impostos e aluguéis; congestionamento; dificuldade de obtenção de terrenos livres para expansão de negócios, bem como a ausência ou perda das

amenidades, que acaba por impactar atividades e população que nele reside (CORRÊA, 1989).

Mas cabe aqui salientar que tais deseconomias de aglomeração somente são responsáveis por gerar um processo de descentralização se houverem fatores de atratividade por parte das áreas não centrais, como disponibilidade de terras não-ocupadas, com menor custo e menores impostos; uma infraestrutura implantada; disponibilidade e facilidade de transporte, públicos e privados; qualidades atrativas do sítio, como topografia e drenagem e um mercado mínimo capaz de suportar a localização de uma atividade descentralizada (CORRÊA, 1989). O autor acrescenta ainda que a descentralização insere-se no processo de acumulação.

No caso de firmas comerciais a competição entre elas leva à procura de uma localização mais acessível ao mercado consumidor e espacialmente disperso. A descentralização minimiza a competição e garante a reprodução do capital. Mais ainda, através da descentralização verifica-se a expansão dos negócios localizados na Área Central sobre áreas urbanas não centrais, expansão esta que pode levar ao desaparecimento de firmas locais e ao estabelecimento de uma rede integrada de lojas dirigidas a partir da Área Central. Desse modo, a cidade reproduz internamente a expansão e domínio capitalista que se verifica em escala planetária (CORREA, 2001, p.128).

O centro urbano geralmente desempenha um papel importante decorrente da concentração de atividades, pessoas e fluxos dos mais variados tipos, bem como também da dispersão e da irradiação que a partir dele se realiza. E esse processo compreende tanto a estruturação dos espaços de produção quanto dos espaços de troca. Engloba, portanto, a apropriação e o uso.

Em inúmeras cidades, a especialização interna do centro só parece ocorrer com seu processo de expansão entendido como o “espraiamento de atividades tidas como centrais para áreas contíguas ao centro, que, num segundo momento, dão origem a desdobramentos desse centro original, estes dotados de especialização socioespacial”. (WHITACKER, 2003, p.170). Ainda segundo o autor, quando se constitui uma nova centralidade ou novas centralidades que irão competir com o centro tradicional, esse processo de substituição de usos e de ocupações que irá mudar o conteúdo do centro tradicional tem início.

Pode-se afirmar, por conseguinte, que a infraestrutura e os equipamentos urbanos, desigualmente distribuídos, são ao mesmo tempo causa e efeito de novas concentrações, de novas localizações e de novos usos do solo, criando novas expressões da centralidade.

O advento do automóvel e do transporte coletivo possibilitou que as pessoas ultrapassassem o limite do bairro para efetuar compras ou serviços, criando alternativas ao

centro, geralmente mais congestionado. A construção de novas vias de acesso e o maior número de automóveis privados contribui para o processo de geração de novas centralidades e maior fragmentação do território. Dessa forma, o espaço de consumo da cidade se expande, já que outras áreas, e não somente o centro, passam a apresentar razoável potencial de consumo em decorrência do crescimento da suburbanização. Além disso, nesses locais o preço do solo é mais baixo e apresenta-se irrigado por novas acessibilidades. O aumento da população que possui automóvel particular, os novos estilos de vida dos consumidores, o ingresso da mulher ao mercado de trabalho, as transformações culturais e as novas tecnologias da informação, dentre outros fatores, vêm contribuindo para essa descentralização, especialmente das atividades relacionadas ao comércio e à prestação de serviços. (RODRIGUES, 2000).

Segundo Salgueiro (2006), a rede de centralidades que caracteriza as atuais áreas urbanas é uma consequência de processos de mudança: o centro não é mais o mesmo e as periferias desenvolveram-se e adquiriram funções anteriormente delegadas somente ao centro. Essas novas centralidades apresentam grande valor de localização, geralmente pela qualidade e prestígio do local e do ambiente construído, quando comparadas com o centro ou seu entorno. Geralmente apresentam locais adequados aos negócios e a moradia. A autora destaca ainda a grande produção imobiliária ligada à expansão de atividades empresariais e de serviços, bem como a procura por terrenos maiores que possam comportar os novos negócios, inclusive habitacionais.

Destaca, mais, as inúmeras produções imobiliárias ligadas à expansão de atividades empresariais e de serviços, bem como as inúmeras ofertas de residências, hotéis, escritórios, espaço de recreio e lazer, além de empreendimentos especializados como condomínios residenciais ou complexos de uso misto, combinando habitação e negócios. Essa transformação do ambiente construído está intimamente relacionada às alterações na base econômica, bem como alteração na política e forma de gestão urbana. No quadro de reestruturação econômica, aumentaram, consideravelmente, os investimentos imobiliários de caráter também internacional. Do ponto de vista da circulação do capital, os “booms imobiliários coincidem com a transferência do capital do circuito primário de acumulação (a esfera produtiva) para o circuito secundário (produção do ambiente construído) ou terciário” (SALGUEIRO, 2006, p.24). Por isso, há investimentos consideráveis na requalificação de áreas degradadas, produção de edifícios marcantes, modernização de certas infraestruturas, investimentos em megaprojetos e eventos, enfim, investimentos no ambiente construído.

Santos (2009, p.96) reforça essa perspectiva ao considerar que “cada vez que a cidade moderniza uma de suas frações, ela, concomitantemente, decreta o envelhecimento prematuro das demais áreas”. Talvez seja interessante, neste momento, trazer à tona e

justapor às análises, a imagem do *palimpsesto* de Harvey (1995), a cidade contemporânea e suas várias camadas, várias formas construídas, sobrepostas umas às outras, ao longo de sua história. Segundo ele, as camadas parecem estar se acumulando de modo mais veloz, possivelmente decorrente do aumento populacional, forte desenvolvimento econômico e mudanças tecnológicas, políticas e culturais.

Formas são heranças do passado e resultantes de divisões do trabalho anteriores. Já as novas divisões do trabalho modificam combinações de cada lugar e produzem novo arranjo espacial (SANTOS, 2009).

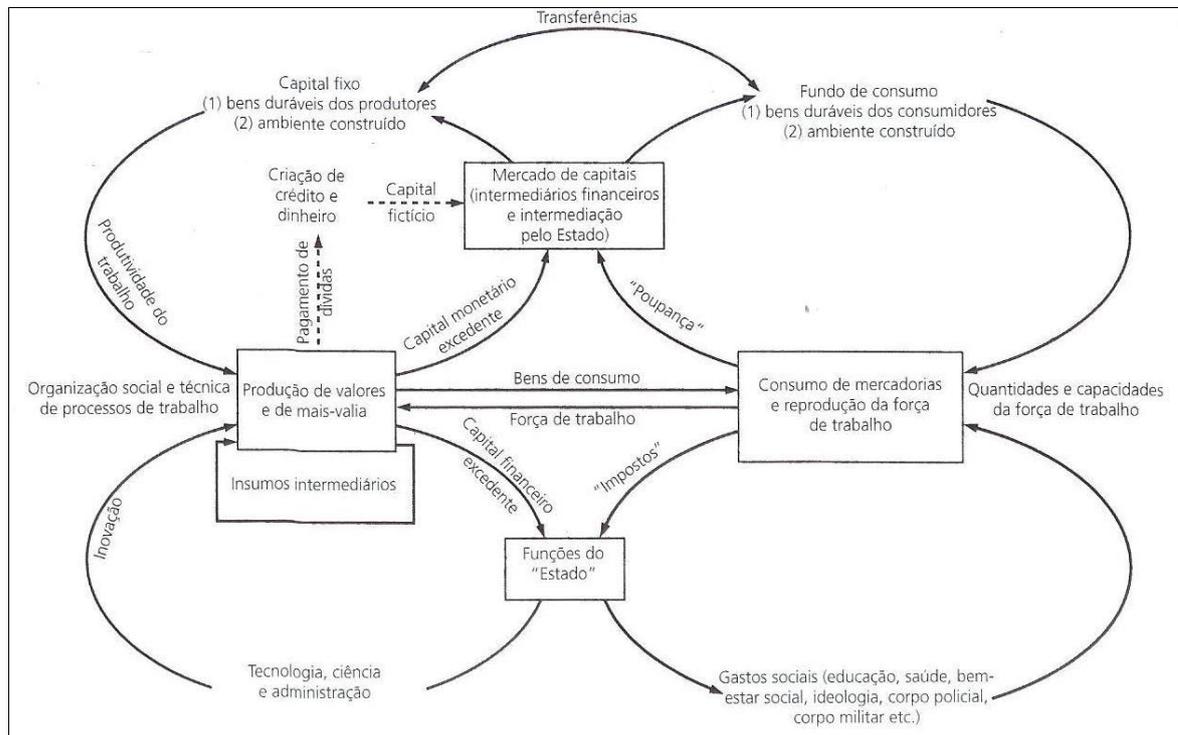
### **1.5. O imobiliário na produção do espaço**

Sob o capitalismo, a cidade não apenas precisa se tornar capital fixo, proporcionando as condições para a realização do valor sob a forma-mercadoria, como Harvey (2006) apontou, mas também deve ser remodelada – e isso implica em desvalorização do ambiente construído – incessantemente para atender as determinações da realização do valor. É nesse contexto que Lefebvre (2008a, p.126) aponta a importância assumida pelo circuito secundário no capitalismo tardio, que permite dar sobrevida aos investimentos que não podem ser realizados lucrativamente em outros setores, perspectiva também compartilhada por Salgueiro (2006).

Lefebvre (2002) considerava débeis os efeitos multiplicadores do circuito secundário em uma economia, já que o capital imobiliza-se no imobiliário. Entretanto, reconheceu que, na prática, quando o circuito principal (indústria) arrefece seu impulso, é para o setor imobiliário que os capitais fluem. Chega, inclusive, a ventilar a possibilidade de que a especulação fundiária se transforme em fonte principal, lugar quase exclusivo de formação de capital, de realização de mais-valia.

Salgueiro (1994), sintetizando aspectos do pensamento de Harvey e Lefebvre, afirma que, do ponto de vista da circulação de capital, os booms imobiliários coincidem com a transferência de capital do circuito primário de acumulação (a esfera produtiva) para o circuito secundário (produção do ambiente construído), ou terciário (representado pelas atividades de investigação em ciência e tecnologia indispensáveis à inovação no circuito produtivo) em época de excesso de liquidez e problemas de acumulação registrados no setor produtivo.

**Figura 1 - Modelo de Harvey de circulação do capital**



Fonte: Harvey (2003, p. 95).

Carlos (2009) reforça esse ponto de vista ao afirmar que há uma transformação no modo como o capital financeiro se realiza na cidade atualmente, com a passagem da aplicação do dinheiro acumulado do setor produtivo industrial ao setor imobiliário. Dito de outra forma, a mercadoria-espaco adquiriu novo sentido com a mudança da orientação das aplicações financeiras, que produz o espaco como produto imobiliário.

Nessa perspectiva, o solo urbano constitui condição geral de reprodução do capital e da sociedade e não apenas como um meio de produção, o que o torna uma mercadoria *suís generis*, tendo em vista ser irreproduzível e passível de monopolização pelos seus proprietários. Nas cidades produzidas sob a lógica do modo de produção capitalista, a terra urbana assume a condição de mercadoria, e torna-se indispensável para a produção imobiliária. Para Harvey (1980, p.135-136), o solo urbano, juntamente com suas benfeitorias, configura-se numa mercadoria peculiar, uma vez que:

- i. apresenta uma localização absoluta, ou seja, não pode se deslocar livremente;
- ii. é uma mercadoria indispensável à reprodução da força de trabalho e à produção de bens, enfim de reprodução da própria sociedade;

- iii. apresenta menor rotatividade, quando comparado com outras mercadorias, consistindo, assim, em um bem mais duradouro;
- iv. se constitui em algo permanente e na economia capitalista, apresenta-se como valor de uso presente e valor de troca potencial, característica frequentemente relacionada à compra de imóveis como investimento seguro e “imune” à desvalorizações em épocas de crise;
- v. seu uso se estende por um longo período de tempo;
- vi. apresenta ainda usos diferenciados, numerosos e não necessariamente excludentes entre si.

Na perspectiva da Economia Política da Urbanização, a renda fundiária corresponde ao “sobrelucro espacial apropriado pelos proprietários da terra”: terras e/ou imóveis mais férteis, melhor localizados e que dispõem de melhor infraestrutura, possibilitam maior renda fundiária. Além do mais, uma unidade imobiliária é um produto especial, pois demanda “[...] um pedaço da cidade e não terra nua” (MARICATO, 2008, p.119).

Primeiramente, deve-se ressaltar o aspecto da fixidez do solo urbano, o que confere ao seu proprietário o monopólio relativo sobre uma parcela singular do espaço urbano. E essa “imobilidade” coloca cada propriedade numa relação complexa com o conjunto da cidade de forma que, mesmo que a posição absoluta de determinada parcela do espaço nunca se modifique, sua posição relativa está sempre sujeita a profundas alterações, culminando em processos de valorização e desvalorização.

Toda atividade produtiva tem necessidade de uma base espacial, portanto, todo produtor deve dispor de um poder de propriedade do solo. Entende-se, por isso, o controle efetivo do uso de uma fração de terra. Segundo o caso, o solo pode ser um elemento da produção – como no caso da agricultura – ou pode ser uma simples base de produção – como na maioria das indústrias. Porém, a produção imobiliária é o único setor para o qual cada processo produtivo implica o uso de um novo solo: ao terminar cada obra, a empresa construtora deve dispor de um novo terreno. [...] o capital industrial de edificação encara uma das condições da produção, o solo, como um obstáculo recorrente, que reaparece ao começo de cada ciclo produtivo. (TOPALOV, 1979, p.117-118).

O surgimento de formas de gestão urbana comprometidas com a criação de condições para a valorização do capital investido no ambiente construído e o poder dos incorporadores em interferir nos rumos da política local refletem o lugar proeminente que a produção do espaço assume no período atual.

Para Ribeiro (1997, p. 40):

[...] a compreensão dos mecanismos de formação dos preços da terra, bem como os efeitos destes sobre a configuração espacial das cidades, passa, necessariamente, pela análise das relações entre valorização dos capitais e uso do solo. [...] a terra urbana somente adquire um preço porque o seu uso permite aos agentes econômicos obterem ganhos extraordinários nos investimentos que realizam na cidade. O preço da terra é somente um reflexo da disputa entre os diversos capitalistas pelo controle das condições que permitem o surgimento dos sobrelucros de localização.

O setor imobiliário pode ser entendido como diversas atividades relacionadas à produção, transporte e comercialização de materiais de construção, a construção de edifícios, obras de engenharia no geral, acrescidas das atividades ligadas à comercialização imobiliária e atividades de manutenção predial. Este setor pode ser dividido superficialmente em três: indústria produtora de materiais, indústria da construção civil e atividades terciárias. É possível perceber que estes setores não se resumem ao mercado imobiliário, extrapolando-o (BOTELHO, 2007a).

Trata-se de um setor bastante complexo no que tange aos atores envolvidos – agentes financeiros, produtores de materiais de construção, comerciantes de materiais de construção, indústria da construção civil, empresários/incorporadores, proprietários fundiários, promotores e o Estado – e no qual os capitais industriais, financeiros, comerciais e fundiários se relacionam (ibidem).

Há necessidade de grande capital a fim de financiar a construção ou a compra de um imóvel, bem como de um longo período de rotação do capital investido, o que constitui um grande obstáculo para a reprodução do capital neste setor que imobiliza recursos por um tempo consideravelmente longo quando comparado aos outros setores da economia, sendo que as taxas de lucro podem ser comprometidas pelo tempo total de rotação. Embora exista a possibilidade do processo inverso com a transformação da terra em título comercializável ou alienável: “da mesma forma que o capital “imobiliza-se no imobiliário”, o ambiente construído e o solo, de bens imóveis, tornam-se bens móveis...” (BOTELHO, 2007a, p. 24).

No estágio atual do capitalismo, os capitais industrial, financeiro e imobiliário podem estar integrados direta ou indiretamente, uma vez que existem corporações que, além de suas atividades fins, também compram, especulam, financiam, administram e produzem espaço urbano.

(...) uma unidade imobiliária é um valor de uso complexo, articulado no espaço com diversos valores de uso simples (equipamentos coletivos, meios de transportes, etc.), a reprodutividade de uma determinada localização privilegiada no espaço urbano é muito difícil para o capital imobiliário, sendo praticamente impossível para um capitalista isolado reproduzir as melhores condições existentes na cidade para um empreendimento (BOTELHO, 2007a, p.76).

Para melhor compreender o sistema espacial de objetos imobiliários e seus diferentes conteúdos sociais e simbólicos, deve-se resgatar a importância da participação de alguns agentes nesse processo de produção de bens imobiliários no espaço urbano, dentre eles os proprietários fundiários, construtores, financiadores (instituições financeiras), incorporadores, outros facilitadores (consultores, por exemplo), governantes e o Estado (CORRÊA, 1989; PACIONE, 2005).

A produção desses bens imobiliários necessita de um espaço para realizar-se, cujo uso é monopolizado pela propriedade privada de uma condição não reproduzível da produção e circulação das mercadorias. Dessa forma, cada processo de construção necessita de um novo terreno, condicionado à apresentação de características de construtibilidade, levando-se em consideração os fatores naturais e, principalmente, uma “localização no espaço, que permita o acesso ao uso do sistema espacial dos objetos imobiliários que complementam o valor de uso da moradia” (RIBEIRO, 1997, p.97).

A partir da atuação de diferentes agentes sociais, novos espaços se redefinem, outros mais antigos passam por verdadeiras metamorfoses em suas formas e funções, alterando a rede de fluxos de pessoas e mercadorias nessas áreas, elevando ou diminuindo os preços das novas localizações produzidas. Para Harvey (2006) o desenvolvimento capitalista procura superar o equilíbrio entre preservar o valor dos investimentos passados na construção do ambiente ou destruir esses investimentos para abrir “novos espaços” para a acumulação.

Por isso, o proprietário fundiário é o agente para o qual a terra é suporte de valorização do capital. A decisão de venda está diretamente relacionada ao fato de o preço obtido pelo terreno permitir ou não a utilização do seu capital em outra forma de investimento, o que lhe permitirá obter ganhos mais rentáveis. Daí, a opção de manutenção da terra, inclusive para fins de valorização futura ou a associação ao capital incorporador. Cabe ressaltar que essa relação entre ambos não é uma simples relação de troca, mas sim uma relação de força, na qual cada um deles possui elementos de pressão sobre o outro. Por isso, o preço da terra é um reflexo da disputa entre os vários agentes capitalistas pelo controle das condições que permitem os sobrelucros.

Para Ribeiro (1997, p.97), “o incorporador imobiliário é um agente suporte do capital comercial necessário à produção e circulação da moradia, com a particularidade de dirigir o processo de produção”. Sua função é viabilizar a rápida rotatividade do capital investido. Geralmente ele encomenda a uma empresa de construção a produção de moradias e/ou loteamentos, com um padrão previamente escolhido no que concerne às características arquitetônicas, econômico-financeiras e locais, encarregando-se de comercializá-los. Além disso, apresenta um diferencial que é o de poder adquirir um terreno por um determinado preço e vendê-lo, já edificado ou não, por um preço bem acima, em razão de o

seu uso já estar transformado, adquirindo, assim, um sobrelucro de localização, o que se dá por meio de relações distintas entre ele e o proprietário fundiário e o construtor. Muitas vezes, sua atuação não é de simples revendedor, mas sim de “promotor de um determinado empreendimento”.

Por outro lado, a produção da moradia e a atuação do incorporador imobiliário necessitam, antes de tudo, de um espaço para se realizarem, tratando-se de uma propriedade privada e que se encontra nas mãos dos proprietários fundiários. Esse espaço deve apresentar características favoráveis à construção, não só do ponto de vista natural, mas que também complementem o valor de uso da moradia, daí a importância do fator localização.

Salgueiro (1994), ao refletir sobre o mercado imobiliário, mais especificamente no que concerne ao segmento de escritórios e seus impactos na reestruturação urbana de Lisboa, argumenta que a chegada de investimentos ao setor imobiliário desde os anos 1980, favoreceu análises que destacam o papel do imobiliário junto ao setor financeiro e da especulação imobiliária concomitantemente. Com a intensificação do uso do solo cresce a expectativa dos aumentos em torno do seu valor, traduzindo-se, na visão por parte dos proprietários, de obtenção de mais-valia.

Singer (1980) afirma ainda que o capital imobiliário representa um falso capital, na medida em que seu valor não é produto do trabalho. “Ele é, sem dúvida, um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não é a atividade produtiva e sim a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade” (SINGER, 1980, p. 77-78).

Com efeito, a propriedade privada permite a distinção entre proprietários e não proprietários do solo urbano, o que garante a condição para que os primeiros controlem o acesso a terra e dela extraíam renda. Dessa forma, o aspecto central relacionado à renda absoluta é a capacidade inerente à propriedade privada da terra de gerar renda para o proprietário, o qual pode decidir disponibilizar seu terreno para aluguel, concedendo o acesso e direito de uso do solo urbano mediante pagamento. Por isso, Para Singer (ibidem) o aluguel constitui renda absoluta do solo urbano. Esse tipo de renda se consuma apenas na esfera da circulação do capital.

Por outro lado, no que concerne à esfera da produção imobiliária, esse tipo de renda dependerá das relações estabelecidas entre proprietário e capital incorporador, sendo “necessário que este repasse àquele uma parte da mais-valia que a venda do imóvel permite realizar” (SPOSITO, 1991, p.174).

A obtenção de renda diferencial no espaço urbano depende das distintas virtualidades geradas pela localização. Ou seja, a produção social do espaço urbano é que estabelece tal diferenciação intraurbana, possibilitando aos proprietários fundiários extraírem

renda diferencial. Dessa forma, torna-se importante a compreensão do papel que as exterioridades (ou efeitos de aglomeração) podem provocar, possibilitando valorizações desiguais das inúmeras localizações que compõem o espaço urbano. Singer (1980, p.83) afirma que a renda diferencial é paga pelas empresas tendo em vista o “sobrelucro que cada localização específica lhe proporciona”. A renda paga pelos indivíduos depende de sua quantidade, da repartição da renda pessoal e de necessidades míticas que a própria promoção imobiliária cria.

No que tange a este trabalho, pode-se afirmar que muitas localizações que compõem o Eixo de Investimentos e Valorização Imobiliária-EIVI permitiram a extração de renda diferencial, sobretudo em função de equipamentos urbanos, público e privados e dos componentes simbólicos que são produzidos e explorados nas campanhas publicitárias.

No entendimento de Lojkine (1979, p.85), o que foi abordado anteriormente refere-se à renda diferencial I, já que a renda diferencial II seria gerada a partir da “diferença entre os investimentos capitalistas nos centros comerciais e imóveis de escritórios, logo por suas diferenças de produtividade”. Nesse sentido, percebe-se no EIVI tanto a existência da renda diferencial I quanto II.

Acrescenta-se ainda, com relação à produção imobiliária na cidade, a renda de monopólio, advinda da capacidade de demanda do mercado com base nas possibilidades que certos estratos sociais, detentores de maior renda, têm de pagar por imóveis, com preços mais elevados que outros semelhantes, tendo em vista o acesso ou proximidade a determinadas localizações ou ainda, pela existência de amenidades.

A realização da renda de monopólio na cidade é sempre expressão de um dado momento histórico, visto que as características que permitem a realização em determinado terreno não são naturais (como as que determinam a renda agrícola de monopólio), mas historicamente determinadas. É no processo social e histórico de produção da cidade que certas localizações se configuram, em dado momento, como especiais e únicas no que se refere à possibilidade de incorporar um determinado tipo de produção imobiliária (SPOSITO, 1991, p.178)

Conjugado às análises anteriores, convém acrescentar aspectos inerentes à busca por *sobrelucros de inovação* que consiste na tentativa do capital incorporador em provocar transformações na divisão social e simbólica do espaço. A partir do privilégio na obtenção de informações e/ou percepção de tendências de modificações no mercado imobiliário, o incorporador adquire terras em uma determinada região da cidade, geralmente de menor valor, ou mesmo se associa a um ou mais proprietários fundiários, passando a construir ali moradias, ou a fazer loteamentos destinados à parcela da sociedade detentora de maior poder aquisitivo, possibilitando o “processo de inovação”, o que viabiliza a obtenção de sobrelucros.

Para isso, utiliza-se de várias estratégias de marketing, como campanhas publicitárias, por exemplo, que evocam a adoção de um novo “estilo de vida”, de distinção social e fuga de certos problemas tipicamente urbanos (leia-se problemas típicos do centro urbano), além da possibilidade de morar mais próximo à natureza, mesmo que não seja ela natural, mas sim criada pelo próprio incorporador, que para isso, lança mão de projetos paisagísticos e que, ainda faz questão de realçar a relativa proximidade à área central da cidade, conforme se percebe em algumas propagandas que corroboram a compreensão de que esta dinâmica do capital imobiliário se efetiva em Juiz de Fora, especialmente nas Regiões Sul e Oeste, como será abordado mais adiante.

Esse tipo de empreendimento geralmente atrai concorrentes, o que não só provoca uma competição frente aos proprietários fundiários, mas também diminui ou extingue os sobrelucros de inovação.

Os locais onde se realizam os empreendimentos e os estoques de terras dos incorporadores e associados definem não só o seu porte, mas também um tipo de territorialidade, não formal, mas apenas tácita, tendo em vista o montante a ser investido. Empresas de maior porte, normalmente, detêm maior capital e poder de influência, promovendo uma divisão de mercados entre as próprias incorporadoras locais. Assim, empresas menores e proprietários particulares, de modo geral, produzem empreendimentos de menor custo, em áreas de expansão, de menor valor e infraestrutura alocada.

Enfim, a lógica de produção do espaço urbano tem sido orientada pelo contínuo lançamento de produtos imobiliários, de variados tipos e buscando atingir diferentes grupos de consumidores. Nesse sentido, como afirma Sposito (2004b, p.125), “a cidade é, mais do que nunca, um negócio e, contrariamente às tendências anteriores, o que se tem na cidade atual é o espaço planejado, resultado da intenção e das estratégias de mercado e não da história”.

Neste momento, refletir sobre outro agente, o Estado e sua relação com o espaço no processo de acumulação capitalista é importante para uma melhor compreensão das transformações socioeconômicas e políticas pelas quais passa o Brasil atualmente. Estas se desdobram nas políticas urbanas que vêm sendo implantadas em inúmeras cidades brasileiras e em Juiz de Fora, de modo particular, com rebatimentos diretos e indiretos sobre a dinâmica imobiliária local. Contudo, não é nosso objetivo discutir uma teoria do Estado, mas apenas trazer para o debate algumas reflexões, oriundas de diversos autores e que podem contribuir para o aprofundamento das discussões que envolvem este trabalho.

Engels (1941, p.155 apud Harvey, 2006, p.79)<sup>12</sup> resumiu, assim, sua visão do Estado:

Assim, o Estado não é, de modo algum, um poder, de fora, imposto sobre a sociedade; assim como não é “a realidade da ideia moral”, “a imagem e a realidade da razão”, como sustenta Hegel. Em vez disso, o Estado é o produto da sociedade num estágio específico do desenvolvimento; é o reconhecimento de que essa sociedade se envolveu numa autocontradição insolúvel, e está rachada em antagonismos irreconciliáveis, incapazes de ser exorcizados. No entanto, para que esses antagonismos não destruam as classes com interesses econômicos conflitantes e a sociedade, um poder, aparentemente situado acima da sociedade, tornou-se necessário para moderar o conflito e mantê-lo nos limites da “ordem”; e esse poder, nascido da sociedade, mas se colocando acima dela e, progressivamente, alienando-se dela, é o Estado.

Para Poulantzas (1980, p.147), o Estado deve ser entendido como uma relação, “mais exatamente como a condensação material de uma relação de forças entre classes e frações de classe, tal como ele expressa, de maneira sempre específica, no seio do Estado”. Nesse sentido, deve-se entender o Estado como atravessado por contradições internas que refletem as contradições de classe. Daí a sua política e o planejamento urbano, por conseguinte, também ser resultante dessas contradições. Muitas vezes, a política de Estado pode parecer incoerente e caótica, mas constitui a materialização do processo efetivo de contradições internas, configurando-o como lugar de organização estratégica da classe dominante. Para ele, a contradição fundamental do conjunto da aparelhagem econômica consiste em ter de dar respostas aos interesses da classe dominante, em especial de sua fração hegemônica e, concomitantemente, responder às demandas polarizadas pela luta das classes exploradas.

Segundo estudos vinculados à sociologia urbana francesa dos anos 1970 e 1980, o Estado é o responsável pela reprodução geral da dinâmica capitalista, tarefa que ele cumpre através de investimentos produtivos para auxiliar a acumulação (viabilizando tanto a reprodução do capital quanto a do trabalho) e, ao mesmo tempo, através de gastos públicos que legitimam a sociedade capitalista, ocultando o seu caráter de classe.

Lojkine (1997, p.190), por sua vez, aponta que a intervenção estatal “é a forma mais elaborada, mais desenvolvida da resposta capitalista à necessidade de socialização das forças produtivas”. Acrescenta ainda que, “longe de suprimir a contradição entre meios de reprodução do capital e da força de trabalho, a política urbana vai exacerbá-la, tornando-se instrumento de seleção e de dissociação sistemática dos diferentes tipos de equipamentos urbanos” (LOJKINE, 1997, p.193).

---

<sup>12</sup> ENGELS. F. **Origin of the family, private property and the state**. New York, 1941.

As vantagens locacionais urbanas são socialmente criadas, daí o importante papel desempenhado pelo Estado na constituição da renda diferencial. Entretanto, Martins (1985) chama a atenção para o fato de que as formas de renda são um instrumento parcial para entendimento desses processos, devendo ser relacionados e analisados outros fatores correlatos aos processos (FARRET, 1985).

### **1.6. Financeirização da economia e os novos instrumentos regulatórios do mercado imobiliário.**

A dinâmica da economia brasileira, durante a década de 1990, sofreu alterações decorrentes não somente de uma política de estabilização, que garantiu a redução do processo inflacionário, mas também de mudanças no âmbito das empresas que se alinharam a um novo padrão tecnológico e organizacional predominante nos países capitalistas avançados.

Nesse período, a proposta de desenvolvimento econômico, pautada na abertura econômica e numa política de estabilização, a partir de julho de 1994, propiciou o realinhamento da economia brasileira a um novo contexto do desenvolvimento capitalista mundial, em que palavras como globalização e neoliberalismo ganharam novos significados. Entende-se aqui como abertura econômica, a redução dos impostos sobre bens importados, além de uma busca por eliminação dos obstáculos existentes nas leis e regulamentos que impediam a livre movimentação das mercadorias e capitais estrangeiros. Esse processo ocorreu no Brasil ao longo da década de 1990 e representou o alinhamento do país à onda de expansão do comércio e de capitais liderados pelas empresas dos países desenvolvidos.

Segundo Chesnais (1996; 1998; 2005), o processo de expansão geográfica do capital vem se efetivando, especialmente desde os anos 1980/90, através de uma mudança no regime de acumulação que estaria se constituindo fundamentalmente como um regime de acumulação calcado na valorização financeira. O regime de acumulação fordista-keynesiano centrava-se na expansão e produção material, com a correlata formação da sociedade de produção e de consumo de massa. Já o capitalismo contemporâneo tem sido marcado pela lógica das finanças (centralizadas e concentradas em poucos grupos e investidores), dominando e conduzindo as decisões da esfera produtiva.

Nesse sentido, pesquisadores de diferentes áreas vêm apontando para um fenômeno importante: determinadas frações do capital se realizando atualmente por meio da produção do espaço como exigência da acumulação continuada do capital, como já apontado por Carlos (2009).

Para Magalhães, Tonucci Filho e Silva (2011), alguns dados do IBGE revelaram que o Brasil apresentou, nos anos iniciais do século XXI, uma média anual da taxa de

crescimento de 4,4%, superior à média de 2,4% dos dois decênios anteriores, fato que deve ser atrelado ao aumento da renda real disponível, diminuição do desemprego urbano e aumento da demanda por bens, inclusive duráveis, por parcelas da população que se tornam consumidoras em potencial do mercado imobiliário. Ainda segundo os autores, nesse cenário, houve queda nas taxas de juros, maiores facilidades no acesso ao crédito e financiamentos de longo prazo dos novos investimentos do setor imobiliário, que possibilitaram prestações com menores valores e aumento na oferta de produtos imobiliários. Determinadas parcelas da população que estavam excluídas de programas e linhas de créditos habitacionais, dada às exigências colocadas, principalmente em relação à renda familiar necessária e juros cobrados, vislumbraram a possibilidade de aquisição da casa própria.

A oferta dos bens imobiliários depende do “ritmo de novas construções e da expansão do estoque – que ocorre, naturalmente, de forma mais lenta que a expansão da demanda, o que contribui para causar valorizações abruptas no mercado imobiliário” (MAGALHÃES; TONUCCI FILHO; SILVA, 2011, p. 29). Assim, a conjuntura demográfica e econômica do país, com aumento da população economicamente ativa e reorganização do perfil de famílias e domicílios brasileiros, além do aumento das linhas de crédito e aumento da demanda por bens imobiliários interferiu no comportamento dos preços e de tipologias habitacionais e favoreceu a atuação de especuladores e investidores nesse mercado.

O programa federal Minhas Casa Minha Vida (MCMV), ao direcionar a política habitacional estritamente para os financiamentos e a compra de novas unidades, provendo subsídios altíssimos – através dos incentivos de financiamentos – não somente à indústria da construção civil, mas aos capitais imobiliários de modo geral-, também contribui com a valorização imobiliária, dificultando seus próprios objetivos de ampliação do acesso a camadas mais amplas da população, em função dos preços mais elevados. Os capitais imobiliários são altamente beneficiados neste processo, devido não somente à valorização fundiária, mas porque passam a auferir também altos rendimentos no provimento do financiamento para obtenção da casa própria (MAGALHÃES; TONUCCI FILHO; SILVA, 2011, p.30).

Assim, como corolário de uma dinâmica econômica e financeira global, nos anos 90 do século XX, um conjunto de novos instrumentos regulatórios do mercado mobiliário e financeiro no Brasil, como, por exemplo, os Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs) e os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), associados à potencialidade da propriedade privada como garantia de liquidez, têm produzido uma expansão e transformação do setor imobiliário do país, com a construção não só de shopping centers, edifícios corporativos, mas também com a produção de habitação.

Um marco para a expansão da produção imobiliária habitacional foi a criação, em 1997, do Sistema de Financiamento Imobiliário. Entre as possibilidades apontadas pela lei, está a alienação fiduciária dos imóveis, na qual o comprador só se torna o dono efetivo do imóvel quando cumprir todos os pagamentos relativos ao seu financiamento, o que, para as instituições financiadoras representou uma garantia de liquidez e baixa inadimplência.

Assim, percebe-se que não se trata de uma simples expansão do crédito para o setor habitacional, mas de uma expansão que está calcada na possibilidade de colocação da propriedade imobiliária como ativo no mercado financeiro. A obrigatoriedade dada pela Resolução 3.347/2006, posteriormente modificada pela Resolução 3932/2010 do Conselho Monetário Nacional, determinando que os bancos destinem 65% dos recursos captados em poupança para o financiamento imobiliário, impulsionou também as operações de construção e venda financiada no setor.

Por meio do crédito habitacional, agora disponível, esse processo, se de um lado amplia a oferta de imóveis, de outro se apresenta como instrumento de aprofundamento do processo de fragmentação e hierarquização do espaço.

Para Alvarez (2010), os FIs não se descolam dos conteúdos do espaço, uma vez que a valorização financeira também está relacionada à possibilidade de auferir rentabilidade a partir dos aluguéis de escritórios, e dos aluguéis e faturamento das lojas de “shoppings”, por exemplo, sugerindo que estas novas formas de financiamento imobiliário são seletivas ao escolher seus investimentos.

Nas palavras de Botelho (2007a), referindo-se ao setor habitacional, ocorre uma transferência para o “mercado” de grande parte da responsabilidade da provisão e financiamento habitacional, o que aprofunda a separação espacial dos distintos segmentos sociais.

Ao mesmo tempo em que a distância em quilômetros entre os ricos e pobres diminui, a distância socioeconômica aumenta, e as barreiras que impedem o convívio entre as distintas classes sociais tornam-se onipresentes nos shoppings centers, condomínios fechados e fortificados, nas áreas de lazer exclusivas para determinado grupo social e etc. (BOTELHO, 2007, p.15)

Uma das formas utilizadas recentemente por empresas para prover e financiar a moradia têm sido os FIs que constituem, juntamente com os CRIs, citados anteriormente, novas formas de financiamento do mercado imobiliário, presentes nos EUA desde os anos 1970, mas implantados no Brasil na década de 1990. Os FIs foram criados pela lei federal 8.668 de 1993 e os CRIs foram criados pela lei 9.514, de 1997, que definiu o Sistema de Financiamento Imobiliário. (BRASIL, 1993; 1997).

A criação destes instrumentos se insere no contexto de crise de financiamento do mercado imobiliário, sobretudo o de habitação, com a instabilidade inflacionária dos anos

1980 e a carência de recursos que pudessem ser captados para o financiamento do sistema. Todavia, situam-se na lógica atual do desenvolvimento capitalista que aponta para a financeirização e que foram regulamentados no Brasil no âmbito da formulação das políticas de desregulamentação e abertura da econômica da década de 1990.

A Lei Federal 9.514 de 1997 possibilitou a transformação de bens imóveis em títulos mobiliários negociados no mercado financeiro, convertendo crédito imobiliário proveniente de bancos e construtoras em títulos (CRIs), que são negociados no mercado financeiro. Segundo Schimbo (2010), abre-se para as incorporadoras e construtoras a possibilidade de captar recursos e ampliar-se a capacidade de giro de seu capital. Assim, aumenta-se a capacidade de investimentos pelas empresas do setor da construção civil, pois elas podem construir, financiar e vender um imóvel repassando as dívidas dos compradores a uma companhia securitizadora que as transformam em títulos. Com isso, as construtoras e incorporadoras captam recursos e podem reinvestir o capital em outra atividade ou empreendimento, acelerando o tempo de rotação do capital. Com este mecanismo, o capital imobilizado nas construções ganha mobilidade e pode se reproduzir com maior velocidade.

Diante desse cenário em que frações do capital encontram formas e oportunidades globais de valorização, observa-se que o setor imobiliário e o financeiro buscam interagir de maneira a potencializarem a reprodução do capital. Ou seja, configura-se uma relação imbricada entre duas frações do capital que se aprofunda quando se apresentam como um capital único de modo a procurar atingir uma relativa autonomia no processo de valorização.

Esse mecanismo possibilita uma maior volatilidade dos preços dos imóveis, devido ao movimento especulativo de uma grande massa de capitais que procura se valorizar por meio de uma intensa atividade especulativa, fazendo com que o valor de troca dos bens imobiliários predomine frequentemente sobre o valor de uso.

Para Salgueiro (1994), a especulação consiste na apropriação da promessa de ganhos futuros onde se exprimem, moldam e conduzem as vontades coletivas. Com a intensificação do uso do solo cresce a expectativa dos aumentos em torno do seu valor, o que se traduz, na percepção de parte dos proprietários, em ganhos maiores e seguros.

A aproximação entre mercado financeiro e mercado imobiliário foi potencializada com a abertura de capital de empresas construtoras e incorporadoras na Bolsa de Valores. Assim, cristalizou-se o processo de “financeirização do imobiliário” nas palavras de Botelho (2007b), também denominado de “incorporação da financeirização” segundo Volochko (2007).

Conforme Schimbo (2010) em sua pesquisa sobre habitação e mercado imobiliário na cidade de São Paulo, a Pesquisa Anual da Indústria Construção (PAIC), realizada pelo Instituto Brasileiro da Geografia e Estatística (IBGE) em 2006, sinalizou que um dos fatores relacionados ao crescimento mais acelerado das grandes empresas da construção nos

últimos anos no Brasil era justamente a oferta pública de ações. A pesquisa mostrou disponibilidade de recursos para investimentos em empreendimentos e também para a aquisição de outras empresas menores, localizadas em outras cidades e estados, ou com especialização em determinados nichos de mercado.

Para Carlos (2009), o momento atual sinaliza uma transformação no modo como frações do capital financeiro vêm se realizando nas cidades: a passagem da aplicação de parcelas do capital do setor produtivo industrial ao setor imobiliário, associado ao conjunto das indústrias voltadas à construção civil. Ainda conforme a autora, a mercadoria-espaço mudou de sentido com a mudança da orientação das aplicações financeiras, que produz o espaço como "produto imobiliário".

Na visão de Magalhães, Tonucci Filho e Silva (2011), capitais imobiliários atuam nos fatores que determinam a valorização fundiária, como decisões sobre os investimentos em infraestrutura, parcelamentos de terras em áreas mais distantes, como nas franjas da mancha urbana, produção social de valor simbólico, vinculada a novas morfologias urbanas como loteamentos fechados e centros comerciais, além de direcionamento político em questões que versam sobre alterações de parâmetros urbanísticos e de uso e ocupação do solo, de modo a atender interesses imobiliários. Este último aspecto, em especial, desdobra-se e é resultado de uma "nova" relação entre Estado e espaço, pois só ele é capaz de atuar através de políticas que criam e recriam a infraestrutura necessária para a realização deste novo ciclo econômico, além da redefinição das leis de zoneamento e da desapropriação das áreas necessárias para a construção dos "novos espaços".

Transformações decorrentes da passagem do sistema fordista-keynesiano para o de "acumulação flexível" contribuem para o processo de globalização, de desconcentração espacial de unidades produtivas, mas com a concentração de funções de comando e gestão em determinadas cidades, especialmente as metrópoles. Aliado a isso, ocorre o crescimento do setor de serviços, dadas as necessidades de conexão entre as várias unidades produtivas, bem como relacionadas à terceirização de atividades, o que dinamizou o mercado de trabalho.

Por outro lado, a maior mobilidade do capital em escala nacional e internacional, favorecida pelas inovações tecnológicas, especialmente nos setores de transporte e comunicação, facilitou uma maior competitividade entre as empresas que buscam novos mercados para seus produtos, bem como redução de custos produtivos. É nessa perspectiva que se insere a discussão que envolve a participação das cidades médias na divisão territorial do trabalho e alterações nos papéis desempenhados na rede urbana nacional, aspectos fundamentais para compreensão da organização interna, bem como sensíveis modificações do ambiente construído em determinadas frações do território e constituição de novas centralidades.

## **CAPÍTULO 2: URBANIZAÇÃO BRASILEIRA E CIDADES MÉDIAS.**

Este capítulo busca entender as redes urbanas e suas dinâmicas como importantes expressões dos arranjos espaciais do capitalismo contemporâneo, compreendidas como parte de uma totalidade social complexa e contraditória. A globalização impôs novas marcas ao processo de urbanização brasileiro e configuração da rede urbana, com novos papéis a serem desempenhados pelas cidades e suas respectivas regiões. Nesse contexto de transformações econômicas, sociais, políticas e técnicas, destaca-se a importância crescente das cidades médias brasileiras no conjunto da rede urbana, significando verdadeiros *nós* de uma complexa divisão social e territorial do trabalho.

O processo de produção do espaço urbano de Juiz de Fora, notadamente no que se refere às transformações do ambiente construído e dinamismo do setor imobiliário local, está intrinsecamente articulado aos processos mais gerais e de reprodução do capital, ao intenso processo de urbanização vivenciado pelo Brasil nas últimas décadas, bem como maior complexificação da rede urbana nacional.

Frente aos novos desafios impostos na atualidade, como maior competitividade nos negócios e entre as cidades, a ampliação e diversificação do comércio e do consumo, as cidades médias tornam-se pontos de apoio para a atuação de diferentes frações do capital, inclusive imobiliário, que vislumbram a possibilidade de abarcar mercados consumidores regionais, o que se traduz em novas morfologias e conteúdos urbanos.

### **2.1. Urbanização e Rede Urbana Brasileira**

Tomando como base o Brasil e o processo de consolidação de sua rede urbana, Corrêa (2001) afirma que no início do século XX, os centros urbanos brasileiros apresentavam limitado grau de diversificação funcional, quadro este que foi recentemente alterado por diversos fatores, dentre os quais se destacam: o processo de industrialização nacional, as melhorias e inovações nas redes de circulação e de comunicação, a atuação do Estado, do grande capital e estratificação social mais complexa, que promoveram modificações nos níveis de demanda diferenciados, favorecendo uma maior complexificação funcional dos centros urbanos e intensa urbanização do país.

Nas duas últimas décadas o processo de urbanização no Brasil manteve-se acelerado e apresentou situações de grande diversidade e heterogeneidade no território nacional destacando-se, entre outros aspectos, os que se seguem: interiorização do fenômeno urbano; acelerada urbanização das áreas de fronteira econômica; crescimento das cidades médias; periferização dos centros urbanos; formação e consolidação de aglomerações urbanas de caráter metropolitano e não metropolitano. Tais manifestações do processo de urbanização resultam do processo de reestruturação econômica em curso no país, cujos impactos se fizeram sentir, sobretudo, na estrutura do emprego urbano e na dinâmica migratória. (MOTTA; AJARA, 1999, p. 3).

A desigual integração da rede urbana brasileira expõe os resultados de um processo de desenvolvimento capitalista que exacerba as diferenças entre seus diversos segmentos, revelando uma efetiva integração de parte da população ao sistema social e, simultaneamente, uma menor integração, senão exclusão, de parcela importante da população (CORRÊA, 2001).

Parte do processo de expansão da rede urbana nacional nas últimas décadas advém dos efeitos multiplicadores de “espraiamento” (MATOS, 2000) oriundos da histórica concentração urbano-industrial no Sudeste brasileiro e que apresentava forte adensamento do sistema urbano. O referido “espraiamento”, em termos espaciais, vincula-se ao processo de mudança estrutural pelo qual vem passando o Brasil, viabilizando localizações alternativas para investimentos econômicos, com surgimento de novos papéis e distintos níveis de especialização econômica, passíveis de cristalizar desenhos e rotas pelos quais circulam mercadorias, pessoas e capitais, não necessariamente circunscritos ao centro sul do país, como ocorria até então.

Sposito (2004a) salienta que há necessidade de se evitar a utilização do termo *urbanização* de maneira reducionista, simplesmente como sinônimo de aumento de infraestrutura urbana ou mesmo como mero crescimento da população urbana e redução da rural.

O presente trabalho dialoga com a interpretação da autora, em consonância com o pensamento de Lefebvre, que concebe a urbanização como um processo que vai muito além da simples relação direta entre urbanização e aumento da população urbana, o que não significa necessariamente deixar de considerar determinados indicadores e taxas de urbanização, mas procurando avançar ao agregar outras análises e dados que permitam melhor compreender a sociedade e as dinâmicas que engendram a produção do espaço. Transformações verificadas no processo de urbanização, já ressaltados anteriormente por Corrêa (2001) e também por Mota e Ajara (1999) como interiorização do fenômeno urbano, acelerada urbanização das áreas de fronteira econômica, crescimento das cidades médias, periferização dos centros urbanos, formação e consolidação de aglomerações urbanas de caráter metropolitano e não metropolitano, sinalizam a necessidade de refletir sobre os

processos atrelados a tais modificações, como o papel desempenhado pelas cidades médias no contexto da rede urbana brasileira.

Partindo de alguns indicadores demográficos sobre o processo de urbanização brasileiro, mas nem por isso se restringindo a eles em termos quantitativos, Brito, Horta e Amaral (2002), afirmam que, em 1920, o Brasil contabilizava uma população de 27.500.000 e contava com 74 cidades com população superior a 20 mil habitantes, nas quais residiam 4.552.069 pessoas, ou seja, 17,0% do total da população. Todavia, a população urbana era bastante concentrada, uma vez que 58,3% destas cidades localizavam-se na região Sudeste, em especial nos estados de São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro.

Todavia, foi por volta dos anos 1930/40 que a urbanização se incorporou às profundas transformações estruturais por que passavam a sociedade e a economia brasileira. O Censo Demográfico/1940 já revelava que apenas 31,2% da população brasileira à época - 41.236.315 habitantes - residia em áreas urbanas. Nas décadas seguintes esse percentual aumenta sistematicamente. Nesse período a industrialização define-se como base da política econômica do estado, o que passa a exigir uma nova configuração do território e uma complexa divisão social do trabalho se estabelece, instaurando um processo generalizado de urbanização no país. Para Santos (1996), o processo de urbanização se intensificou porque o desenvolvimento dessa nova base econômica demandava uma maior integração, passando do nível regional para o nacional, viabilizando não só a formação de um mercado interno como também dotando o território de novas estruturas que facilitassem o aumento do consumo.

No Brasil, como em outras partes do mundo, a hegemonia do capitalismo incidiu direta e visivelmente nas cidades, alterando, mormente, seu conteúdo e sua estrutura urbana já no início do século XX. O fortalecimento do papel que as cidades passaram a desempenhar na organização da sociedade, da produção e do espaço foi, sem dúvida, a maior expressão desse contexto histórico. Entretanto, foi a partir da década de 1940 que o território brasileiro passou por mudanças realmente profundas em sua urbanização que, por sua vez, influenciaram na estruturação das cidades, sobretudo, das metrópoles. Esse processo foi desencadeado, principalmente, pela instauração de uma nova conjuntura política, econômica e social, com consequências no desenvolvimento econômico do país (SANTOS, 2009, p.4).

Nas décadas seguintes, prevalece a lógica da industrialização, entendida como processo social complexo que contempla a formação do mercado nacional, com ações destinadas a ampliação do consumo, como também a implantação da base técnica no território visando torná-lo mais integrado. O aumento do conteúdo técnico-científico proporcionou uma maior fluidez ao território, ainda que materializada de modo diferencial, de forma contínua em algumas áreas e dispersa em outras. (SANTOS, 1996).

Segundo o mesmo autor, já nos anos 60, em meio ao regime militar, foram criadas “as condições de uma rápida integração do país a um movimento de internacionalização que aparecia como irresistível, em escala mundial” (SANTOS, 1996, p.36). Ocorre um processo de modernização agrícola, com forte migração rural-urbana, bem como aumento da produção de industrializados. Uma nova divisão social e territorial se impõe, com impactos diretos sobre a urbanização, aumentando a importância dos centros urbanos, em termos demográficos e econômicos, além de tornar, cada vez mais complexas as relações entre as cidades no interior da rede urbana brasileira.

Entretanto, foi somente em 1970 que se registrou uma população urbana superior à rural, ou seja, uma população de 55,94%, segundo os dados oficiais. E as mudanças não foram apenas de ordem quantitativa, mas, qualitativa posto que a urbanização adquiriu uma nova dinâmica, tendo em vista o processo de modernização em curso. A ampliação dos sistemas de engenharia levou à integração dos meios de transportes e comunicação, viabilizando o aumento dos fluxos populacionais, de mercadorias e de ideias, que se refletiram na evolução dos índices de urbanização, cabendo, todavia, ressaltar que esses índices não se apresentaram de maneira uniforme nas diversas regiões do país. Os diferentes ritmos de urbanização estão atrelados à dinâmicas territoriais diferenciadas, com aportes desiguais e seletivos de técnica, ciência e informação, que, por sua vez, aprofundaram ainda mais as diferenças locais e regionais,

Os dados do Censo realizado em 2010 apresentam um Brasil com 84,36% de população urbana e 15,64% de população residindo em área rural, um aumento substancial ao se tomar como parâmetro os 55,94% de urbanos de 1970, o que corresponde a um aumento de aproximadamente 66% de população urbana, em um intervalo de quarenta anos.

**Tabela 1 - Brasil: população residente por situação do domicílio (%)**

<b>Situação do domicílio</b>	<b>1970</b>	<b>1980</b>	<b>1991</b>	<b>2000</b>	<b>2010</b>
<b>Urbana</b>	55,94	67,59	75,59	81,25	84,36
<b>Rural</b>	44,06	32,41	24,41	18,75	15,64
<b>Total</b>	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fonte: IBGE. Disponível em: <<http://www.sidra.ibge.gov.br>>. Acesso em: 28 nov. 2012.

Conforme dados da tabela 1, em 2010, aproximadamente 1/3 da população brasileira residia em cidades com mais de 500.000 habitantes e cerca de ¼ em cidades com população entre 100.001 e 500.000 pessoas. Dessa forma, constatou-se que 54,75% da

população total brasileira residia em cidades com mais de 100.000 habitantes. Deste total, 29,9 % viviam naquelas com população acima de 500.000 pessoas.

**Tabela 2 - Brasil: Participação da população segundo os grupos de municípios (%) 1950-2010**

<b>Classes de tamanho da população</b>	<b>1950</b>	<b>1960</b>	<b>1970</b>	<b>1980</b>	<b>1991</b>	<b>2000</b>	<b>2010</b>
Até 2.000	0,00	0,03	0,10	0,07	0,06	0,10	0,10
De 2.001 a 5.000	0,51	1,41	2,34	1,84	1,67	2,55	2,19
De 5.001 a 10.000	5,12	6,87	8,22	5,84	5,23	5,53	4,48
De 10.001 a 20.000	17,28	17,15	17,36	13,16	12,56	11,59	10,35
De 20.001 a 50.000	40,16	33,44	26,45	22,06	19,06	16,92	16,43
De 50.001 a 100.000	16,14	13,41	11,05	13,16	13,19	12,33	11,70
Mais de 100.000	20,80	27,69	34,49	43,88	48,22	50,98	54,75
De 100.001 a 500.000	10,95	12,91	15,46	19,51	21,83	23,34	25,46
Mais de 500.000	9,85	14,78	19,03	24,37	26,39	27,64	29,29
Total	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fonte: IBGE. Disponível em: <<http://www.sidra.ibge.gov.br>>. Acesso em: 28 nov. 2012.

Com relação à rede urbana brasileira, as aglomerações com mais de 100.000 pessoas eram raras em 1940, tornando-se mais comuns a partir dos anos 70. Com referência aos resultados de 1950, havia apenas três cidades com mais de 500.000 pessoas, número completamente distante da realidade atual, já que hoje são 38 cidades que integram o grupo de cidades dessa faixa populacional. O Brasil passou de 35 cidades, no intervalo entre 100.001 e 500.000 pessoas, na década de 1950, para um total de 245 em 2010.

Diante de inúmeras transformações de ordem técnica e social, a sociedade e o território brasileiro apresentam um rápido processo de urbanização, com aumento no número de centros urbanos e de pessoas que passam a viver nesses espaços, além de um significativo aumento da participação das cidades médias na composição da população urbana. Além disso, ocorrem substanciais alterações no mercado de trabalho, na estrutura familiar e no papel e importância de vários setores da economia na geração de riqueza.

Junto a essas transformações, verifica-se a expansão e a diversificação do consumo, o aumento dos níveis de renda e a difusão dos transportes modernos que, aliados a uma divisão do trabalho mais acentuada, possibilitam que as funções de centro regional passem a demandar maior concentração demográfica e de atividades (SANTOS, 1996).

**Tabela 3: Brasil: número de municípios (unidades)**

<b>População Absoluta</b>	<b>1950</b>	<b>1960</b>	<b>1970</b>	<b>1980</b>	<b>1991</b>	<b>2000</b>	<b>2010</b>
Até 2.000	3	15	56	56	58	105	118
De 2.001 a 5.000	65	263	602	610	682	1.225	1.183
De 5.001 a 10.000	349	651	1.058	957	1.055	1.312	1.212
De 10.001 a 20.000	615	847	1.159	1.114	1.299	1.382	1.401
De 20.001 a 50.000	691	783	826	872	926	958	1.043
De 50.001 a 100.000	128	143	157	240	284	301	325
Mais de 100.000	38	64	94	142	187	224	283
De 100.001 a 500.000	35	57	83	124	162	193	245
Mais de 500.000	3	7	11	18	25	31	38
<b>Total</b>	<b>1.889</b>	<b>2.766</b>	<b>3.952</b>	<b>3.991</b>	<b>4.491</b>	<b>5.507</b>	<b>5.565</b>

Fonte: IBGE. Disponível em: <<http://www.sidra.ibge.gov.br>>. Acesso em: 28 nov.2012.

Com relação ao cenário macrorregional, em torno de 42,13% da população brasileira concentra-se na Região Sudeste, mais precisamente em 1.668 municípios, cujas populações ultrapassam os oitenta milhões de pessoas. Por sua vez, desse total, 69,02% residem em cidades com mais de 100.000 pessoas, 1,7% até 5.000 pessoas, 9,63% entre 5.001 e 20.000 pessoas e 19,66% entre 20.001 e 100.000.

**Tabela 4: Região Sudeste: população residente por situação do domicílio (%)**

<b>Situação do domicílio</b>	<b>1970</b>	<b>1980</b>	<b>1991</b>	<b>2000</b>	<b>2010</b>
<b>Urbana</b>	72,70	82,81	88,02	90,52	92,95
<b>Rural</b>	27,30	17,19	11,98	9,48	7,05
<b>Total</b>	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fonte: IBGE. Disponível em: <<http://www.sidra.ibge.gov.br>> Acesso em 28 nov. 2012.

A análise da evolução da população urbana, segundo os diferentes tamanhos de cidades, contribui para a reflexão sobre o grande ciclo da expansão urbana no Brasil, já que expressa não só o processo de crescimento da população urbana, mas, também, a sua redistribuição entre cidades de diferentes tamanhos.

Sobre esse aspecto, Matos (2005, p. 34) afirma que:

O processo de urbanização no Brasil, de fato, interiorizou-se por amplos espaços regionais sem com isso provocar a desmetropolização (já que as metrópoles prosseguem fortes, centrais e se reproduzindo); expandiu-se por redes geográficas de diversos tipos unindo cidades muito diversificadas funcionalmente; fez emergir protagonistas de peso no rol das chamadas cidades médias (algumas transformadas em “regiões metropolitanas”); fez surgir uma plêiade de pequenas cidades associadas à pluriatividade em expansão no chamado “novo rural”; deu vazão e ofereceu alternativa espacial ao processo de desconcentração econômica e demográfica das últimas décadas.

Segundo, Brito, Horta e Amaral (2002), o grande ciclo de expansão da urbanização brasileira apresenta um ponto de inflexão a partir de 1980, quando o grau de urbanização continua crescente, entretanto, a uma velocidade mais reduzida; as taxas de crescimento da população urbana diminuem o seu ritmo de crescimento; há uma relativa desconcentração da população urbana, nitidamente favorável às cidades entre 100 e 500 mil habitantes. Os Aglomerados Metropolitanos mantêm a sua grande importância, entretanto, o seu peso no conjunto da população urbana e no seu crescimento têm diminuído, provavelmente em função do declínio dos níveis de fecundidade e da redução das migrações.

Matos (2000) também contribui com o debate ao destacar o acelerado processo de urbanização brasileiro e seus rebatimentos sobre a rede urbana.

Assim sendo, não causa surpresa a evolução do grau de urbanização no país entre 1940 e 1996. De 31,2% da população residindo em domicílios urbanos em 1940, para 44,7% em 1960; 67,6% em 1980; 75,6% em 1991 e 78,4% em 1996. O ritmo de crescimento que esse indicador exprime claramente a aceleração do processo de urbanização nas décadas de 60 e 50. Dessa forma, não surpreende a constatação de que em 1970, os municípios com população superior a 100 mil habitantes chegavam a 70, enquanto em 1991, apenas 21 anos depois, esse número evoluiu para 185. É indiscutível que boa parte a expansão da rede urbana nacional nas últimas décadas deriva dos efeitos multiplicadores de “espraiamento” originários da histórica concentração urbano-industrial no Sudeste, onde, afinal, localizavam-se quase metade dos centros urbanos em 1980, entre os quais as três principais áreas metropolitanas (MATOS, 2000, p.7).

Avançando para além dos indicadores demográficos, Monte-Mór (2003) caracteriza o padrão de urbanização brasileiro como concentrado e estendido, afirmando que o mesmo se desenvolve a partir do que ele denomina de “urbanização extensiva”<sup>13</sup> na qual o tecido urbano avança sobre o antigo espaço rural, redefinindo-o e integrando-o ao sistema urbano-industrial centrado nas aglomerações metropolitanas e centros principais.

---

<sup>13</sup> Urbanização que ocorreu para além das cidades e áreas urbanizadas, e que carregou com ela as condições urbano-industriais de produção (e reprodução) como também a práxis urbana e o sentido de modernidade e cidadania (MONTE-MÓR, 2003).

O autor destaca a existência de um duplo padrão de urbanização. Considera que por um lado há um adensamento regional e uma concentração populacional em grandes e médias áreas urbanas, sobretudo em regiões metropolitanas e na Região Centro Sul. Por outro, ocorre uma extensão da urbanização sobre amplos espaços regionais por via das redes de transportes, comunicação e serviços que integra as múltiplas e distintas espacialidades e (re) qualifica as relações urbano-rurais, alterando a natureza da urbanização no Brasil (MONTE-MÓR, 2003). Ressalta ainda as novas dinâmicas inseridas no bojo do processo de urbanização brasileiro: a expansão e proliferação das aglomerações urbanas, metropolitanas ou não, com ampliação de áreas conurbadas; a multiplicação da urbanização concentrada em vários centros urbanos isolados em todas as regiões do país (capitais estaduais e cidades médias) e a proliferação de centros urbanos pequenos e médios articulados em novos arranjos socioespaciais.

Acrescenta ainda que o processo de urbanização extensiva que se impõe ao espaço brasileiro integra espaços rurais e regionais, o que ocorre através da ampliação da base material e de infraestruturas que tanto a sociedade quanto a economia contemporâneas demandam e também via reprodução das relações de produção advindas da própria produção do espaço (MONTE-MÓR, 2005).

Soares e Melo (2010, p. 230) concordam com o autor ao afirmarem que a “centralidade do urbano no Brasil é uma realidade indiscutível. O urbano se estende além das cidades grandes e metrópoles, estruturando espaços regionais amplos, diversos e complexos”, envolvendo desde as grandes aglomerações até os espaços rurais mais distantes.

Diante desse quadro, a atual organização da rede urbana brasileira de certa maneira “justapõe” as aglomerações metropolitanas e aquelas que não são metropolitanas, ou conforme Davidovich (1991), o Brasil metropolitano e o Brasil urbano não metropolitano, no qual se inserem as cidades médias.

## **2.2. As cidades médias e seu papel na rede urbana brasileira**

Embora ainda persista uma concentração econômica no sudeste brasileiro, é nítido o processo de desconcentração demográfica e econômica ou o que se costuma chamar “desconcentração concentrada” (LENCIONI, 1994). Apesar de sua abordagem considerar essa desconcentração em termos industriais, essa perspectiva pode ser ampliada para outros setores econômicos, tendo em vista as inúmeras atividades, empreendimentos e negócios correlatos, que vêm optando por não localizarem-se somente em áreas metropolitanas, especialmente situadas no Centro-Sul do país. Trata-se de um processo que ocorre em direção a todas as cidades, mas cabendo destaque para algumas delas, dentre

as quais as denominadas cidades médias, verdadeiros “elos de ligação entre os espaços urbano e regional”, razão pela qual são interpretadas como “núcleos estratégicos da rede urbana brasileira” (STEINBERG; BRUNA, 2001, p. 71). Essas cidades apresentam as vantagens do “estar aglomerado”, mas também servem de articulação a um espaço regional mais amplo (SPOSITO, 2007a).

Para Marques da Costa (2000), a partir da segunda metade da década de 80, a força da internacionalização e competitividade econômica beneficiou grandes cidades que se assumiram como centros de decisões econômicas, políticas e financeiras. Assim, pequenas e médias cidades enfrentaram o desafio de afirmação e integração ao sistema global e nacional, consoante aspectos que foram analisados no capítulo um e outros que ainda serão abordados no capítulo três deste trabalho, especificamente no que se refere a Juiz de Fora.

A política pública local, efetivada nas últimas administrações municipais, através de governantes pertencentes a diferentes matizes político-partidárias, apresenta semelhança e continuidade em termos de planejamento urbano e desenvolvimento econômico. Ou seja, prefeitos e secretários alegam empreender esforços na busca de crescimento econômico via atração de novos e maiores investimentos, com conseqüente ampliação da oferta de empregos para a população. Negociações são estabelecidas entre setores públicos e privados numa clara disputa com outros municípios pela obtenção de novos investimentos, possibilitando ganhos políticos e maior importância na rede brasileira de cidades.

Para Pereira e Lemos (2003), em um contexto nacional, o processo de desconcentração da atividade industrial brasileira atingiu diversas cidades médias, especialmente as do Sul e Sudeste, que se tornaram localidades potenciais para absorção de empreendimentos, pois possuem em geral economias de aglomeração ao mesmo tempo em que ainda não apresentam problemas relacionados às deseconomias de aglomeração, típicas das grandes metrópoles brasileiras, como: alto índice de congestionamento, elevados preços de terrenos e da mão de obra e etc.

Em estudo sobre a nova configuração urbano-industrial no Brasil realizado no final do século XX, Diniz (1993) e Diniz e Crocco (1996) abordam a expansão das metrópoles de segundo nível e a predominância industrial na região centro-sul, bem como o crescimento urbano-industrial nas cidades de porte médio. Afirmam que os efeitos dos aumentos de custos geram deseconomias externas em algumas áreas metropolitanas, especialmente Rio de Janeiro e São Paulo e crescimento das economias externas em outras localidades e regiões, oriundos da expansão da infraestrutura de transportes, energia, telecomunicações e de serviços urbanos, favorecendo o processo de desconcentração regional da indústria a partir do final da década de 1960. Nessa nova configuração expandem-se algumas metrópoles como Belo Horizonte, Curitiba, Campinas e várias cidades de porte médio que vêm apresentando maior dinamismo e potencial de crescimento, predominantemente

localizadas na região centro-sul do Brasil, ainda na perspectiva da “reversão da polarização” com reconcentração macroespacial.<sup>14</sup>

Para Andrade e Serra (2002), o fenômeno da desconcentração concentrada reflete ao mesmo tempo o poder e os limites da desconcentração populacional impulsionada pelas mudanças no padrão locacional das indústrias, a partir da década de 1970. A partir do “espraiamento” territorial das indústrias tradicionais, a desconcentração industrial iniciada na década de 1970 assemelha-se a um movimento de suburbanização da indústria da região metropolitana de São Paulo: uma combinação entre o crescimento das deseconomias de aglomeração desta metrópole e o surgimento de economias de aglomerações em novas áreas de atração. Mas ao abordarem os limites da desconcentração industrial, destacam, dentre outros fatores, a distribuição espacialmente concentrada da renda, dos serviços produtivos e dos próprios centros de pesquisa que culminam por não permitirem um completo “espraiamento” territorial da indústria, definindo, além disso, um raio limite para a dita desconcentração industrial, corroborando Diniz (1993); Diniz e Crocco (1996).

O fortalecimento de relações interindustriais, vinculadas às exigências locacionais das empresas, especialmente dos segmentos tecnologicamente mais sofisticados e no que se refere aos serviços mais especializados, reforça a concentração espacial dessas indústrias.

Pereira e Lemos (2003) entendem que cidades industrialmente consolidadas como Juiz de Fora/MG parecem correr sério risco de estagnação econômica, com evidentes transbordamentos negativos para seus entornos regionais. Afirmam que mesmo sendo polarizadas pelos dois macropolos nacionais - São Paulo e Rio de Janeiro - essa cidade média brasileira não possui forte dinamismo industrial, apresenta frágil base agropecuária e é competidora direta na atração de investimentos das “cidades-polo poligonais” (DINIZ, 1993; DINIZ; CROCCO, 1996) que são locacionalmente melhor posicionadas e possuem um entorno de cidades menores que se beneficiam dos ganhos de complementaridade produtiva intrarregional.

Possivelmente seja a busca por uma melhor compreensão dessa nova configuração urbano-industrial e suas dinâmicas correlatas que esteja propiciando um aumento das pesquisas sobre cidades não metropolitanas, especialmente as denominadas cidades médias, que vêm desempenhando “papéis intermediários em redes urbanas, cuja estruturação torna-se progressivamente mais complexa”. (SPOSITO, 2007a, p. 36)<sup>15</sup>.

---

<sup>14</sup> Segundo Diniz (1993); mudanças estruturais, tecnológicas e políticas apontam no sentido de uma reconcentração da área mais desenvolvida do país, por eles denominada de “polígono” e seu entorno, delimitado por Belo Horizonte, Uberlândia, Maringá, Porto Alegre, Florianópolis, São José dos Campos e Belo Horizonte, excluída a área metropolitana de São Paulo.

<sup>15</sup> A autora participou da iniciativa de um grupo de pesquisadores em criar uma rede, denominada Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCIME), que vem desenvolvendo pesquisas com

Vários pesquisadores vêm destacando que essas cidades têm seus papéis na rede urbana realçados, em virtude de sua capacidade de articular os principais e mais dinâmicos centros hegemônicos do capital aos pequenos centros. Dito de outra maneira, o que culmina por lhes dar certa identidade é “o fato de se constituírem em nós da rede urbana, atuando como pontos de prestação de serviços à sua área de influência” (DIAS; VIDAL, 2012, p. 157)

Corrêa (2007) ressalta que o termo cidade média<sup>16</sup>, apesar de largamente utilizado, não possui definição teórica muito precisa. É comum encontrar estudos que utilizam as expressões “cidade intermediária”, “cidade regional”, “cidade de médio porte”, “centros regionais e sub-regionais” com o mesmo significado de cidade média. Trata-se, na verdade, de uma noção, mais do que um conceito. O autor ainda diferencia três tipos de cidades médias: uma que concentra a oferta de bens e serviços para uma hinterlândia regional, especialmente serviços mais especializados e diversificados; outra caracterizada pela força das atividades relacionadas à agricultura, inclusive com implantação de complexos agroindustriais e por fim os centros de atividades especializadas com interações espaciais de longa distância.

Dias e Vidal (2012) enriquecem o debate ao afirmarem que outras duas concepções têm sido bastante difundidas sobre cidades médias e marcam as pesquisas sobre o tema: a primeira que se refere ao expressivo aumento da participação dessas cidades na estrutura demográfica e econômica do Brasil e outra que protagoniza a ampliação e transformação de seus papéis e funções, especialmente no que se refere à esfera regional, concepção adotada nesta tese.

A noção de cidades médias surge como instrumento de intervenção de políticas de planejamento urbano e regional, na França. Conforme Marques da Costa (2002, p. 104), a denominação “cidade média” surgiu pela primeira vez na França, associada às políticas de desconcentração da população e atividades econômicas propostas no VI Plano de Desenvolvimento Econômico e Social (1971-1975). Dentre os principais objetivos do plano, destacavam-se a intenção de se estruturar uma distribuição mais equilibrada do emprego e a manutenção do desenvolvimento da região Oeste da França. “O suporte territorial para a

---

financiamento do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq), congregando pesquisadores de diversas Instituições de Ensino Superior do Brasil e também de outros países da América do Sul. Com o intuito de consolidar essa rede de pesquisa, foram implementados vários encontros de trabalho e principalmente dois simpósios internacionais: o I Simpósio Internacional “Cidades Médias: Dinâmica Econômica e Produção do Espaço Urbano” e o II Simpósio Internacional sobre Cidades Médias e que resultaram na publicação de vasto material sobre o tema.

<sup>16</sup> Um maior aprofundamento sobre as cidades médias pode ser encontrado em Amorim Filho (2006; 2007), Sposito (2001, 2007), Andrade e Serra (2001) e Marques da Costa (2002).

consecução plena desses objetivos dependia da existência de uma rede urbana mais equilibrada, para a qual era fundamental o reforço das cidades médias” (ibidem, p. 104).

Marques da Costa (2000, p.14) afirma que neste período, a cidade média não existia enquanto conceito, mas era vista como “parte integrante de uma política regional que considerava as aglomerações urbano-industriais, designadas “polos de crescimento”<sup>17</sup> como base para os desequilíbrios populacionais e econômicos”<sup>18</sup> posteriores à 2ª Guerra Mundial.

A partir de então, as cidades médias passaram a ser objeto de estudo e de políticas públicas em diversos países. Na década de 1970, no Brasil, surge o Programa Nacional de Apoio às Capitais e Cidades de Porte Médio (PNCCPM)<sup>18</sup>, programa este que foi uma iniciativa da Comissão Nacional de Política Urbana (CNDU) e compunha o II Plano Nacional de Desenvolvimento (PND), implantado em 1975, durante o governo militar.

Nesse período, o país possuía uma distribuição desigual dos centros urbanos, com significativa concentração, já que 62% dos 50 maiores municípios estavam na região litorânea (ANDRADE e LODDER, 1979). Amorim Filho e Serra (2001) afirmam que essa concentração adveio da herança econômica agroexportadora e da incapacidade do processo de substituição de importação distribuir regionalmente os investimentos produtivos.

O Programa Nacional de Apoio às Capitais e Cidades de Porte Médio foi instituído em 1976, no âmbito da CNPU, com o objetivo de fortalecer cidades médias por meio de ações inter e intraurbanas. Sobre as interurbanas, a ideia era que tais cidades, ao expandirem sua capacidade produtiva e o mercado da região por elas liderado, apresentassem economias de aglomeração e reduzissem os fluxos migratórios que se dirigiam para as regiões metropolitanas. Para tanto, pretendia-se localizar equipamentos terciários de alcance regional e oferecer incentivos, a fim de atrair capitais industriais para as cidades selecionadas. Ao mesmo tempo, previa-se uma atuação intraurbana nas áreas carentes de tais cidades, supondo-se que essa seria uma maneira de redistribuir renda. (STEINBERG; BRUNA, 2001, p. 52).

Conforme Andrade e Lodder (1979), o PNCCPM surgiu em um período em que, o Brasil atravessava uma etapa de consolidação de sua rede urbana, com a concentração da população nas metrópoles, atraída pelo seu desenvolvimento e com o aparecimento de subsistemas regionais ligados às metrópoles regionais. Nesse contexto, os autores destacam que:

<sup>17</sup> Ver PERROUX, François. Teoria do Polo de Crescimento. In SCHWARTZMAN, Jacques. **Economia regional**: textos escolhidos. Belo Horizonte: CEDEPLAR, 1977.

<sup>18</sup> O programa vigorou por 10 anos, sendo que de 1976 a 1979 foi denominado “Programa de Apoio às Capitais e Cidades de Porte Médio ou CPM/Normal. No período de 1980/1981, foi dada continuidade à versão anterior e que foi posteriormente desativada, iniciando-se uma nova versão cunhada de Projeto Especial de Cidades de Porte Médio ou CPM/BIRD, com ingerência do banco Mundial (STEINBERG; BRUNA, 2001, p. 51)

Estabeleceu-se, assim, uma estrutura urbana com centros primazes que dominavam uma hierarquia de cidades nos espaços periféricos. Desta forma, um número reduzido de metrópoles concentra tanto as atividades dinâmicas de alcance regional e/ou nacional, como a direção e a propagação do processo de mudanças tecnológicas e inovações em geral. Resultou daí uma estrutura urbana “multi-hierarquizada” baseada em cidades primazes, com vasta rede de pequenas cidades sem função complementar às grandes metrópoles, servindo apenas como uma ponte entre o campo e o meio urbano desenvolvido. (ANDRADE; LODDER, 1979, p. 29).

Tais políticas sempre foram controversas, sejam no estabelecimento de seus objetivos ou mesmo nos resultados apontados, considerados, por vezes, muito pontuais como poderá ser verificado mais detalhadamente no capítulo três que aborda o caso de Juiz de Fora. Conforme Andrade e Serra (2002), para além dos problemas na execução dos programas, houve contradições nas políticas governamentais que levaram a cabo os programas de apoio às cidades médias. Dentre outros aspectos abordados, os autores ressaltaram o entendimento de que a política urbana postulava desconcentração geográfica, mas a política econômica buscava um novo patamar de substituição de importações, com ênfase nos setores de bens de capital e insumos básicos. Estes, por sua vez, possuíam caráter nitidamente reconcentrador em termos espaciais, o que de certa maneira está de acordo com as análises de Lencioni (1994), Diniz (1993) e Diniz e Crocco (1996) quanto ao processo de desconcentração concentrada da indústria brasileira.

Steinberg e Bruna (2001) acrescentam ainda que os avaliadores do programa foram unânimes ao considerar o baixo volume de recursos aplicados como fator restritivo à obtenção de resultados mais promissores.

Nas décadas seguintes, anos 1980/1990, é notável a melhoria dos sistemas tanto de transporte quanto de comunicação, conforme analisado no capítulo um, com conseqüente redução de custos, o que possibilitou maiores oportunidades de mobilidade territorial, favorecendo e fortalecendo o papel das cidades médias em funções relacionadas ao oferecimento de bens e serviços, tanto para sua própria população quanto para os moradores das cidades pequenas e áreas rurais próximas. Nesse sentido, é pertinente o destaque dado por Marques da Costa (2002, p.121) ao reforçar que o dinamismo das cidades médias está atrelado ao “grau de inserção nos sistemas regional, nacional e global, justificando-se a necessidade da sua integração nas redes de cooperação”.

Segundo Sposito (2007a) e conforme já sinalizado no início deste capítulo, em muitos trabalhos as expressões “cidades médias” e “cidades de porte médio” são usadas como sinônimos. Contudo, ressalta que a primeira faz referência a espaços de intermediação entre as cidades maiores e menores e a segunda expressão está diretamente relacionada ao seu tamanho demográfico, ainda que este critério também deva ser levado em consideração na visão de muitos pesquisadores, razão pela qual frequentemente o

intervalo populacional adotado para as cidades médias brasileiras esteja entre 100 mil e 500 mil habitantes.

Michel<sup>19</sup> (1977 apud Marques da Costa, 2000), afirmou que “sabe-se muito bem o que é que a cidade média não é, mas dificilmente podemos saber o que é. O conceito é tão vago que nos questionamos se a cidade média não é uma ilusão.” Tal afirmativa está diretamente relacionada à dificuldade conceitual de cidade média, especialmente quando analisadas em sistemas urbanos distintos, de diferentes países e regiões.

Para melhor compreender o significado de “cidade média” no contexto da rede brasileira de cidades torna-se importante acrescentar outras variáveis analíticas que não somente tamanho demográfico, mas, também, as funções urbanas desempenhadas e a organização do espaço intraurbano, que não devem ser consideradas isoladamente, mas como uma particular combinação. Por isso, ao se estudar cidade média, é necessário analisar as relações estabelecidas entre o espaço intraurbano e o espaço interurbano, quando “duas escalas geográficas são colocadas em relação” (SPOSITO, 2007a, p. 235).

Ainda no que se refere ao tamanho demográfico, Sposito apud Araújo, Moura e Dias (2011, p. 65) ressalta a indissociabilidade entre quantidade e qualidade, dado que o tamanho populacional pode ser “um nível de determinação de qualidade, variedade e complexidade dos papéis que desempenha, por isso exigindo reconhecimento quanto às particularidades das cidades médias no contexto da urbanização”. A autora ainda destacou o aumento das dinâmicas de internacionalização da economia e da sociedade devido a maior articulação entre sistemas de comunicação e informação, possibilitando a redefinição dos papéis das diferentes aglomerações urbanas.

Todavia, corroborando algumas colocações anteriormente apresentadas, relacionadas à acumulação flexível, aumento na importância do setor de serviços, estabelecimento de múltiplas redes, inclusive de cidades, que se sobrepõem e se articulam, parte-se do pressuposto que essas cidades podem ter suas funções e características redefinidas pela dinâmica econômica global, pela sua posição geográfica ou mesmo pelos papéis políticos e de gestão que desempenham intimamente relacionados à divisão socioespacial do trabalho atual.

Em 1989, Gault apresentou um novo conceito, o de *cidade intermédia*, tendo em vista sua capacidade de estabelecer relações e integrar redes, realçando a importância de aspectos mais dinâmicos. “Insistir sobre a noção de cidade intermédia é, ao contrário, sublinhar a importância de aspectos dinâmicos, a noção de estratégia, de posição a conquistar” (GAULT, 1989, p. 77, tradução nossa).

---

<sup>19</sup> MICHEL, M. **Ville moyenne, ville- moyenne**. Annales de Géographie, nº 478, LXXXVI année, nov.dez. 1977.

Sanfeliu e Torné (2004, p. 2) também propõem o emprego da expressão cidades “intermédias” ou “intermediárias”, pois entendem que ampliam o entendimento acerca das “cidades médias”. Tamanho demográfico e extensão física já se constituíram em variáveis que contribuíram para definição de cidades médias, variáveis estas que atualmente são tidas como demasiado rígidas e estáticas. Por sua vez, as expressões intermédia ou intermediária estabelecem novas dimensões a serem consideradas, pois trazem consigo o entendimento de que tanto o potencial quanto a importância da cidade não depende somente do seu tamanho demográfico, mas do modo como ela se articula com o restante do sistema, ou seja, sua capacidade de criar relações; introduzem ainda aspectos mais dinâmicos e estratégicos que incorporam novas possibilidades para reforço da relação cidade-região e por fim, supõe a substituição do sentido estático e notadamente hierarquizado relacionado às teorias clássicas por uma visão mais aberta, dinâmica e interativa.

Além disso, deve-se levar em conta que não mais somente a posição hierárquica de cada cidade na rede é suficiente para a inteligibilidade da realidade, mas também a consideração de sua posição singular tornou-se significativa. Em outras palavras, em virtude do enorme desenvolvimento do capitalismo houve uma ampliação da divisão territorial do trabalho, a qual, por sua vez, traduziu-se numa crescente complexidade funcional dos centros urbanos, os quais podem estar ao mesmo tempo inseridos em diferentes redes, desempenhando papéis singulares e/ou mesmo complementares a outros centros.

Léda (2012, p. 199) afirma que ““para além da estruturação de uma rede urbana hierarquizada e “equilibrada”, como corolário do pressuposto clássico ou neoclássico da liberdade de mercado e da concorrência perfeita””, no atual período técnico aumentam-se as possibilidades de relações em rede entre cidades de diferentes estratos demográficos.

As análises elaboradas sobre a situação geográfica, distância entre os centros urbanos e relações estabelecidas levaram Sposito (2001, p.630) a concluir que:

[...] as relações, com base nas quais se considera a situação geográfica de uma cidade, estão, na atualidade, medidas por duas escalas – a das distâncias espaciais e a da conectividade que as redes de transmissão de informações possibilitam – expressando a indubitável indissociação entre espaço e tempo.

A análise das cidades médias, com o objetivo de compreender como as relações ou situações geográficas influenciam na definição dos papéis desempenhados por essas cidades na rede urbana, considerando a contiguidade ou a conectividade, devem contemplar, no entendimento de Sposito (2001, p. 631), quatro aspectos: desconcentração industrial das unidades de produção; queda no custo, melhoria e diversificação dos sistemas

de transportes e de telecomunicações; formas contemporâneas de organização espacial das atividades econômicas ligadas ao comércio de bens e serviços e, por fim, o consumo de bens e serviços especializados ligados à modernização do setor agropecuário.

A cidade média desempenha funções de intermediação imediata na sua área próxima, que inclui cidades menores, bem como áreas rurais, para as quais disponibiliza produtos e serviços, promovendo aumento nos fluxos regionais, desvelando uma “continuidade territorial”. Todavia, essa intermediação não se restringe a localidades próximas, posto que produtos e serviços podem também ser consumidos em distâncias bem maiores, não mais se definindo pela continuidade territorial, o que reforça a ideia de cidades médias como verdadeiros nós de articulação interescalares (SPOSITO, 2007a). Dessa forma, “a configuração que se organiza não é a da área com continuidade territorial, mas a de uma fluidez territorial definida ao longo dos eixos de circulação” (SPOSITO, 2001, p. 638), e que pode ser encontrada e analisada ao se debruçar sobre o espaço urbano de Juiz de Fora, conforme consta do capítulo quatro deste trabalho.

No decorrer desta pesquisa, procurou-se destacar a importância da articulação da escala intraurbana à múltiplas outras escalas, notadamente a escala interurbana regional e nacional, com intuito de melhor compreender o processo de produção do espaço urbano de Juiz de Fora e sua relação com os processos mais gerais de acumulação do capital, daí desdobrando-se a possibilidade de compreensão de diferentes redes que se combinam e sobrepõem gerando diferenciadas configurações espaciais.

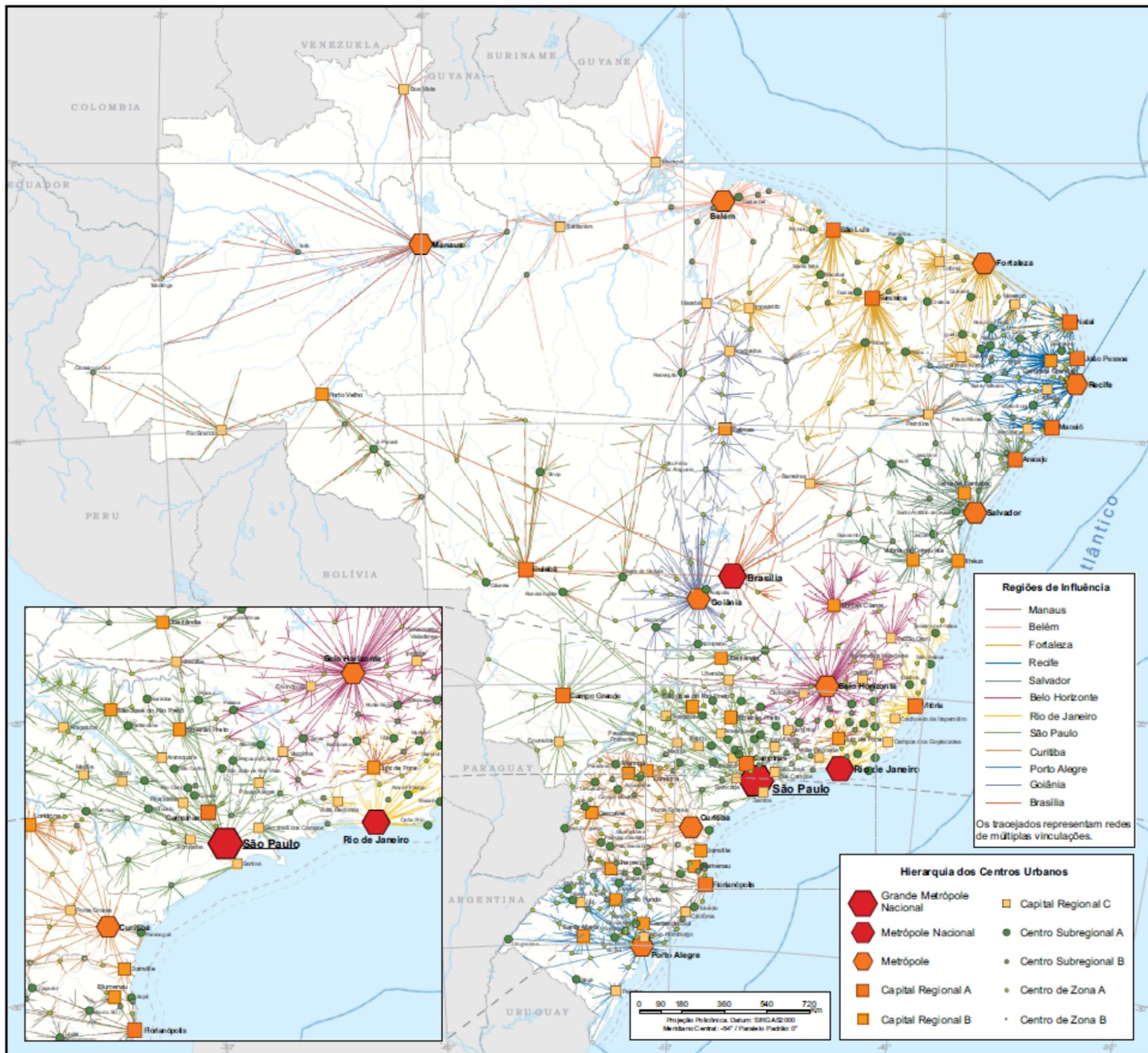
### **2.3. Inserção de Juiz de Fora na Rede Urbana Brasileira**

Com o objetivo de fornecer uma visão geral sobre a inserção regional e nacional de Juiz de Fora serão abordados alguns estudos que vêm sendo realizados sobre a rede urbana brasileira.

Desde a década de 1960 o IBGE analisa as Regiões de Influência das Cidades Brasileiras, com o estudo denominado REGIC. Nesse período foram realizados e publicados quatro estudos, a saber, REGIC 1972, REGIC 1987, REGIC 2000 e REGIC 2007.

No estudo elaborado em 2007 (IBGE, 2008) para definição da hierarquia dos centros urbanos- REGIC/2007, as cidades foram classificadas em cinco grandes níveis de centralidade que, por sua vez, foram subdivididos em dois ou três subníveis: cada nível remete ao número total de cidades presentes na rede/região de influência, o número de habitantes e o número de relacionamentos.

Mapa 1- Regiões de Influência das Cidades: REGIC 2007



Fonte: IBGE. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 12 abr.2012

**Quadro 1- Classificação dos Centros Urbanos Brasileiros**

**REGIC / 2007**

Classificação	Quantidade de Centros Urbanos
<b>Metrópoles</b>	<b>12</b>
Grande metrópole nacional (São Paulo)	1
Metrópole nacional (Rio de Janeiro e Brasília)	2
Metrópole (Manaus, Belém, Fortaleza, Recife, Salvador, Belo Horizonte, Curitiba, Goiânia e Porto Alegre).	9
<b>Capital Regional</b>	<b>70</b>
Capital Regional A	11
Capital Regional B	20
Capital Regional C	39
<b>Centro Sub-Regional</b>	<b>169</b>
Centro Sub-Regional A	85
Centro Sub-Regional B	79
<b>Centro de Zona</b>	<b>556</b>
<b>Centro Local</b>	<b>4.473</b>

Fonte: IBGE, REGIC, 2007.

Neste estudo foram identificadas 70 Capitais Regionais que, tal como as metrópoles, também se relacionam com o estrato superior da rede urbana. Esses centros, que apresentam “capacidade de gestão no nível imediatamente inferior ao das metrópoles, têm área de influência de âmbito regional, sendo referidos como destino para um conjunto de atividades” (REGIC, 2007, p. 11), ou seja, foram definidos como capitais regionais aqueles centros que exercem forte polarização na região em que se localizam, bem como nas áreas rurais ao seu entorno. Esse grupo de centros urbanos apresenta três subdivisões: Capital Regional A, que inclui as capitais estaduais não classificadas no nível metropolitano e Campinas, constituído por 11 cidades, com medianas de 955 mil habitantes e 487 relacionamentos; já as Capitais Regionais de nível B e C, além da diferenciação de porte, têm padrão de localização regionalizado, sendo o grupo Capital regional B constituído por 20 cidades, com medianas de 435 mil habitantes e 406 relacionamentos e o grupo Capital Regional C formado por 39 cidades com medianas de 250 mil habitantes e 162 relacionamentos (REGIC, 2007, p.11). Nesse estudo Juiz de Fora é classificada como Capital Regional B, integrante da Rede Urbana de Belo Horizonte e Rio de Janeiro concomitantemente.

Fazem parte da rede de Belo Horizonte as Capitais regionais B de Juiz de Fora (também ligada ao Rio de Janeiro) e Montes Claros; as capitais regionais C de Divinópolis, Governador Valadares, Ipatinga-Coronel Fabriciano-Timóteo, Teófilo Otoni, Varginha e Uberaba (também ligada a São Paulo); os Centros sub-regionais A de Barbacena, Muriaé, Ubá, Patos de Minas, Lavras, Manhuaçu, Passos e Ponte Nova; e os Centros sub-regionais B Cataguases, Janaúba, Caratinga, São Lourenço, Viçosa, Conselheiro Lafaiete e São João del Rei (IBGE, REGIC, 2007, p.14).

Outro trabalho de pesquisa denominado “Tipologia das Cidades Brasileiras”<sup>20</sup> (BITOUN; MIRANDA, 2009) resultou numa hierarquia de centros urbanos formada pelos seguintes níveis: metrópoles globais, metrópoles nacionais, metrópoles regionais, centros regionais e centros sub-regionais de níveis 1 e 2 (IPEA/IBGE/NESUR, 1999: 38 a 41). Além dos níveis, foram identificados oito tipos de municípios: integrantes de Região Metropolitana (RM), urbanos de grandes dimensões (tipo 1), urbanos de médias dimensões (tipo 2), urbanos de pequenas dimensões (tipo 3), transição de pequenas dimensões (tipo 4), transição de médias dimensões (tipo 5), rural de médias dimensões (tipo 6) e rural de pequenas dimensões (tipo 7).

Ao final, o trabalho identifica os 111 principais centros urbanos da rede urbana brasileira. Dentre eles, Juiz de Fora foi classificada como centro urbano não aglomerado, tipo 1, nível hierárquico 5, com mais de 100.000 habitantes.

Em ambos os estudos e classificações, Juiz de Fora é um município considerado importante centro urbano brasileiro e que desempenha funções de relevância na região onde está localizado, polarizando uma gama de municípios cuja população à cidade recorre, especialmente no que tange à busca por serviços vinculados à saúde e educação.

---

<sup>20</sup> O trabalho intitulado Tipologia das Cidades Brasileiras<sup>20</sup> (BITOUN, MIRANDA, 2009), no seu segundo volume, foi resultado da pesquisa de mesmo nome, cujo objetivo foi o de identificar e classificar os municípios brasileiros a partir de duas abordagens: uma pelo Território, que está presente na tipologia do território brasileiro que norteia a Proposta para Discussão da Política Nacional de Desenvolvimento Regional (PNDR), elaborada pelo Ministério da Integração Nacional e divulgada em dezembro de 2003, e outra pela Rede de Cidades, cujos primeiros estudos remontam aos anos 1960, no qual se destacam “os trabalhos de Pedro Geiger (1967) e o de Speridião Faissol (1972), seguidos pelo do CNDU (1985), Evolução da Rede Urbana do Brasil 1970-1980 e mais recentemente o do IPEA-NESUR/ UNICAMP-IBGE, Tendências e perspectivas da rede urbana do Brasil de 1999” (BITOUN; MIRANDA, 2009). Outro estudo que orientou a pesquisa sobre Tipologia das Cidades Brasileiras e que também merece destaque, ainda que o foco não tenha sido a identificação da rede urbana foi “A nova geografia econômica do Brasil: uma proposta de regionalização com base nos polos econômicos e suas áreas de influência” (CEDEPLAR/UFMG, 2000) que teve como propósito identificar uma “nova configuração regional brasileira”, partindo da identificação de polos dinâmicos e suas regiões de influência.

Ainda segundo os autores, a tipologia de cidades proposta adotou vários parâmetros inspirados nos estudos acima referenciados, tentando conciliar a abordagem pelo território com a abordagem pela rede de cidades, considerando como grande desafio a possibilidade de incluir o conjunto dos 5.506 centros urbanos brasileiros.

**Quadro 2- Principais centros urbanos brasileiros segundo nível hierárquico e classe da tipologia**

Centros da Pesquisa IPEA/UNICAMP		Informações IPEA/ UNICAMP		Tipologia		
Código	Município	Aglomerado (1) ou não (2)	Nível hierárquico	Faixa populacional	Classe	Tipo MR PNDR
355030	São Paulo (SP)	1	1	mais de 100mil	A	1
330455	Rio de Janeiro (RJ)	1	1	mais de 100mil	A	1
292740	Salvador (BA)	1	2	mais de 100mil	B	1
310620	Belo Horizonte (MG)	1	2	mais de 100mil	A	1
230440	Fortaleza (CE)	1	2	mais de 100mil	B	3
530010	Brasília (DF)	1	2	mais de 100mil	A	1
410690	Curitiba (PR)	1	2	mais de 100mil	A	1
261160	Recife (PE)	1	2	mais de 100mil	B	1
431490	Porto Alegre (RS)	1	2	mais de 100mil	A	1
150140	Belém (PA)	1	3	mais de 100mil	D	3
520870	Goiânia (GO)	1	3	mais de 100mil	B	1
350950	Campinas (SP)	1	3	mais de 100mil	A	1
130260	Manaus (AM)	2	3	mais de 100mil	D	3
211130	São Luís (MA)	1	4	mais de 100mil	D	3
270430	Maceió (AL)	1	4	mais de 100mil	D	3
240810	Natal (RN)	1	4	mais de 100mil	B	1
221100	Teresina (PI)	1	4	mais de 100mil	D	3
500270	Campo Grande (MS)	2	4	mais de 100mil	B	1
250750	João Pessoa (PB)	1	4	mais de 100mil	B	3
354990	São José dos Campos (SP)	1	4	mais de 100mil	B	1
354340	Ribeirão Preto (SP)	1	4	mais de 100mil	A	1

Centros da Pesquisa IPEA/UNICAMP		Informações IPEA/ UNICAMP		Tipologia		
Código	Município	Agglomerado (1) ou não (2)	Nível hierárquico	Faixa populacional	Classe	Tipo MR PNDR
510340	Cuiabá (MT)	1	4	mais de 100mil	B	1
280030	Aracaju (SE)	1	4	mais de 100mil	B	1
411370	Londrina (PR)	1	4	mais de 100mil	B	1
354850	Santos (SP)	1	4	mais de 100mil	A	1
120040	Rio Branco (AC)	2	4	mais de 100mil	D	3
291080	Feira de Santana (BA)	2	5	mais de 100mil	D	3
317020	Uberlândia (MG)	2	5	mais de 100mil	B	1
355220	Sorocaba (SP)	1	5	mais de 100mil	B	1
313670	Juiz de Fora (MG)	2	5	mais de 100mil	B	1
330100	Campos dos Goytacazes (RJ)	2	5	mais de 100mil	B	3
420910	Joiville (SC)	1	5	mais de 100mil	B	1
250400	Campina Grande (PB)	2	5	mais de 100mil	D	3
354980	São José do Rio Preto (SP)	1	5	mais de 100mil	B	1
430510	Caxias do Sul (RS)	1	5	mais de 100mil	B	1
431440	Pelotas (RS)	1	5	mais de 100mil	B	1
352590	Jundiaí (SP)	1	5	mais de 100mil	B	1
350600	Bauru (SP)	2	5	mais de 100mil	B	1
210530	Imperatriz (MA)	2	5	mais de 100mil	D	3
411520	Maringá (PR)	1	5	mais de 100mil	B	1
520110	Anápolis (GO)	2	5	mais de 100mil	B	3
291360	Ilhéus (BA)	1	5	mais de 100mil	D	3
293330	Vitória da Conquista (BA)	2	5	mais de 100mil	D	3
160030	Macapá (AP)	2	5	mais de 100mil	D	3
317010	Uberaba (MG)	2	5	mais de 100mil	B	1
330630	Volta Redonda (RJ)	1	5	mais de 100mil	B	1
420240	Blumenau (SC)	1	5	mais de 100mil	B	1
352690	Limeira (SP)	1	5	mais de 100mil	B	1
410480	Cascavel (PR)	1	5	mais de 100mil	B	1
260410	Caruaru (PE)	1	5	mais de 100mil	D	3
261110	Petrolina (PE)	1	5	mais de 100mil	D	3
230730	Juazeiro do Norte (CE)	1	5	mais de 100mil	D	3
354140	Presidente Prudente (SP)	2	5	mais de 100mil	B	1
210300	Caxias (MA)	2	6	mais de 100mil	D	4
510760	Rondonópolis (MT)	2	6	mais de 100mil	B	3
420420	Chapecó (SC)	2	6	mais de 100mil	B	1

Centros da Pesquisa IPEA/UNICAMP		Informações IPEA/ UNICAMP		Tipologia		
Código	Município	Aglomerado (1) ou não (2)	Nível hierárquico	Faixa populacional	Classe	Tipo MR PNDR
231290	Sobral (CE)	2	6	mais de 100mil	D	3
316860	Teófilo Otoni (MG)	2	6	mais de 100mil	D	3
220770	Pernaíba (PI)	2	6	mais de 100mil	D	3
420820	Itajaí (SC)	1	6	mais de 100mil	B	1
431680	Santa Cruz do Sul (RS)	2	6	mais de 100mil	B	1
320320	Linhares (ES)	2	6	mais de 100mil	D	3
411820	Paranaguá (PR)	2	6	mais de 100mil	B	1
432240	Uruguaiana (RS)	2	6	mais de 100mil	B	3
290070	Alagoinhas (BA)	2	6	mais de 100mil	D	3
315180	Poços de Caldas (MG)	2	6	mais de 100mil	B	1
350760	Bragança Paulista (SP)	2	6	mais de 100mil	B	1
170210	Araguaina (TO)	2	6	mais de 100mil	D	3
150240	Castanhal (PA)	2	6	mais de 100mil	D	3
330070	Cabo Frio (RJ)	1	6	mais de 100mil	B	1
353070	Mogi Guaçu (SP)	1	6	mais de 100mil	C	1
290320	Barreiras (BA)	2	6	mais de 100mil	D	2
260600	Garanhuns (PE)	2	6	mais de 100mil	D	3
521880	Rio Verde (GO)	2	6	mais de 100mil	B	1
310560	Barbacena (MG)	2	6	mais de 100mil	B	3
352530	Jaú (SP)	2	6	mais de 100mil	B	1
351110	Catanduva (SP)	2	6	mais de 100mil	B	1
350750	Botucatu (SP)	2	6	mais de 100mil	B	1
351840	Guaratinguetá (SP)	1	6	mais de 100mil	B	1
110012	Ji-Paraná (RO)	2	6	mais de 100mil	D	2
313170	Itabira (MG)	1	6	de 20 a 100 mil	A	3

Fonte: IPEA/Unicamp

### 2.3.1. Juiz de Fora na rede brasileira de serviços financeiros

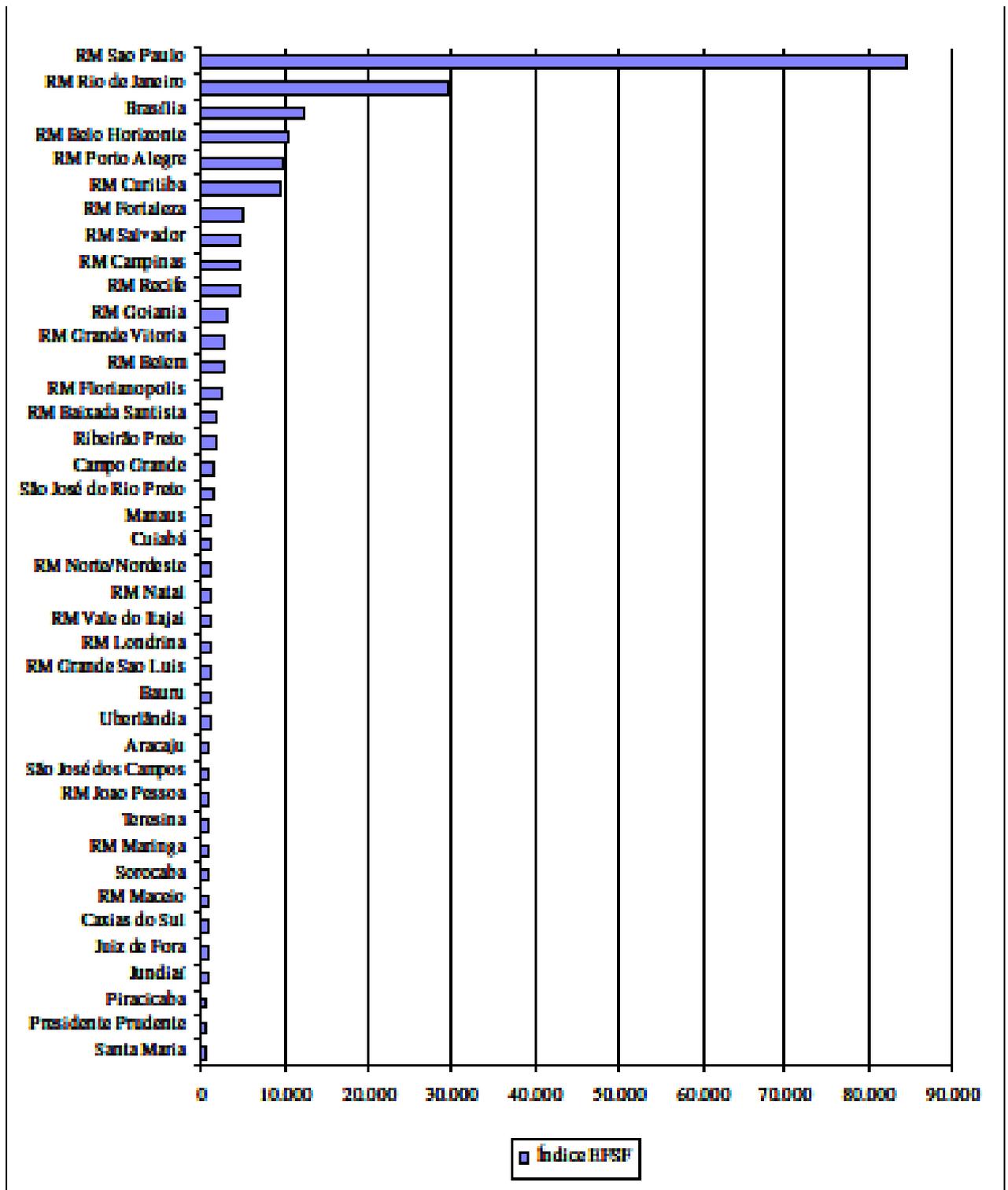
Crocco, Ruiz e Cavalcante (2008) estudaram, ainda que de modo exploratório, a rede brasileira de serviços financeiros e seu papel na configuração da rede urbana nacional e sua hierarquia. Focaram o sistema financeiro numa tentativa de entender suas características, principalmente aquelas concernentes aos fatores levados em conta na decisão de localização de suas atividades, utilizando para isso de dados referentes ao ano de 2000.

Para construção desta hierarquia espacial do sistema financeiro, os autores elaboraram dois índices que refletem a estrutura funcional do sistema financeiro (EFSF) e a variedade de serviços financeiros (VSF). Foram selecionadas 66 ocupações, definidas pelo Código Brasileiro de Ocupações (CBO), relacionadas a este segmento e agregadas em cinco estratos de importância diferenciada<sup>21</sup> e se atribuíram pesos a cada estrato. Através da RAIS, coletaram as informações sobre a quantidade de trabalhadores em cada estrato e que foram ponderados de acordo com o peso atribuído. Os resultados obtidos para o indicador EFSF são mostrados no gráfico 1, que abarca somente as 40 localidades mais importantes.

---

<sup>21</sup> Os níveis ficaram resumidamente assim: 5 – Diretores; 4 – Gerentes; 3 – Supervisores; 2 – Atividades de apoio direto; 1 – Atividades de apoio indireto.

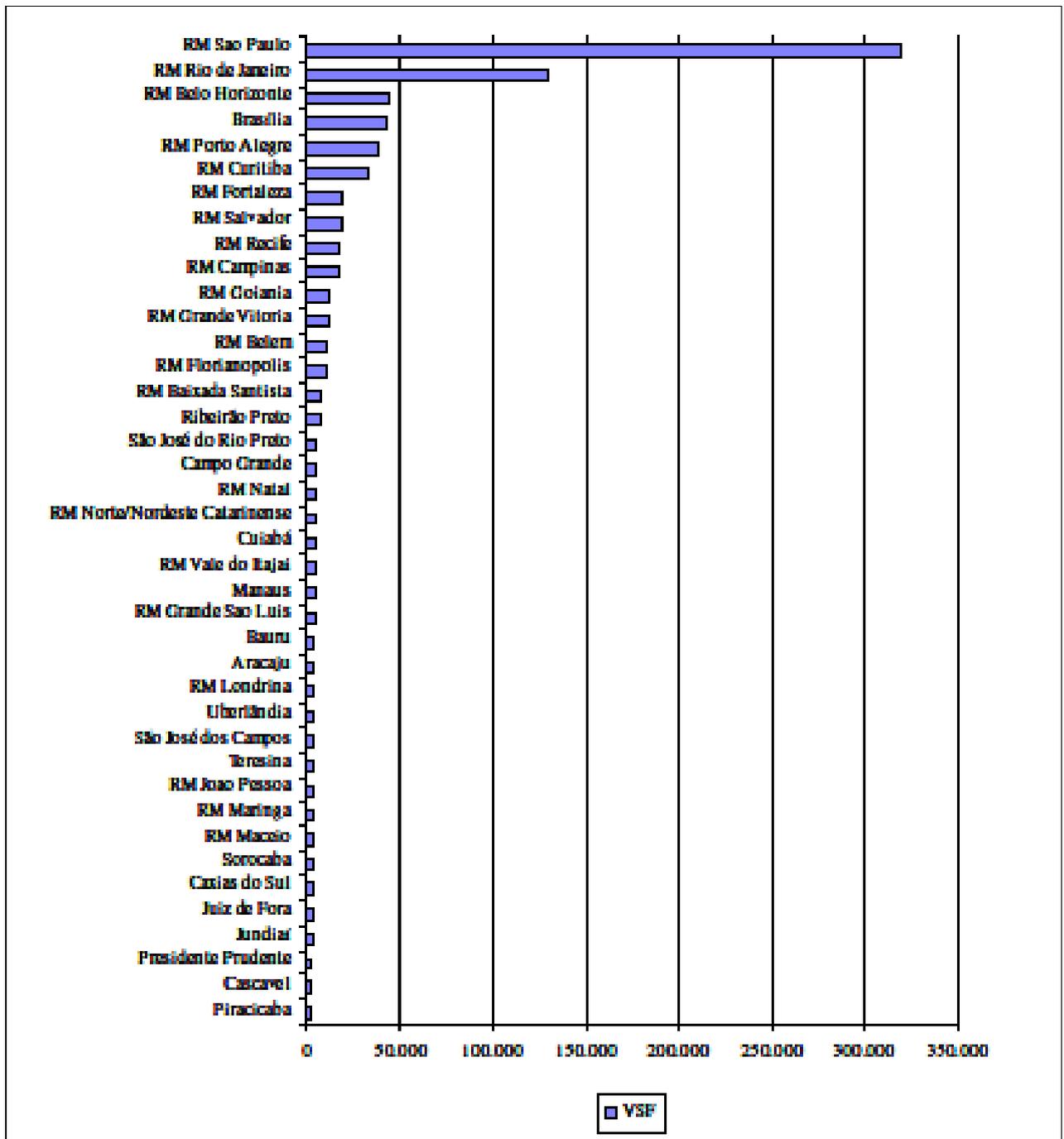
Gráfico 1- Hierarquia espacial do sistema financeiro segundo a estrutura funcional



Fonte: Crocco, Ruiz e Cavalcante (2008).

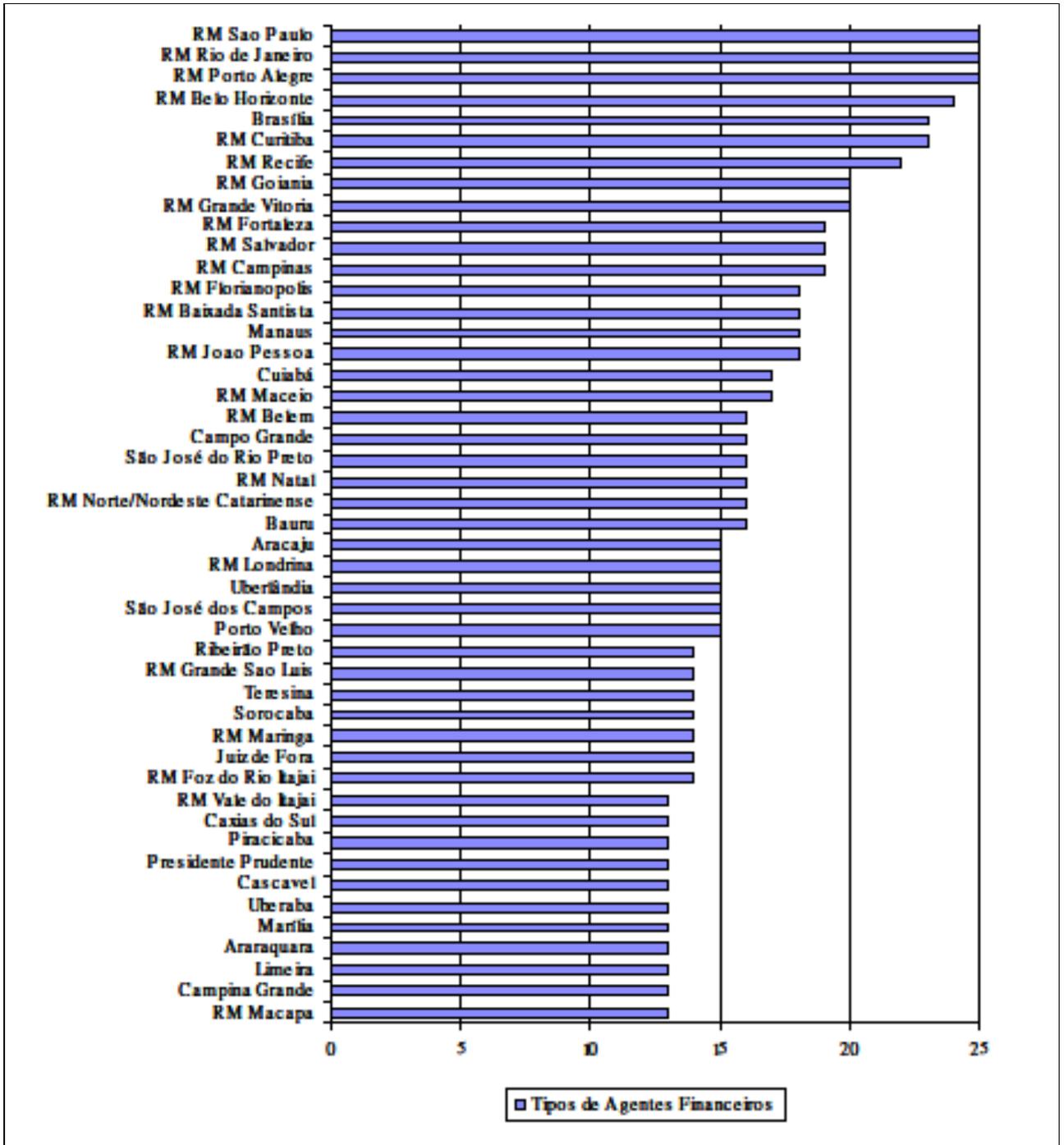
No gráfico 1, que retrata a estrutura funcional do sistema financeiro nacional, verifica-se a incontestável liderança da Região Metropolitana de São Paulo, seguida da Região Metropolitana do Rio de Janeiro. Dentre as 40 localidades/regiões, encontra-se além da região Metropolitana de Belo Horizonte, que está posicionada em 4º lugar, duas cidades médias mineiras, Uberlândia em 27º e Juiz de Fora em 36º lugar, demonstrando, a despeito da diferença de colocação entre as duas cidades, a importância de ambas no cenário financeiro nacional, o que é corroborado pelos gráficos 2 e 3, que retratam, respectivamente, a variedade dos serviços financeiros e a quantidade de tipos de instituições financeiras em cada região (CROCCO; RUIZ; CAVALCANTE, 2008). Novamente verifica-se a inserção das duas cidades médias mineiras dentre as quarenta que lideram o ranking nacional, denotando certa centralidade na existência e oferta de serviços financeiros para a população e empresas, ainda que num universo muito distante daquele relativo à Região Metropolitana de São Paulo. Todavia, esses dados podem sinalizar possibilidades de relações mais complexas entre as diversas frações de capital, dada a operação de certos agentes financeiros na cidade de Juiz de Fora, facilitando ainda contratação de serviços vinculados ao setor pela população, de modo geral, e investidores e adquirentes do setor imobiliário local.

**Gráfico 2- Hierarquia espacial do sistema financeiro segundo a variedade de serviços financeiros**



Fonte: Crocco, Ruiz e Cavalcante (2008).

**Gráfico 3- Hierarquia espacial do sistema financeiro segundo tipos de agentes financeiros**



Fonte: Crocco, Ruiz e Cavalcante (2008).

### **2.3.2. Juiz de Fora na rede urbana de Minas Gerais**

Outro trabalho relevante para esta pesquisa e que se soma aos demais no que alude ao papel que Juiz de Fora desempenha na rede urbana brasileira e de Minas Gerais denomina-se “Os níveis hierárquico das cidades médias de Minas Gerais” (AMORIM FILHO; RIGOTTI; CAMPOS, 2007), o qual recupera as três classificações das cidades médias de Minas Gerais realizada por Amorim Filho et alii nos anos de 1982, 1999 e 2006. Na primeira delas, segundo Amorim Filho; Rigotti; Campos (2007), 102 cidades mineiras foram selecionadas e analisadas a partir de alguns parâmetros como crescimento da população urbana, migrações, distribuição setorial da população ativa, arrecadação municipal, equipamentos e relações dos setores de comércio e serviços, infraestrutura, equipamentos e relações do setor industrial e posição da cidade na rede urbana regional. Os autores ressaltam que em todas as três classificações não foram consideradas as cidades médias que fazem parte da região metropolitana de Belo Horizonte, haja vista apresentarem características e dinâmicas que lhe são próprias e diferentes das demais cidades analisadas.

Foram estabelecidos quatro níveis hierárquicos: Grandes Centros Regionais, Cidades Médias de Nível Superior, Cidades Médias Propriamente Ditas e Centros Urbanos Emergentes. Na ocasião, dentre as 102 cidades consideradas, somente Juiz de Fora compôs o nível 1 da hierarquia, o que comprova a importância da cidade no cenário estadual e regional já naquele período. Ainda segundo os autores, Juiz de Fora apresentou “[...] liderança e polarização incontestáveis, localizada mais ou menos a meio caminho entre o Rio de Janeiro e Belo Horizonte; seu papel polarizador e sua supremacia regional não têm nenhum paralelo principalmente na Zona da Mata Mineira” (AMORIM FILHO; RIGOTTI; CAMPOS, 2007, p.10).

### Quadro 3 - Hierarquia das cidades médias de Minas Gerais em 1982.

**NÍVEL 1 (Grande Centro Regional):** Juiz de Fora

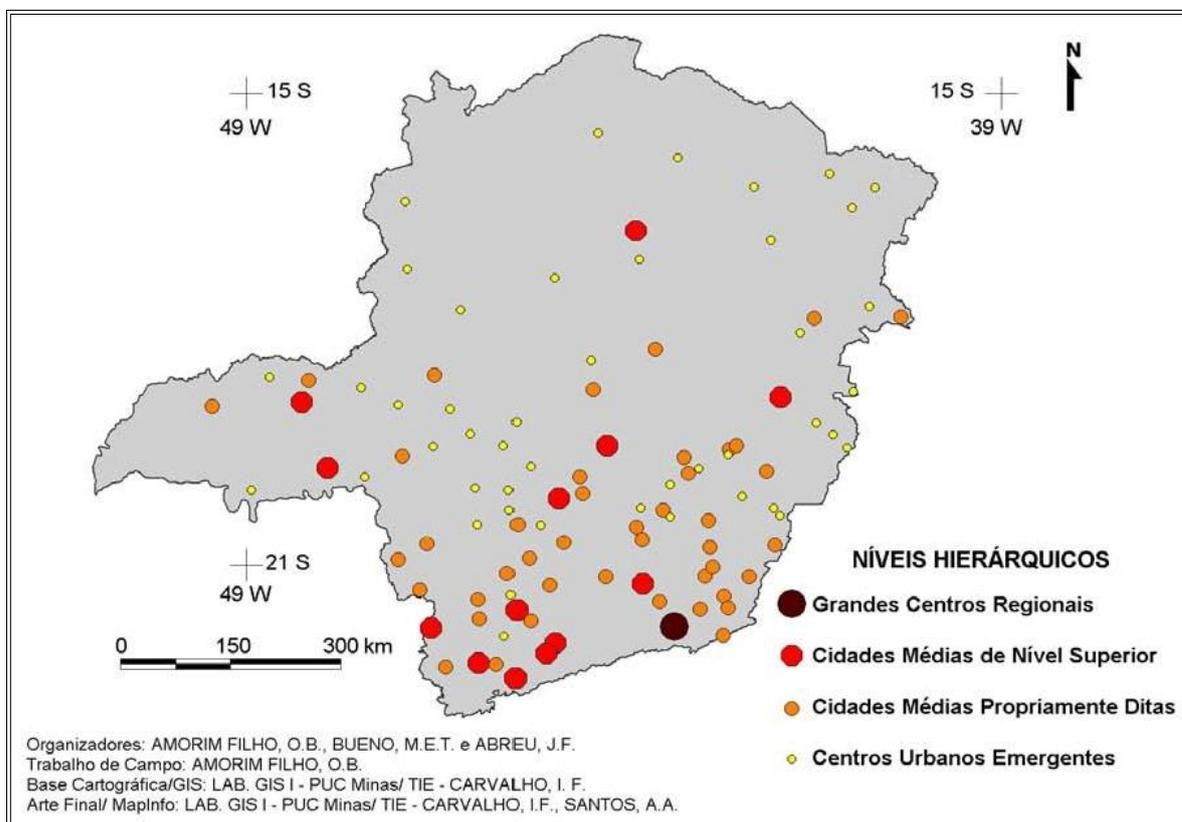
**NÍVEL 2 (Cidades Médias de Nível Superior):** Uberlândia, Uberaba, Barbacena, Varginha, Poços de Caldas, Itajubá, Pouso Alegre, Governador Valadares, Sete Lagoas, Montes Claros, Divinópolis, São Lourenço e Caxambu.

**NÍVEL 3 (Cidades Médias Propriamente Ditas):** Teófilo Otoni, Patos de Minas, Ituiutaba, Caratinga, Araguari, Passos, São João Del Rei, Formiga, Curvelo, Diamantina, Ubá, Araxá, Machado, Viçosa, Carangola, Itabira, Ponte Nova, Lavras, Alfenas, São Sebastião do Paraíso, Oliveira, Conselheiro Lafaiete, Três Corações, Itauna, Leopoldina, Ouro Preto, Ouro Fino, Santa Rita do Sapucaí, Guaxupé, João Monlevade, Além Paraíba, Coronel Fabriciano, Pará de Minas, Cataguases, Ipatinga, Congonhas, Santos Dumont, Visconde do Rio Branco, Boa Esperança, Muriaé, São João Nepomuceno, Campo Belo, Nanuque.

**NÍVEL 4 (Centros Emergentes):** Patrocínio, Bom Despacho, Pirapora, Timóteo, Frutal, Tupaciguara, Manhuaçu, Sacramento, Manhumirim, Três Pontas, Arcos, Dolores do Indaiá, São Gonçalo do Sapucaí, Itabirito, Nova Era, Bambuí, Janaúba, Monte Carmelo, Carmo do Paranaíba, Pium-í, Abaeté, Ibiá, Lagoa da Prata, Mantena, Corinto, Pedra Azul, São Gotardo, Santa Bárbara, Itapeçerica, Resplendor, Raul Soares, Paracatu, Unaí, João Pinheiro, Itambacuri, Aimorés, Carlos Chagas, Januária, Bocaiúva, Conselheiro Pena, Araçuaí, Almenara, Salinas, Jequitinhonha, Mariana

Fonte: Amorim Filho; Rigotti; Campos (2007, p.10).

### Mapa 2 - Minas Gerais: hierarquia das cidades médias em 1982.



Fonte: Amorim Filho (2006, p.17).

Já na elaboração da segunda classificação, com pesquisas realizadas entre 1997 e 1998, as variáveis foram agrupadas nos indicadores que se seguem e que buscavam não só identificar uma hierarquia das cidades médias mineiras, mas também selecionar aquelas que apresentavam melhores condições de desenvolver um parque tecnológico. Os indicadores mencionados são população urbana, índice de desenvolvimento humano (IDH), renda familiar per capita média, número de indústrias de ponta, eixos rodoviários convergentes para a cidade, existência de aeroportos e presença e número de cursos superiores foram os indicadores analisados. Nessa segunda classificação, novamente Juiz de Fora figura no nível hierárquico<sup>1</sup>, como apresentado no Quadro 4, mas agora acompanhada da cidade de Uberlândia, que chegou a superá-la em alguns quesitos, conforme palavras dos autores.

Já no último trabalho de classificação, de um total de 131 cidades e 39 variáveis consideradas, os resultados apontaram para as informações constantes no mapa 4 e também no quadro 5.

#### Quadro 4- Hierarquia das cidades médias de Minas Gerais em 1999.

**NÍVEL 1 (Grandes Centros Regionais):** Juiz de Fora, Uberlândia.

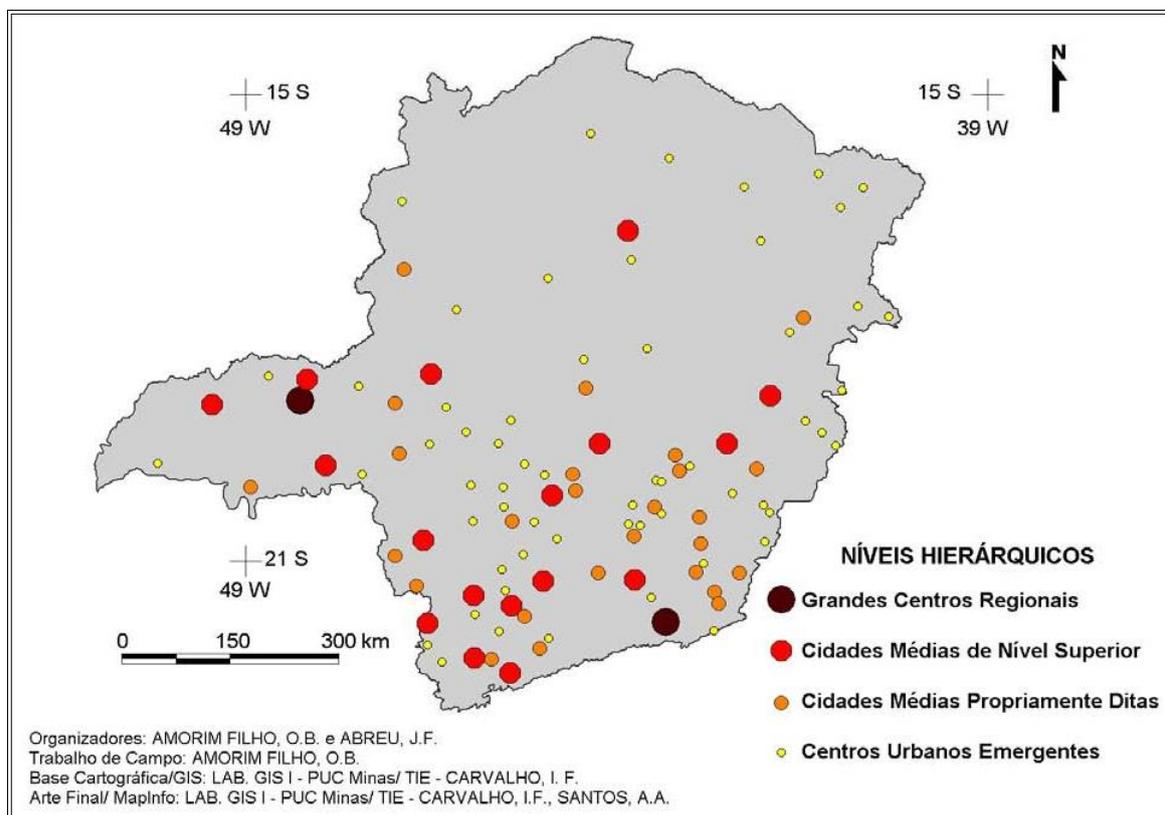
**NÍVEL 2 (Cidades Médias de Nível Superior):** Alfenas, Araguari, Barbacena, Divinópolis, Governador Valadares, Ipatinga (aglomeração), Itajubá, Ituiutaba, Lavras, Montes Claros, Passos, Patos de Minas, Poços de Caldas, Pouso Alegre, Sete Lagoas, Uberaba, Varginha.

**NÍVEL 3 (Cidades Médias Propriamente Ditas):** Araxá, Caratinga, Cataguases, Conselheiro Lafaiete, Curvelo, Formiga, Frutal, Guaxupé, Itabira, Itaúna, João Monlevade, Leopoldina, Muriaé, Ouro Preto, Paracatu, Pará de Minas, Patrocínio, Ponte Nova, Santa Rita do Sapucaí, São João del Rei, São Lourenço, São Sebastião do Paraíso, Três Corações, Teófilo Otoni, Ubá, Viçosa.

**NÍVEL 4 (Centros Emergentes):** Abaeté, Aimorés, Além Paraíba, Almenara, Andradas, Araçuaí, Arcos, Bambuí, Barão de Cocais, Boa Esperança, Bocaiúva, Bom Despacho, Campo Belo, Carangola, Carlos Chagas, Carmo do Paranaíba, Caxambu, Congonhas, Conselheiro Pena, Corinto, Diamantina, Dolores do Indaiá, Ibiá, Itabirito, Itambacuri, Itapeçerica, Janaúba, Iturama, Januária, Jequitinhonha, João Pinheiro, Lagoa da Prata, Machado, Manhuaçu, Manhumirim, Mantena, Mariana, Monte Carmelo, Nanuque, Nova Era, Nova Serrana, Oliveira, Ouro Branco, Ouro Fino, Pedra Azul, Pirapora, Pium-í, Raul Soares, Resplendor, Sacramento, Salinas, Santa Bárbara, Santos Dumont, São Gonçalo do Sapucaí, São Gotardo, Três Pontas, Tupaciguara, Unaí, Visconde do Rio Branco.

Fonte: Amorim Filho; Rigotti; Campos (2007, p.13).

#### Mapa 3 - Minas Gerais: hierarquia das cidades médias em 1999.



Fonte: Amorim Filho (2006, p.19).

**Quadro 5- Hierarquia das cidades médias de Minas Gerais - 2006.**

**NÍVEL 1 (Grandes Centros Regionais):** Juiz de Fora, Uberlândia.

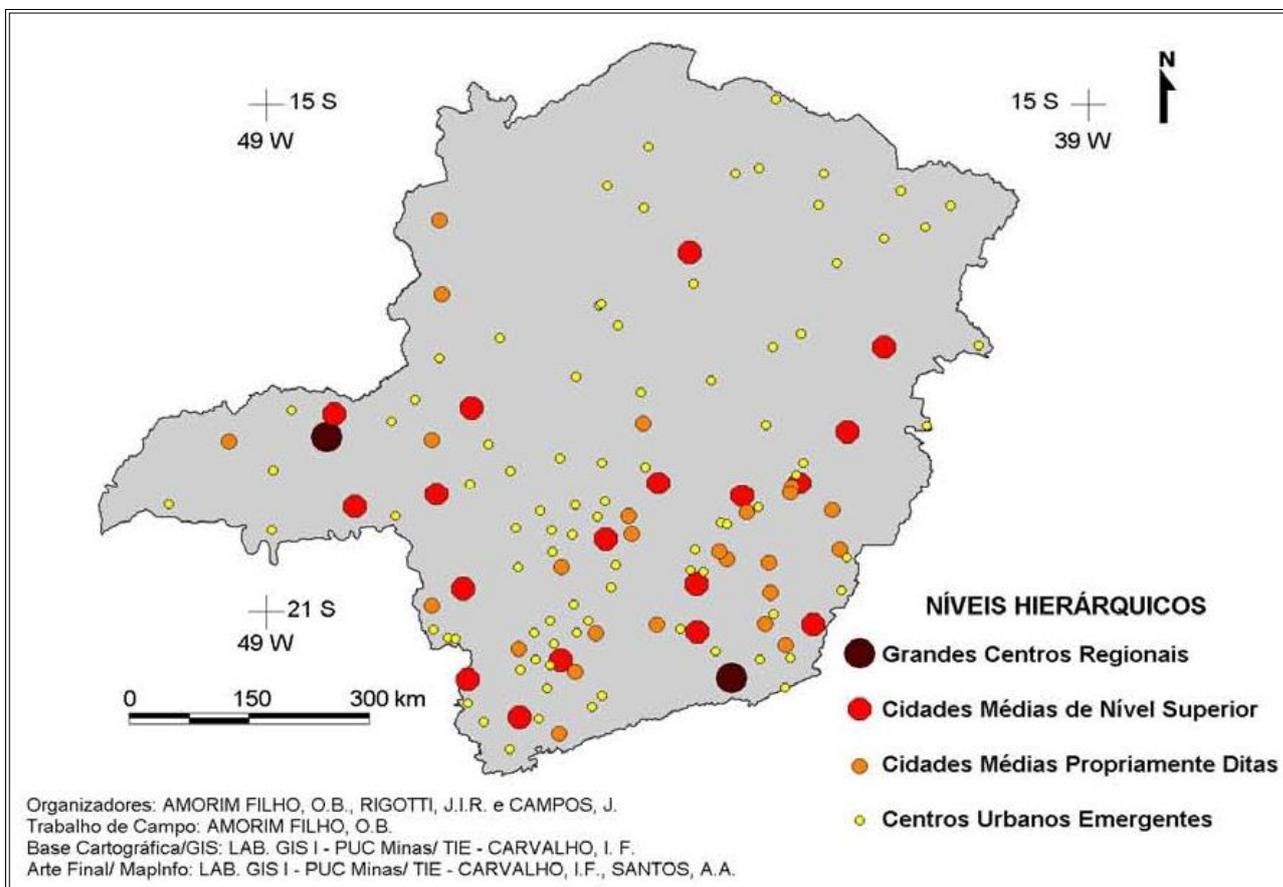
**NÍVEL 2 (Cidades Médias de Nível Superior):** Araguari, Araxá, Barbacena, Conselheiro Lafaiete, Divinópolis, Governador Valadares, Ipatinga, Itabira, Montes Claros, Muriaé, Passos, Patos de Minas, Poços de Caldas, Pouso Alegre, Sete Lagoas, Teófilo Otoni, Uberaba, Varginha.

**NÍVEL 3 (Cidades Médias Propriamente Ditas):** Alfenas, Caratinga, Cataguases, Coronel Fabriciano, Curvelo, Formiga, Itajubá, Itaúna, Ituiutaba, João Monlevade, Lavras, Manhuaçu, Mariana, Ouro Preto, Pará de Minas, Paracatu, Patrocínio, Ponte Nova, São João del Rei, São Sebastião do Paraíso, Timóteo, Três Corações, Ubá, Unaí, Viçosa.

**NÍVEL 4 (Centros Emergentes):** Abaeté, Além Paraíba, Almenara, Andradas, Araçuaí, Arcos, Bambuí, Barão de Cocais, Barroso, Belo Oriente, Boa Esperança, Bocaiúva, Bom Despacho, Brasília de Minas, Buritizeiro, Cambuí, Campo Belo, Campos Gerais, Capelinha, Carangola, Carmo do Paranaíba, Caxambu, Cláudio, Congonhas, Corinto, Coromandel, Diamantina, Elói Mendes, Espinosa, Frutal, Guanhães, Guaranésia, Guaxupé, Ibiá, Itabirito, Itamarandiba, Itaobim, Iturama, Janaúba, Januária, Jequitinhonha, João Pinheiro, Lagoa da Prata, Leopoldina, Luz, Machado, Manhumirim, Mantena, Monte Carmelo, Monte Santo de Minas, Nanuque, Nepomuceno, Nova Era, Nova Serrana, Oliveira, Ouro Branco, Ouro Fino, Paraguaçu, Paraopeba, Pedra Azul, Perdões, Pirapora, Pitangui, Pium-í, Pompeu, Porteirinha, Prata, Sacramento, Salinas, Santa Bárbara, Santa Rita do Sapucaí, Santana do Paraíso, Santo Antônio do Monte, Santos Dumont, São Francisco, São Gonçalo do Sapucaí, São Gotardo, São João Nepomuceno, São Lourenço, Taiobeiras, Três Marias, Três Pontas, Tupaciguara, Várzea da Palma, Vazante, Visconde do Rio Branco.

Fonte: Amorim Filho; Rigotti; Campos (2007, p.16).

**Mapa 4- Minas Gerais: hierarquia das cidades médias em 2006.**



Fonte: Amorim Filho (2006, p. 18).

No referido trabalho, os autores comentam a situação das duas cidades classificadas como Grandes Centros Regionais, fazendo inclusive alusão ao enfrentamento de problemas sociais dessa categoria de cidade, geralmente mais intensos nos grandes centros.

Juiz de Fora e Uberlândia, que na classificação de 1999 já tinham sido as únicas cidades a se colocarem no nível mais alto das cidades médias, mantiveram sua posição. Em relação a essas cidades, torna-se cada vez mais claro para o analista que elas deixam, tanto funcionalmente e demograficamente, quanto por suas relações externas e morfologia interna, o nível de cidades médias e entram no patamar das grandes cidades. As características e a intensidade de alguns problemas sociais que as duas cidades enfrentam confirmam que o limiar entre as médias e as grandes cidades está sendo, de fato, transposto pela capital da Zona da Mata e pela capital do Triângulo Mineiro (AMORIM FILHO; RIGOTTI; CAMPOS, 2007, p.17).

Diante do que foi até aqui exposto, mereceu destaque as transformações pelas quais passou a rede urbana brasileira desde a década de 1970, vinculadas ao processo de internacionalização da economia, reestruturação produtiva, “desconcentração concentrada” das atividades econômicas e da população, além da intensa urbanização e ampliação de uma base técnica associada principalmente às comunicações e aos transportes, o que possibilitou o aumento e diversificação das interações espaciais.

Com a globalização e disseminação de novas tecnologias no país, houve uma ampliação da divisão territorial do trabalho, a qual, por sua vez, traduziu-se numa crescente complexidade funcional dos centros urbanos, os quais podem estar ao mesmo tempo inseridos em diferentes redes, desempenhando papéis singulares e/ou mesmo complementares a outros centros.

O aumento nos custos produtivos vem se traduzindo, em alguns casos, em deseconomias de aglomeração em certas áreas metropolitanas, especialmente Rio de Janeiro e São Paulo, com conseqüente crescimento das economias de aglomeração em outras localidades e regiões, o que tem favorecido o processo de desconcentração regional da indústria nas últimas décadas. Assim, assiste-se a processos de expansão de algumas metrópoles como Belo Horizonte, Curitiba, Campinas e várias cidades de porte médio que vêm apresentando maior dinamismo e potencial de crescimento, especialmente aquelas localizadas no centro-sul do Brasil, numa perspectiva da “reversão da polarização” com reconcentração macroespacial

Conforme alguns autores, Juiz de Fora, apesar de ser polarizada por importantes metrópoles nacionais, apresenta alguns aspectos que podem limitar a importância de sua participação na rede urbana brasileira, já que compete diretamente, no que diz respeito à atração de investimentos, com as “cidades-polo poligonais” (DINIZ, 1993; DINIZ; CROCCO, 1996) que são locacionalmente melhor posicionadas.

Complementando a análise, os indicadores demográficos demonstraram o aumento no número de pessoas residentes em áreas urbanas nas últimas décadas, bem como o aumento do número de centros urbanos no Brasil e participação das cidades com mais de 100.000 pessoas no conjunto da população, o que, aliado aos processos anteriormente destacados, se refletiu na configuração de uma nova rede urbana nacional, com reafirmação do papel desempenhado por várias cidades e regiões, mas também sinalizando transformações como aumento de importância de determinados centros urbanos no cenário regional e nacional.

Os diferentes ritmos de urbanização considerados no texto estão atrelados às dinâmicas territoriais diferenciadas, aos aportes desiguais e seletivos de técnica, ciência e informação, que também contribuíram para o aprofundamento de diferenças locais e regionais. Além disso, a extensão da urbanização sobre amplos espaços regionais integra

as múltiplas e distintas espacialidades e (re) qualifica as relações urbano-rurais, alterando a natureza da urbanização no Brasil, como afirmou Monte-Mór (2003).

Nesta perspectiva, evidenciou-se o reconhecimento dos novos papéis assumidos e desempenhados pelas cidades, as novas funções urbanas e as novas interações espaciais que delas derivaram. O conjunto dessas alterações interferiu e determinou as novas formas de inserção das cidades na rede urbana, especialmente das cidades médias.

Para Garcia e Nogueira (2008), a temática das cidades médias voltou à agenda de discussão no Brasil haja vista a multiplicação dos centros urbanos desse tipo, adicionado ao fato do aumento de sua importância na composição demográfica e econômica do país, o que pôde ser constatado ao longo deste capítulo.

Neste capítulo, também foram apresentadas algumas pesquisas que buscaram subsidiar a análise a propósito da inserção e classificação de Juiz de Fora na rede urbana brasileira e estadual, as quais reafirmaram sua importância no conjunto das cidades do país ao desempenhar funções de relevância na região onde está localizada, polarizando uma gama de municípios cuja população à cidade recorre no que diz respeito ao atendimento de demandas especializadas do setor de comércio e serviços.

As cidades médias passaram a abrigar variadas formas de capitais, inclusive com entrada de capital internacional, sugerindo maior articulação com outros circuitos do capitalismo mundial à medida que representaram novas áreas de atração de investimentos industriais, comerciais e de serviços especializados que incorporam avanços tecnológicos, além de novos negócios e oportunidades, inclusive no ramo imobiliário.

A partir desse contexto, torna-se relevante, no próximo capítulo, conhecer um pouco mais sobre a cidade média de Juiz de Fora, no qual serão abordados aspectos referentes à sua situação geográfica, o papel regional que desempenha, bem como algumas características econômicas e demográficas do município e microrregião que balizam e subsidiam não só determinados discursos e políticas públicas locais adotadas, mas também decisões no âmbito do setor privado relacionadas à realização de empreendimentos que impactam o mercado de terras, com consequentes transformações na estruturação do espaço intraurbano e no ambiente construído.

### **CAPÍTULO 3: JUIZ DE FORA NO TEMPO E ESPAÇO**

Com vistas a avançar nas reflexões sobre o processo de produção do espaço intraurbano de Juiz de Fora, especialmente no que se refere às recentes modificações do ambiente construído e consequentes desdobramentos sobre a dinâmica imobiliária, o presente capítulo objetiva abordar o papel que Juiz de Fora desempenha no contexto urbano-regional, com destaque para a concentração de atividades industriais, comerciais e de serviços. Analisar a dinâmica demográfica e econômica atual do município e microrregião auxilia na compreensão da importância que determinados serviços, especialmente aqueles vinculados ao terciário avançado, assumem para a população local, dos municípios vizinhos e contribuem para o processo de valorização da terra urbana em determinadas parcelas do território, que assumem novos conteúdos sociais e econômicos.

No entendimento de Sposito (2007a), papéis regionais sempre estiveram relacionados às cidades médias, que estabelecem relações diretas com inúmeras cidades pequenas no seu entorno. Por isso considera necessário adotar a análise das relações entre o espaço intraurbano e o espaço interurbano ao se estudar uma cidade média, perspectiva essa adotada no presente trabalho. A relativa concentração de atividades vinculadas ao terciário superior culmina por interferir no mercado de terras, favorecendo novas morfologias urbanas, bem como a especulação imobiliária.

Por outro lado, partir de fatos e análises relacionados à sua história auxilia numa melhor contextualização da atual configuração da estrutura econômica e demográfica, tanto local quanto regional, bem como melhor compreensão de determinados pressupostos que embasaram algumas políticas públicas em âmbito municipal. Remeter a Corrêa (2001, p.148) ratifica esse ponto de vista quando este infere que “o espaço urbano é um reflexo tanto de ações que se realizam no presente, como também daquelas que se realizaram no passado e que deixaram suas marcas impressas nas formas espaciais presentes”.

Não significa, de modo algum, apenas explicar o presente pelo passado, mas como ele colaborou para nossas reflexões acerca do real. Nesse sentido, consoante Carlos (2004), é importante para o entendimento da realidade a incorporação de fatos, ações e processos que marcaram o passado e ainda o fazem no seu presente. Diferenças observadas entre os lugares são históricas, sendo a organização do espaço fruto de uma “acumulação desigual de tempos” (SANTOS, 2002, p.3).

Em um cenário de globalização, marcado pela acumulação flexível, fragmentação do processo produtivo e aumento da centralidade atribuída ao espaço urbano, à ciência, à técnica e ao setor de serviços, a rede urbana e as cidades, com destaque para as cidades médias e não apenas as metropolitanas, também passam por inúmeras transformações conforme pode ser verificado nos capítulos anteriores.

Tais abordagens, construídas sob diferentes enfoques e perspectivas, forneceram subsídios teóricos que possibilitam empreender aproximações sobre o real significado dos vários empreendimentos que têm aportado em Juiz de Fora, como shopping centers, hospitais, faculdades, hotéis e supermercados, concentrados em uma determinada parcela do território, voltados ao atendimento das demandas por produtos e serviços especializados tanto de sua população quanto daquela pertencente às áreas circunvizinhas, possibilitando maior geração de riqueza ao município, o que se reverbera na consolidação da cidade como principal centro econômico, político, financeiro, cultural, educacional e de saúde da região, num contínuo estímulo à atração de novos investimentos, em um cenário marcado pela “guerra dos lugares” (SANTOS, 2004).

Modernizações recentes do território brasileiro e de Juiz de Fora em especial, exprimem a um só tempo, causa e consequência do meio técnico-científico-informacional. Atividades vinculadas ao terciário superior podem ser consideradas como verdadeiras “expressões materiais que resultam em outras na dimensão da imaterialidade que, no seu conjunto, imprimem nova “cara” ao território” (AMORIM, 2010, p.151) .

### **3.1. Juiz de Fora: apogeu e crise da “Manchester Mineira”<sup>22</sup>**

A origem do município de Juiz de Fora está relacionada ao período de expansão da mineração, especialmente a partir de 1707 quando da conclusão da construção do Caminho Novo, estrada que ligava a cidade de Vila Rica, interior da província de Minas Gerais até a cidade do Rio de Janeiro, passando por Juiz de Fora. O primeiro caminho, que ligava a província de Minas Gerais à do Rio de Janeiro ficou conhecido como Caminho Velho e tratava-se de uma rota precária e insegura, principalmente devido ao trecho marítimo sujeito ao ataque de piratas entre Paraty e o Rio de Janeiro, advindo daí, portanto, a necessidade de uma nova rota, mais curta e segura, entre o porto desta última província e o sertão das Minas, que veio a ser consolidada com o Caminho Novo. Por isso, Juiz de Fora há muito é citada como uma “cidade do meio do caminho”, em alusão ao Caminho Novo, estrada que percorria a margem do rio Paraibuna, rio este que a atravessa. A expansão da cidade se deu, *a priori*, em função desse intercâmbio comercial entre as duas províncias, o que muito favoreceu o comércio e as negociações fundiárias, especialmente no tocante às terras situadas ao longo do eixo de ligação entre as duas províncias, impulsionando, desde cedo, o seu setor imobiliário e as disputas que o engendraram (MENEZES, 2004).

Outro marco na história e geografia da cidade consistiu na construção da Estrada União Indústria, ligação entre Juiz de Fora e Petrópolis, inaugurada em 1861 e que passava

---

<sup>22</sup> OLIVEIRA, Mônica Ribeiro de. **Juiz de Fora: vivendo a história**. Juiz de Fora: EDUFJF, 1994.

por terras do Imperador. O surgimento da estrada foi definitivo para a localidade, transformando-a, ainda em desenvolvimento, num importante ponto da rota comercial entre os dois estados. Nas palavras de Menezes (2004, p.3), sempre foram as “rotas o mote simbólico da criação e recriação da história e geografia da cidade”.

Conferindo maior dinamismo à cidade e região, na segunda metade do século XIX e início do XX, houve a expansão da lavoura cafeeira que significou a valorização de terras e conferiu maior poder político e econômico regional (RODRIGUES, 2005). Segundo Giroletti (1988), a construção da estrada União e Indústria permitiu que Juiz de Fora se consolidasse como entreposto comercial da Zona da Mata Mineira, função já exercida desde os tempos do Caminho Novo. Além disso, permitiu que a cidade se tornasse, a partir de 1860, o principal centro armazenador de café da Zona da Mata, café este que tinha como destino o porto do Rio de Janeiro. Esta situação favoreceu o aumento populacional, da arrecadação e do mercado interno, com maior oferta de bens e serviços.

O acúmulo de capitais oriundos da agricultura cafeeira favoreceu a ocorrência de um surto de industrialização na cidade, cujos produtos não abasteciam apenas o município, mas outras cidades mineiras e fluminenses, devido à proximidade e facilidade de transporte. (GIROLETTI, 1988). De 1865 a 1890, Juiz de Fora tem um primeiro surto de industrialização, caracterizado pela implantação de várias fábricas. Já uma segunda fase da industrialização da cidade é marcada pela expansão do número de empresas, com uso de eletricidade e grande destaque para as indústrias têxteis<sup>23</sup>. Devido ao seu desenvolvimento industrial àquela época, a cidade tornou-se conhecida como a *Manchester Mineira*, em alusão à importante cidade industrial inglesa.

---

<sup>23</sup> O parque industrial de Juiz de Fora sempre apresentou uma forte concentração na indústria têxtil. Em 1908 o setor de fiação e tecelagem detinha 61,2% da mão de obra e 59,30% do capital local investido (cf. Giroletti, 1988).

**Figura 2 - Antiga Companhia Têxtil Bernardo Mascarenhas (atual Centro Cultural Espaço Mascarenhas)**



Fonte: Disponível em <<http://www.juizdeforaconvention.com.br/>>. Acesso em: 31 out. 2011.

Esse processo de industrialização também se refletiu na expansão do seu espaço urbano, através da criação de novos bairros, em razão da forte migração rural-urbana, reforçando, novamente, a importância do setor imobiliário local.

Contudo, uma série de fatores contribuiu, paulatinamente e, em longo prazo, para a perda de dinamismo econômico não só da cidade, mas de toda a região. Apesar dos esforços contrários de políticos locais, Belo Horizonte tornou-se a nova capital do estado de Minas Gerais, passando a receber novos e maiores investimentos, com uma redução da capacidade de investimentos do Estado em outras regiões.

No final da década de 1930, a economia da cidade apresenta nítidos sinais de desaceleração industrial e declínio econômico. Acrescenta-se que, posteriormente, ocorreu tanto a transferência da capital do país, Rio de Janeiro, situada próxima a Juiz de Fora, para Brasília, em 1960, quanto a migração dos novos investimentos do governo, voltados para as indústrias de bens de capital e bens de consumo duráveis para a região metropolitana de São Paulo, contemplando também regiões como o Vale do Aço em Minas Gerais. Há ainda o fato de ser uma região tradicionalmente agrária que não se modernizou e cuja população

continuou emigrando, enquanto uma pecuária leiteira do tipo extensiva passou a ocupar as terras antes destinadas ao café.

O impacto econômico maior veio ao longo das primeiras décadas do século XX e, principalmente, a partir de 1930. Primeiro, com o colapso internacional do padrão de acumulação vinculado à dinâmica do setor agroexportador cafeeiro, carro chefe da economia nacional. Segundo, em função da reorientação das políticas governamentais de estímulo ao setor secundário, com incentivos às indústrias de bens de capital. Nesta época, em termos de importância econômica, a Mata se orientava, principalmente, pela indústria de bens de consumo (têxtil, alimentos e bebidas) e pelo cultivo do café que perdia espaço para a expansão da pecuária extensiva. Esta atividade, além de empregar pouca mão-de-obra, transformava a antiga paisagem rural cafeeira em grandes extensões de pastagens que avançavam, inclusive, sobre as poucas áreas de matas existentes (CARNEIRO; MATOS, 2008, p.7).

A expansão da agropecuária, nos anos 50, esteve atrelada, principalmente, ao desenvolvimento de políticas públicas por meio de investimentos em infraestrutura, assistência técnica, concessões de crédito de custeio e comercialização. Este componente técnico-científico modernizante foi distribuído de forma bastante desigual em Minas Gerais (CARNEIRO; MATOS, 2008). A economia de Juiz de Fora e região se caracterizou, por algum tempo, pelo seu baixo dinamismo, com ausência de grandes inovações e pouca competitividade. Segundo Menezes (2004, p.6):

Do ponto de vista das mudanças estruturais, Juiz de Fora subsistiu e ampliou o setor industrial, enquanto a base industrial era a de substituição de importação, sendo a indústria têxtil e alimentar as de maiores expressões na cidade. No entanto, quando a base industrial nacional muda para nos anos 50 privilegiar o setor de bens de capital e bens de consumo durável, outra geografia regional tinha-se delineado na Zona da Mata Mineira e a cidade de Juiz de Fora estabelece novas relações do centro com sua região.

Conforme aponta Bastos (2000), na década de 1950 os setores que passaram a liderar o crescimento econômico brasileiro foram os de bens de capital e de bens de consumo durável (siderurgia, metalurgia, química e automobilística) em detrimento dos setores tradicionais. Na visão da autora, Juiz de Fora esteve ausente dos grandes projetos de investimentos idealizados pelo Plano de Metas, tendo apenas sido beneficiada marginalmente com a instalação da Facit S.A. Máquinas de Escritório e da empresa Beckton Dickinson Indústrias Cirúrgicas Ltda., de capital internacional, que em nada alteraram a tendência de decadência industrial da cidade. Acrescenta ainda que inúmeras indústrias tradicionais decretaram falência, razão pela qual não ocorreu nenhum processo de dinamização da economia local.

Cabe também dar destaque ao fato que, ainda nesse período, houve a abertura de várias rodovias de articulação nacional, que culminaram por “ofuscar” o papel de centralidade de Juiz de Fora frente às articulações viárias. Contribuíram nesse sentido a abertura da rodovia Rio-Bahia (BR-116) e a articulação direta entre Belo Horizonte e São Paulo através da rodovia Fernão Dias.

Segundo o estudo do Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais - BDMG (2000), o período de 1930 até os anos 1960 foi marcado por disparidades regionais internas e fase de decadência da Zona da Mata, relacionadas, em especial, ao declínio da economia cafeeira, ao fato da indústria têxtil não representar centralidade nas políticas estaduais e federais e por fim, devido ao aumento de importância de outras regiões do estado de Minas Gerais, conforme mencionado anteriormente.

### **3.2. Anos 1970 e 1980: entre o II PND e a crise econômica brasileira**

Nos anos 1970 do século XX, implantou-se o II Plano Nacional de Desenvolvimento (PND) que, segundo Mattos, Oliveira Júnior e Bastos (1994) buscou corrigir o “desbalanceamento” da matriz industrial brasileira nos setores de petróleo, metais não ferrosos, produtos químicos, papel e celulose, siderurgia, hidroeletricidade e comunicação. Os investimentos eram financiados por empréstimos externos, mas contavam ainda com financiamentos vindos das estatais Eletrobrás, Petrobrás, Embratel e outras empresas públicas que financiavam os déficits em transações correntes. O governo contou com o auxílio de empresas estatais e transferiu fundos públicos, via BNDES - Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - para o financiamento de grandes empresas de bens de capital do setor privado nacional. Assim, o II PND buscou capacitar a indústria a produzir bens mais sofisticados tecnologicamente, com financiamentos subsidiados.

Ainda neste contexto, políticas públicas de ordenamento territorial foram implantadas, as quais buscavam conter a migração para as metrópoles e criar polos de desenvolvimento em regiões periféricas. Ou seja, buscou-se a desconcentração da pressão populacional que então se considerava ocorrer sobre as metrópoles, através de tentativas de mudanças na economia dessas cidades que haviam sido escolhidas, gerando novas escalas de produção e absorção de mão de obra, bem como novos ciclos de oportunidades.

No contexto da substituição de importações de insumos básicos e bens de capital do II PND, surgiu a possibilidade de atrair grandes investimentos, de maneira a criar condições para um novo ciclo de crescimento econômico baseado na atividade industrial. Assim, em 20 de junho de 1979 foi firmado um acordo de empréstimo entre o Brasil e o Banco Mundial

- BIRD- destinado ao Projeto Cidades de Porte Médio CPM/BIRD<sup>24</sup>, no qual a aprovação de Juiz de Fora como beneficiária ocorreu pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano (CNDU). O acordo objetivava promover o crescimento da atividade econômica e a melhoria da infraestrutura física, serviços urbanos e administração municipal. Tal perspectiva se mostrou demasiado ambiciosa, uma vez que a partir desse projeto foram disponibilizados recursos que somente contemplaram a implantação de 771 lotes urbanizados e alguns outros programas que beneficiariam a zona oeste e norte do município. (OLIVEIRA, 2006).

Segundo Menezes (2003), o projeto CPM/BIRD se propunha a atuar sobre os centros urbanos classificados de porte médio devido à sua posição geográfica, população, importância socioeconômica, função regional significativa, de modo a incrementar seu desenvolvimento, com vistas a ofertar maiores oportunidades de trabalho, além de diversidade de bens e serviços à população, contribuindo para a contenção da migração em direção às principais metrópoles nacionais.

Negociações políticas reforçadas por maior volume de recursos, incentivos fiscais e créditos foram importantes ainda para a atração de dois investimentos de peso do setor metalúrgico para a cidade: a Siderúrgica Mendes Júnior, hoje Arcelor Mittal e a Cia Paraibuna de Metais, hoje Votorantim Metais e que entraram em funcionamento em 1984 e 1980, respectivamente.

É pertinente a análise de Mattos, Oliveira Júnior e Bastos (1994) de que apesar da diversificação da estrutura industrial, da geração de três mil novos empregos e do crescimento da massa salarial, com a crise do final dos anos 1970 e início dos 80, bem como com a consequente escassez de recursos públicos, os impactos desses projetos industriais sobre a cidade foram limitados. Os mesmos não viabilizaram a implantação de outras empresas devidamente encadeadas aos processos produtivos que propiciassem o efeito multiplicador de renda e emprego no município.

Além disso, o poder público não desenvolveu uma política regional/local que tivesse o intuito de atrair fornecedores ou mesmo que preparasse os empresários locais para o atendimento às demandas dos dois projetos. Da mesma forma, a cidade não atraiu empresas que utilizassem os produtos intermediários ali produzidos como aços não planos, zinco e seus derivados.

Os processos de atração dos referidos empreendimentos constituíram-se em fenômenos isolados, uma vez que não houve planejamento quanto aos “rebatimentos a montante e a jusante sobre a economia da região” (MATTOS; OLIVEIRA JÚNIOR; BASTOS, 1996, p.11-12).

---

<sup>24</sup> Processo administrativo 3968/79 da Prefeitura de Juiz de Fora- IPPLAN/JF, convênio 126/ 79, PJF/MINTER, PCCPM/BIRD 10º vol, p, 101.

A tentativa de reindustrialização da cidade via adoção de políticas de desenvolvimento exógenas, por não se integrarem com a estrutura industrial existente, não conseguiram alavancar o parque industrial local. Nenhum outro projeto industrial significativo instalou-se na região durante os anos 80 e na primeira metade da década de 90, apesar do potencial de integração do setor metalúrgico, principalmente para frente. Durante os anos 80, o movimento de atração de empresas perdeu fôlego, devido à crise econômica nacional. A estratégia de política industrial adotada na cidade foi a de respeitar a vocação local e regional, através do estímulo às pequenas e médias empresas, inclusive via implantação na cidade do Distrito Industrial do Milho Branco, para as pequenas e micro empresas dos setores de malharia, confecção e calçados. (MATTOS; OLIVEIRA JÚNIOR; BASTOS, 1996, p.11).

Nesse mesmo período, no nível estadual, foi elaborado o II Plano Mineiro de Desenvolvimento Econômico e Social de Minas Gerais, o II PMDES que deu origem ao PROECI - Programa Estadual de Centros Intermediários. O II PMDES veio consolidar estudos realizados pelo governo do estado de Minas Gerais, em meados da década de 1970, quando foram traçadas as diretrizes de ação pública para a região metropolitana de Belo Horizonte e para as cidades médias, com objetivos de disseminar o processo produtivo no espaço geográfico. Em 1976, o governo do estado elaborou a primeira proposta para um programa estatal voltado às cidades médias, através da Fundação João Pinheiro. O programa buscava a criação de condições para a formação de uma rede urbana polarizada e estruturadora do espaço econômico mineiro e para a distribuição dos benefícios originados no desenvolvimento econômico e social (MENDONÇA, 1990).

Entretanto, como Juiz de Fora foi uma das quatro primeiras cidades a integrar, em 1979, o Programa Cidades de Porte Médio/Banco Internacional de Reconstrução e Desenvolvimento (BIRD), não foi incorporada no PROECI que contemplou outras 14 cidades mineiras<sup>25</sup> (ANDRADE, 2006).

Segundo Andrade e Serra (2002) torna-se necessário reconhecer, para além dos problemas na execução dos programas, a existência de contradições nas políticas governamentais que levaram a cabo os programas de apoio às cidades médias. Dentre outros aspectos abordados, os autores ressaltaram o entendimento de que a política urbana postulava desconcentração geográfica, mas a política econômica buscava um novo patamar de substituição de importações, com ênfase nos setores de bens de capital e insumos básicos. Estes, por sua vez, possuíam caráter nitidamente reconcentrador em termos espaciais, em alusão ao processo de desconcentração concentrada da indústria brasileira (LENCIONI, 1994), também em consonância com as análises de, Diniz (1993) e Diniz e Crocco (1996)

---

<sup>25</sup> As cidades mineiras beneficiadas pelo PROECI foram: Governador Valadares, Unaí, Uberlândia, Poços de Caldas, Patos de Minas, Teófilo Otoni, Itajubá, Varginha, Três Corações, Pouso Alegre, Uberaba, Coronel Fabriciano, Timóteo e Ipatinga.

Contudo, os investimentos “pontuais” recebidos por ocasião do Projeto Cidades de Porte Médio/BIRD não “alavancaram” a economia local conforme o esperado. Juiz de Fora, que no passado já apresentara uma economia bastante dinâmica, veio, nas últimas décadas, perdendo importância no cenário nacional embora figure ainda como a cidade mais importante da Zona da Mata mineira.

Na visão de Piquet (1993), este não é um caso específico dos projetos de investimentos implantados em Juiz de Fora, pois os grandes projetos dos anos 1970 são geralmente apontados como enclaves. Os investimentos, frutos de decisões tomadas ao nível federal, surgiram desvinculados das regiões em que foram implantados e o subsídio estatal permitiu que o capital privado operasse diferentemente da lógica espacial vigente (concentração industrial em São Paulo), embora toda a política de cidades médias preconizasse a articulação do centro urbano com seu entorno regional. Estes projetos produziram poucas relações com o sistema produtivo local, realizando a compra e vendas de produtos fora da região e conseqüentemente seus efeitos multiplicadores não foram concretizados na cidade.

Segundo Tolosa (1972), inúmeras políticas públicas calcadas em “polos de crescimento” tenderam ao fracasso. Numa realidade de economia flexível, de fragmentação do processo produtivo, de busca de vantagens comparativas, se não há fortes relações da empresa motriz com outras empresas no plano local e/ou regional, o crescimento talvez ocorra em outras localidades, às vezes bem distantes do local planejado.

Na mesma linha de pensamento de Perroux (1977) acerca dos “polos de crescimento”, o economista Hirschman (1977) defendia a necessidade de se estabelecer indústrias com fortes encadeamentos para trás - *backwards* - os quais considerava os mais importantes e para frente - *forward linkages*, visando promover o crescimento econômico local/regional. Dentro dessa perspectiva, pode-se perceber claramente que os investimentos industriais alocados em Juiz de Fora nesse período não apresentaram os encadeamentos tanto para frente quanto para trás mencionados por Hirschman, daí não terem logrado êxito em dinamizar a economia local.

É importante destacar que conforme Menezes (2009), “no rescaldo do projeto cidades médias”, ocorreu renovação e novo traçado da rodovia BR-040, estrada que liga Rio de Janeiro- Belo Horizonte- Brasília e que fortemente transformaram a cidade no sentido do arco sul-oeste-noroeste, tendo este último setor recebido a implantação do Distrito Industrial e o oeste, onde situa-se o campus da Universidade Federal de Juiz de Fora, sido contemplado com obras destinadas à melhoria nos seus acessos, favorecendo, desde então, a valorização das terras no seu entorno.

No início dos anos 1980, apesar do Brasil enfrentar uma grave crise econômica, alguns políticos de Juiz de Fora sinalizavam otimismo quanto ao crescimento econômico do

município, tendo em vista a implantação da Siderúrgica Mendes Júnior e da Cia Paraibuna de Metais, com expectativas de se retomar os tempos de "*Manchester Mineira*". No entanto, na segunda metade da década, o cenário econômico já não se apresentava tão promissor e a crise efetivamente se manifestou através da inflação, juros altos, baixos investimentos públicos, com conseqüente diminuição das atividades produtivas.

### **3.3. Juiz de Fora e os anos 90: em busca da “*solidez*” ou da “*fluidez*”?**

A partir desse contexto de grandes dificuldades financeiras enfrentado pelo Brasil nos anos 1980 e já diante de uma conjuntura de reestruturação econômica mundial, especialmente a partir dos anos 1990, o município de Juiz de Fora começa a apresentar sinais, através de discursos e políticas públicas adotadas, de que está procurando reassumir e reforçar o seu papel polarizador na região e na rede urbana brasileira, considerando a ampliação e diversificação de seu parque industrial, desenvolvimento e aprimoramento da sua capacidade de modernização tecnológica, atração de investimentos no setor de logística de transportes, diminuição e/ou isenção fiscal para determinadas indústrias, dentre outras ações, com claro objetivo de atrair maiores investimentos, o que pode ser corroborado com a instalação de uma unidade de montagem da empresa automobilística alemã Mercedes - Benz na cidade, cujo início das operações ocorreu em 1999.

Segundo Bastos (2000), no que concerne a esse fato, alguns aspectos devem ser observados. Primeiramente, a instalação da empresa alemã representou o rompimento de um ciclo de quase vinte anos sem implantação de investimentos considerados de “peso” para a economia local. Por outro lado, suscitou questionamentos da real capacidade do empreendimento conseguir, de certa forma, iniciar um processo para alavancar o desenvolvimento econômico do município. A capacidade de um investimento externo mobilizar recursos potenciais internos e promover efeitos multiplicadores para outros setores da economia local depende de um projeto regional de desenvolvimento, sem o qual este investimento pode vir a colaborar muito pouco para o desenvolvimento interno ainda que, no curto prazo, possa ampliar o emprego e a produção da região.

A sociedade não deve ser uma receptora passiva das estratégias das grandes empresas e sim dispor de uma estratégia própria de política econômica definida pelo governo local. Vale ressaltar a necessidade de a estratégia de desenvolvimento endógeno associar-se à prática do planejamento participativo e da descentralização e democratização das instituições. As teorias de desenvolvimento regional recentes baseiam-se na endogeneidade e sustentabilidade do desenvolvimento, no sentido de que quando convergem as estratégias da grande empresa e do território os processos de desenvolvimento tendem a se reforçar (BASTOS, 2000).

Além disso, no Protocolo Minas Gerais/ Mercedes Benz constava que a montadora receberia isenções estaduais e municipais por um período de dez anos, além de um terreno de 2,8 milhões de m<sup>2</sup> com infraestrutura, vias de acesso e terminal ferroviário.

Bacelar (1999) argumenta que em um contexto de globalização intensa e de reestruturação produtiva profunda, nada mais natural que esperar que “atores globais” busquem no Brasil os espaços que lhes interessam. Destaca que as heterogeneidades internas às macrorregiões não diminuíram, muito pelo contrário, se exacerbaram, ampliando o que se chama de “dinamismo de focos competitivos” existentes nas regiões, fomentando, ainda mais a significativa diferenciação intrarregional. A ausência de políticas públicas municipais e regionais explícitas por parte do governo em suas diferentes instâncias não favorece o desenvolvimento de caráter endógeno e ainda corrobora na deflagração da “guerra fiscal” entre estados e municípios, que tentam se consolidar como focos de dinamismo em suas áreas de atuação. Isso tende a reforçar profundas desigualdades no interior das microrregiões. O que a autora denomina inserção competitiva tem, como contraface, ““o abandono das “áreas de exclusão” (ditas não competitivas)”” (ibidem, p.86).

Um fato a ser considerado e que veio reforçar esse ponto de vista foi a assinatura, pelo então governador de Minas Gerais Aécio Neves, em 2010, do decreto que autorizou a adoção de medidas de proteção à economia mineira em face da concorrência de outros estados, com foco especial na Zona da Mata Mineira, efetivada através de incentivos fiscais, dentre os quais se pode destacar a redução do ICMS (imposto sobre circulação de mercadorias). Tal fato assinalou a entrada de Minas Gerais na “guerra fiscal” e representou uma reação de Minas Gerais à lei estadual 4.533/2005 do Rio de Janeiro - conhecida como “Lei Rosinha”, editada pela ex-governadora Rosinha Matheus, em que o ICMS cobrado passaria de 19% para 2%, por 25 anos, para as empresas que se instalassem em determinados municípios fluminenses próximos à Minas Gerais. Esse é um nítido exemplo de estratégia adotada e que objetiva oferecer maiores chances de atração de investimentos, possibilitando, assim, maior dinamismo econômico e financeiro.

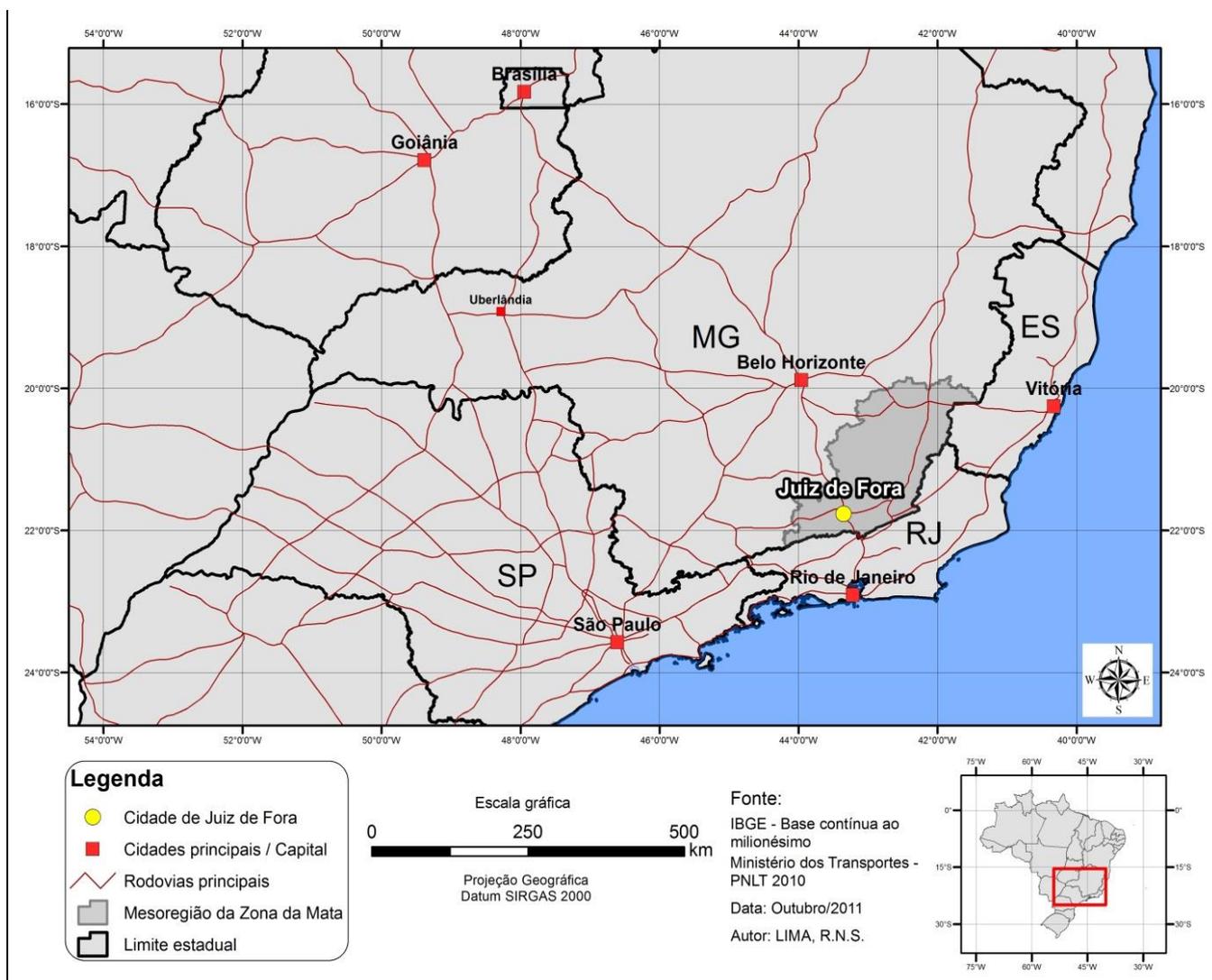
Arbix (1999) afirma que a guerra fiscal concomitantemente enseja a construção de novas fábricas em regiões sem tradição industrial, dissipa recursos públicos e diminui ou extingue unidades produtivas em regiões já industrializadas. E tais políticas alicerçadas na distribuição de incentivos, subsídios e isenções fiscais, como as já mencionadas anteriormente, facilitam a transferência de recursos públicos para o setor privado.

Juiz de Fora reforça seu papel de destaque no âmbito regional, dentre outros fatores, pela sua localização estratégica, no entroncamento da BR-040 e BR-267, estando relativamente próxima a alguns dos principais centros urbanos do país como São Paulo, que se encontra a aproximadamente 506 km, Rio de Janeiro a 184 km e Belo Horizonte a 272 km e, portanto, dos principais mercados consumidores e de abastecimento nacionais. Por

isso, as condições de acesso à cidade são fundamentais para sua inserção na rede nacional de cidades e são consideradas como elemento importante para garantir a desejada competitividade, de modo a atrair investimentos e servir de local para a instalação de empresas, conforme podemos verificar no mapa 5.

### Mapa 5 - Situação Geográfica de Juiz de Fora/ MG:

#### Principais Eixos Rodoviários



Este aspecto recebeu destaque no plano estratégico municipal que, dentre seus vários objetivos, destacou “consolidar Juiz de Fora como cidade polo da Zona da Mata, melhorando as vias de acesso à cidade, a competitividade de seu comércio e a qualidade dos serviços que oferece, especialmente nas áreas de educação e saúde” (JUIZ DE FORA, 2000, p.47).

### **3.4. Juiz de Fora no cenário estadual**

O município de Juiz de Fora/MG, no âmbito estadual, é um dos municípios mais populosos e com maior Produto Interno Bruto (PIB) de Minas Gerais. Permaneceu na quinta posição do ranking do PIB de 2008 a 2010, conforme pode ser verificado nas tabelas que se seguem.

Ao se analisar, conjuntamente, os dados contidos na tabela e mapa que retratam os municípios mineiros com maior participação no PIB do estado de Minas e no Valor Adicionado Industrial do estado, imediatamente se verifica que Juiz de Fora tem se mantido na quinta posição no que se refere à participação no PIB estadual. Ainda segundo levantamento realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), divulgado em dezembro de 2012 e referente aos anos de 2009 e 2010, Minas Gerais contou com nove entre as cem cidades que mais geraram riqueza para o país. Belo Horizonte destacou-se na 5ª posição e Betim na 15ª. Os outros sete municípios mineiros presentes nesse ranking são Contagem, 24ª, Uberlândia 26ª, Juiz de Fora 67ª, Ipatinga 75ª, Uberaba 78ª, Itabira 81ª e Sete Lagoas 98ª posição. Além disso, juntos, os cinco municípios com maiores PIBs do estado, concentram 35,6% da riqueza gerada em Minas Gerais.

**Tabela 5 - Minas Gerais: municípios mais populosos, participação percentual e posição no PIB-2010.<sup>26</sup>**

Municípios	População	Participação (%)			Posição		
		2008	2009	2010	2008	2009	2010
Belo Horizonte	2.375.444	15,0	15,6	114,7	1	1	1
Betim	378.089	8,9	8,7	8,1	2	2	2
Contagem	603.442	5,3	5,3	5,3	3	4	3
Uberlândia	604.013	5,0	5,6	5,2	4	3	4
<b>Juiz de Fora</b>	<b>516.247</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>	<b>2,4</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Ipatinga	239.468	2,2	2,0	2,1	7	7	6
Uberaba	295.988	2,2	2,3	2,0	6	6	7

Fonte: Fundação João Pinheiro, Centro de Estatística e Informações/ IBGE.

Elaboração: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações.

Nota: Os dados de 2010 são preliminares

Entretanto, a despeito de sua importância na geração de riqueza oriunda da prestação de serviços e do comércio, bem como atividade industrial, especialmente no contexto da microrregião e mesorregião da Zona da Mata, o município de Juiz de Fora não apresenta destaque na última atividade em termos estaduais, não estando dentre os dez primeiros listados na tabela.

A participação da **Zona da Mata** no PIB mineiro foi de 7,3% em 2010. Por atividades, serviços, indústria e agropecuária geraram, respectivamente, 8,7%, 5,1% e 8,2%. Os serviços representaram 67,5% do valor adicionado local, maior participação do setor na composição regional entre as regiões juntamente com a região do Jequitinhonha-Mucuri e Norte de Minas. A administração pública contribuiu com 19,5 %. No comércio, destacou-se o varejo de produtos alimentícios para supermercados, café, produtos de perfumaria e cosméticos. A indústria, que contribuiu com 23,1% do VA local, teve maior peso a indústria de transformação dos gêneros metalúrgico, automobilístico e moveleiro. A agropecuária representou 9,4% do Valor Adicionado da região e obteve contribuição expressiva da pecuária com a produção de bovinos e aves; e da agricultura com a produção de carvão vegetal, cultivo do eucalipto e de café. (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2010, p.33)

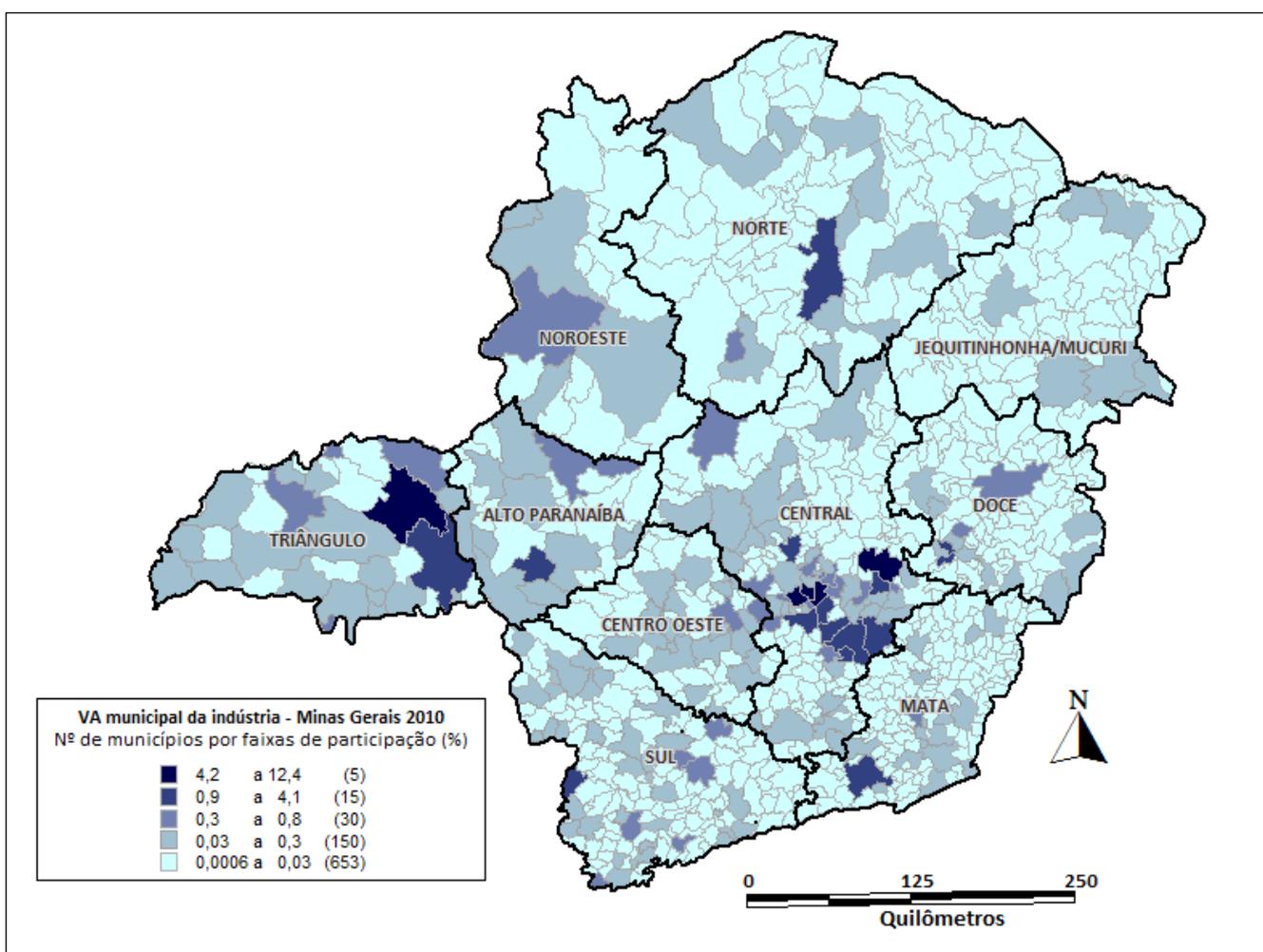
<sup>26</sup> O PIB representa a soma (em valores monetários) de todos os bens e serviços finais produzidos numa determinada região, em um período determinado. O PIB é um dos indicadores mais utilizados na [macroeconomia](#) com o objetivo de mensurar a atividade econômica de uma região. Já o valor adicionado é o valor dos [bens](#) produzidos por uma [economia](#), depois de deduzidos os [custos](#) dos [insumos](#) adquiridos de terceiros ([matérias-primas](#), serviços, [bens](#) intermediários), utilizados na [produção](#).

**Tabela 6 - Minas Gerais: maiores municípios segundo a participação percentual e posição no valor adicionado da indústria de 2008 - 2010.**

Municípios	Participação (%)			Posição		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Betim	14,08	15,77	12,38	1	1	1
Belo Horizonte	7,56	8,61	7,21	2	2	2
Itabira	2,88	1,94	5,14	7	9	3
Contagem	5,37	5,46	5,03	3	3	4
Uberlândia	4,26	4,79	4,25	4	4	5
Ouro Preto	2,95	1,56	4,04	6	11	6
Ipatinga	3,80	3,45	3,54	5	5	7
Sete Lagoas	2,77	2,33	2,56	8	7	8
Nova Lima	1,62	1,73	2,50	12	10	9
Uberaba	2,37	2,61	2,07	9	6	10
Minas Gerais	100,00	100,00	100,00			

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações – IBGE. Elaboração: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações.

**Mapa 6 - Minas Gerais: distribuição dos municípios segundo faixas de participação decrescente no valor adicionado da indústria (%) - 2010\*.**



Fonte: Fundação João Pinheiro, Centro de Estatística e Informações/ IBGE.

Elaboração: Fundação João Pinheiro (FJP), Censo de Estatística e Informações.

(\*) Dados preliminares

**Tabela 7 - Minas Gerais: maiores municípios segundo o valor adicionado dos serviços (%) no período de 2008-2010**

Municípios	Participação (%)			Posição		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Belo Horizonte	19,94	20,24	20,09	1	1	1
Contagem	5,69	5,59	5,74	4	4	2
Betim	5,85	5,62	5,43	2	3	3
Uberlândia	5,70	5,76	5,19	3	2	4
<b>Juiz de Fora</b>	<b>3,05</b>	<b>3,02</b>	<b>2,91</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Uberaba	2,08	2,06	1,96	6	6	6
Montes Claros	1,55	1,59	1,56	7	7	7
Ipatinga	1,54	1,47	1,50	8	8	8
Varginha	1,09	1,14	1,33	12	11	9
Gov. Valadares	1,33	1,35	1,32	9	9	10
Minas Gerais	100,00	100,00	100,00			

Fonte: Fundação João Pinheiro, Centro de Estatística e Informações – IBGE. Elaboração: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações.

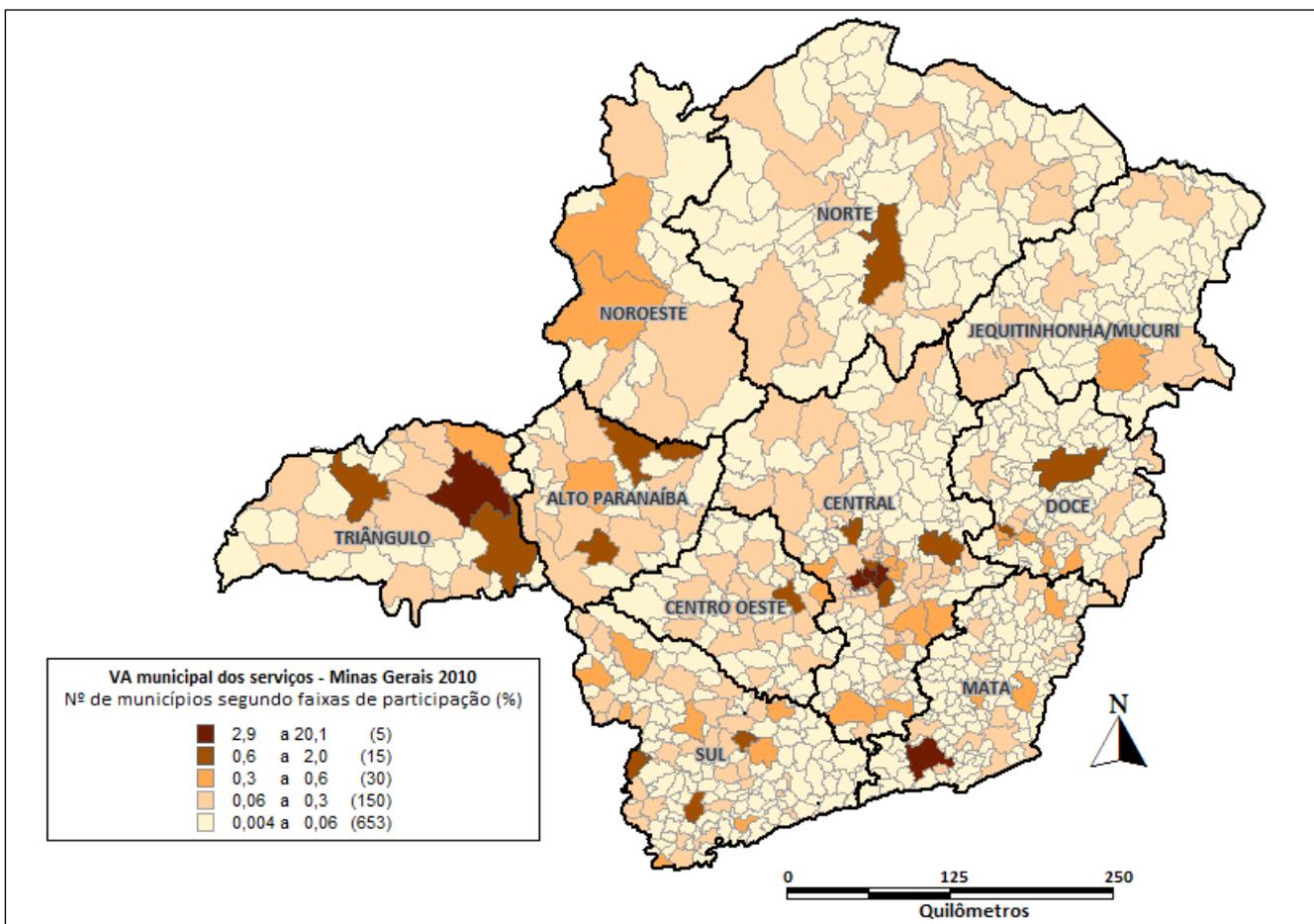
Nota: Os dados de 2010 são preliminares.

Segundo dados da FJP relativos a 2010, para Juiz de Fora, os serviços representaram 72,2% do valor adicionado do município, sendo as maiores contribuições provenientes da administração pública e do comércio.

Ainda segundo a fundação e com base no mapa que se segue,

[...] observa-se a elevada concentração dos serviços em polos espacialmente dispersos. A região Central deteve as maiores participações na atividade; Belo Horizonte, Contagem, Betim, Sete Lagoas, Itabira, Ribeirão das Neves e Nova Lima. No Triângulo, Uberlândia, Uberaba e Ituiutaba foram as maiores, Juiz de Fora, na Zona da Mata, Montes Claros, no Norte, Ipatinga e Governador Valadares, na região Rio Doce, Varginha, Poços de Caldas e Pouso Alegre, no Sul, Divinópolis, no Centro-Oeste e Patos de Minas e Araxá, no Alto Paranaíba (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2010, p.29)

**Mapa 7 - Minas Gerais: maiores municípios segundo o valor adicionado dos serviços (%) 2010**



Fonte: Fundação João Pinheiro, Centro de Estatística e Informações/ IBGE.

Elaboração: Fundação João Pinheiro; Censo de Estatística e Informações.

(\*) Nota: Os dados de 2010 são preliminares.

Entretanto, torna-se pertinente relacionar as informações de caráter demográfico e econômico que envolve o município de Juiz de Fora, a partir da importância do papel que desempenha não só na microrregião, mas também na Zona da Mata, com os dados constantes na tabela que retrata o Produto Interno Bruto a preços correntes, no período de 1999 a 2010, das 12 mesorregiões que compõem o estado de Minas Gerais.

De acordo com os dados, a Zona da Mata ficou na quarta colocação, seja em 1999 ou 2010, no que se refere ao Produto Interno Bruto a preço de mercado, mas apresentou a segunda pior taxa de crescimento do estado nesse período. Provavelmente seja esse desempenho que esteja motivando ações do poder público dos diversos municípios que fazem parte da mesorregião, associações de empresários, além da própria Universidade Federal de Juiz de Fora, no sentido de desenvolver e intensificar políticas de fomento à

atração de novos e maiores investimentos para a mesorregião, conforme verificado na Assembleia Regional de Desenvolvimento da Zona da Mata, analisada ao final deste capítulo. Por isso, a ocorrência de discursos com forte apelo simbólico, como “recuperar a importância da Manchester Mineira” e “Zona da Mata de mãos dadas para o desenvolvimento”.

**Tabela 8 - Mesorregiões de Minas Gerais:  
Participação no Produto Interno Bruto a preços correntes  
1999 a 2010**

Mesorregião Geográfica	Ano											
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Noroeste de Minas</b>	1,68	1,62	1,52	1,79	1,92	1,79	1,80	1,53	1,58	1,78	1,84	1,71
<b>Norte de Minas</b>	4,06	4,03	3,96	4,04	4,04	3,86	4,01	3,92	4,00	3,99	4,08	3,86
<b>Jequitinhonha</b>	1,21	1,28	1,24	1,23	1,25	1,13	1,18	1,15	1,16	1,18	1,24	1,18
<b>Vale do Mucuri</b>	0,93	0,92	0,92	0,94	0,91	0,84	0,87	0,87	0,85	0,87	0,93	0,86
<b>Triângulo Mineiro</b>	15,42	15,37	15,25	15,30	16,30	15,70	15,24	15,01	15,35	15,16	15,92	15,00
<b>Central Mineira</b>	1,66	1,63	1,59	1,65	1,74	1,71	1,75	1,80	1,72	1,69	1,69	1,65
<b>Metropolitana de BH</b>	39,85	40,71	41,58	41,07	40,62	41,23	41,84	42,58	43,33	44,09	43,02	45,02
<b>Vale do Rio Doce</b>	6,63	6,67	6,71	6,77	6,84	7,11	6,82	6,78	6,70	6,29	6,02	5,97
<b>Oeste de Minas</b>	3,87	3,84	3,84	3,90	3,96	4,06	4,07	4,00	3,87	3,83	3,79	3,75
<b>Sul/Sudoeste de Minas</b>	13,65	13,22	12,90	12,75	12,14	12,44	12,31	12,41	11,73	11,57	11,69	11,77
<b>Campo das Vertentes</b>	2,21	2,15	2,14	2,18	2,19	2,19	2,13	2,04	2,02	1,98	2,03	1,93
<b>Zona da Mata</b>	8,81	8,56	8,34	8,38	8,09	7,94	7,99	7,92	7,68	7,58	7,76	7,29

Fonte: IBGE. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 09 mar. 2012.

Todavia, se por um lado é importante a percepção de que Juiz de Fora é um dos municípios mais importantes em termos demográficos e econômicos do estado de Minas Gerais, por outro, torna-se relevante compará-la com outras cidades médias do estado, mesmo que isso signifique apenas uma aproximação inicial, através de alguns indicadores demográficos e econômicos.

Dentre as cidades mais populosas do estado, algumas pertencem à Região Metropolitana de Belo Horizonte, caso de Contagem, Betim e Ribeirão das Neves, o que lhes confere características claramente diferenciadas das demais cidades relacionadas. Ao se referirem ao trabalho publicado em 1982, sobre os níveis hierárquicos das cidades médias de Minas Gerais, Amorim Filho, Rigotti e Campos (2007, p.8) sinalizaram as razões

teóricas que os levaram a não incluir em suas pesquisas os municípios que compõem a Região Metropolitana de Belo Horizonte.

Já se sabia naquela época que, mesmo englobando algumas cidades de porte médio, a atmosfera da RMBH (como de qualquer região metropolitana) modifica o ambiente em que as cidades médias desenvolvem em plenitude as funções e as relações que, teoricamente, se esperam de tais cidades. Em suma, as características mais típicas das cidades médias são modificadas ou mascaradas naquelas cidades, por estarem inseridas em um organismo urbano de dimensão e complexidade bem maiores.

Sposito (2001, p.627) também entende que “o não pertencimento a áreas urbanas de grande porte é uma das condições para que se constitua o caráter de ‘cidade média’, no sentido do conceito que se quer construir e não, apenas, da classificação demográfica”. Os municípios mineiros mais populosos e que não pertencem à região metropolitana, em 2010, eram os seguintes: Uberlândia, Juiz de Fora, Montes Claros, Uberaba, Governador Valadares e Ipatinga.

Por sua vez, agregando informações de caráter econômico aos dados demográficos, também se verifica a importância de seu PIB no conjunto das cidades médias anteriormente consideradas, a despeito de uma razoável diferença entre os valores do PIB de Juiz de Fora e de Uberlândia, por exemplo, conforme demonstrado pela tabela 9 e gráfico 4.

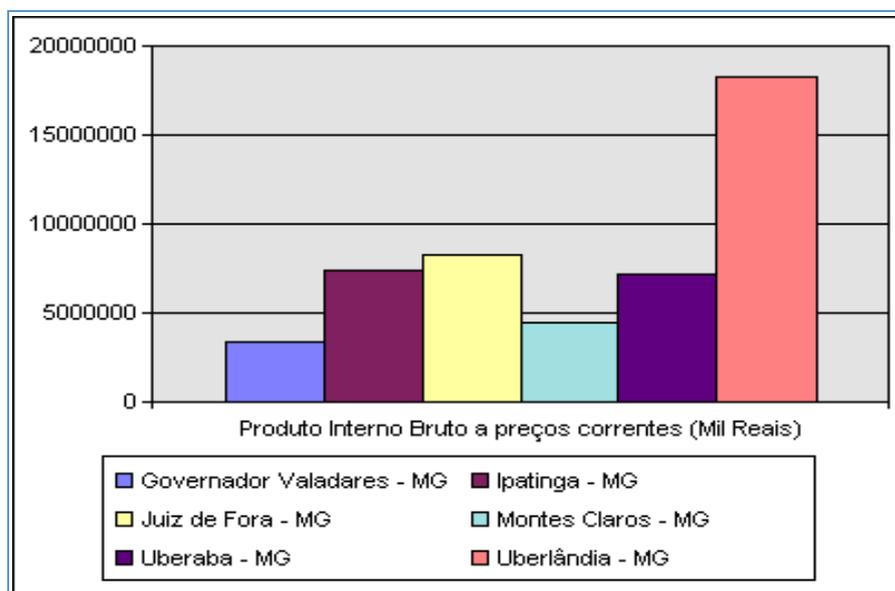
**Tabela 9- Cidades Médias de Minas Gerais:**

**Produto Interno Bruto (mil reais a preços correntes) – 2010**

Município	PIB	Impostos s/ produtos líquidos de subsídios	%	Valor Adicionado Bruto Indústria	%	Valor Adicionado Bruto Serviços	%	Valor Adicionado Bruto Agropecuária	%
Uberlândia	18.286.904	4.221.632	23,09	4.391.142	24,01	9.259.246	50,63	414.884	2,27
<b>Juiz de Fora</b>	<b>8.314.431</b>	<b>1.133.712</b>	<b>13,63</b>	<b>1.948.234</b>	<b>23,43</b>	<b>5.187.923</b>	<b>62,40</b>	<b>44.562</b>	<b>0,54</b>
Ipatinga	7.391.669	1.055.118	14,27	3.664.154	49,57	2.669.102	36,12	3.295	0,04
Uberaba	7.155.214	963.087	13,46	2.138.619	29,89	3.502.270	48,95	551.237	7,70
Montes Claros	4.501.662	479.827	10,66	1.111.347	24,69	2.778.220	61,71	132.268	2,94
G. Valadares	3.344.341	334.736	10,01	604.646	18,08	2.356.310	70,46	48.649	1,45

Fonte: IBGE. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 19 mai. 2012

**Gráfico 4- Cidades Médias de Minas Gerais:  
Produto Interno Bruto (preços correntes) - 2010**



Fonte: IBGE. Disponível em: < <http://www.sidra.ibge.gov.br>>. Acesso em 15.03.2013.

Tomando por base não só o número de habitantes, mas também o número de empresas cadastradas, número de trabalhadores e riqueza gerada pelo município, Juiz de Fora é considerada importante centro da mesorregião da Zona da Mata e do estado de Minas Gerais. No entanto, apesar de uma diferença de menos de cem mil habitantes e menos de quatro mil empresas atuantes, Juiz de Fora apresenta menos da metade do PIB de Uberlândia. Já Uberaba, apresenta 57,33% da população absoluta de Juiz de Fora, quase a metade da população ocupada e um PIB com diferença inferior a um bilhão de reais, apesar do salário médio mensal entre os três municípios apresentar pouca variação.

**Tabela 10- Cidades Médias de Minas Gerais: cadastro central de empresas 2010**

Município	Número de unidades locais	Pessoal ocupado Total	Pessoal ocupado (assalariado)	Número de empresas atuantes	Salário médio mensal (salário mínimo)
Uberlândia	25.406	211.108	179.222	24.296	2,7
<b>Juiz de Fora</b>	<b>21.930</b>	<b>165.230</b>	<b>138.012</b>	<b>20.694</b>	<b>2,5</b>
Uberaba	11.067	91.391	77.274	10.619	2,7
Montes Claros	10.862	81.768	69.045	10.401	2,1
Ipatinga	7.823	83.267	73.756	7.481	2,9
Gov. Valadares	7.837	60.039	50.134	7.449	2,0

Fonte: IBGE. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/>>. Acesso em: 26 out. 2012.

Segundo Bessa (2005), Uberlândia é exemplo da importância crescente das cidades médias brasileiras, já que vem apresentando, nas últimas décadas, considerável desenvolvimento econômico, a partir da ampliação e diversificação da produção material, agropecuária e indústria, e da produção não material, comércio e prestação de serviços. Concomitantemente, ocorreu o desenvolvimento das infraestruturas econômicas, marcado pela implantação de sistemas de engenharia vinculados aos transportes e às comunicações.

No que diz respeito ao setor agrícola, sobressaem os cultivos demandados pelas agroindústrias, em detrimento da tradicional produção de alimentos, ou seja, destacam-se aqueles cultivos ligados às cadeias produtivas de grãos, bem como de frutas e de vegetais.

Cabe ressaltar que a cidade encontra-se localizada em um importante entroncamento aéreo-rodoferroviário, que, “por fazer parte de rígidas redes nacionais de circulação, estabelece *fluxos* nos sentidos Leste-Oeste e Norte-Sul” (ibidem, p.10), conforme mapa 5. A consolidação desse entroncamento garante a circulação material e também o intercâmbio de pessoas com os principais aeroportos, portos e cidades do país, reforçando as interações espaciais, cujos *fluxos* ultrapassam os limites regionais e atingem o contexto nacional.

Na perspectiva de Bessa (2005), é possível detectar além de *horizontalidades*, a existência de *verticalidades*, cujas racionalidades coexistem e se interpenetram. Para a autora, as agroindústrias, os atacado-distribuidores e os serviços associados às telecomunicações são especializações que asseguram a manutenção de relações com a economia nacional e também internacional.

Juiz de Fora, a despeito de sua situação geográfica favorável, relativamente próxima de algumas das mais importantes metrópoles do país e no entroncamento de importantes rodovias federais que cortam o país, a exemplo da BR-040 e BR 267, apresenta alguns entraves referentes à sua inserção aérea. O Aeroporto Regional da Zona da Mata, idealizado pelo então governador de Minas Gerais Itamar Franco, em 1999 e localizado entre os municípios de Rio Novo e Goianá, recebeu investimentos públicos da ordem de mais de 77 milhões de reais e a “tarefa” de colaborar com o desenvolvimento econômico regional. Todavia, foram necessários mais de dez anos para que o primeiro voo se tornasse realidade, o que ocorreu em agosto de 2011. Apesar de ter registrado mais de cem mil passageiros em aproximadamente um ano e sete meses de operação, ainda no primeiro semestre de 2013, a única empresa que nele operava - Azul Linhas Aéreas Brasileiras - comunicou que iria transferir alguns voos ali realizados para o Aeroporto da Serrinha, localizado em Juiz de Fora. Este último, não atende aos anseios da população e empresas, pois se trata de um aeroporto pequeno, originário de um Aero Club e que frequentemente enfrenta problemas relacionados às condições climáticas adversas para pousos e decolagens, além de operar atualmente somente com destino ao Aeroporto de Viracopos

em Campinas e Confins, em Belo Horizonte. A empresa também comunicou o cancelamento da rota Juiz de Fora- Rio de Janeiro.

As redes técnicas possibilitam a ampliação das interações espaciais, mas também são resultado delas. Nesse sentido, cabe questionar as razões que levam a implantação de uma importante obra pública como um aeroporto, que se prepara para operar voos nacionais e internacionais, de carga e passageiros, mas que se encontra atualmente inoperante. Por sua vez, como reforçar relações já existentes com importantes centros econômicos do país, alguns muito próximos, inclusive, como o Rio de Janeiro, se os meios técnicos que as permitem não se encontram disponíveis? Em que medida os interesses de empresas privadas não são coincidentes com os anseios do poder público local ou mesmo tornam perceptível a não inserção do município em uma estrutura de logística de transportes mais ampliada?

Bessa (2005) fornece pistas para tais respostas ao afirmar:

Contudo, apesar de as redes técnicas possibilitarem maior flexibilidade nas relações interurbanas, aquelas cidades cujas interações são meramente regionais, ou seja, dadas pela proximidade geográfica contígua, acabam perdendo parte de sua importância na hierarquia regional em favor daquela cidade que, além de assegurar o comando regional, por meio de um conjunto de funcionalidades que atende à sua área de polarização, garante, por meio das especializações, interações importantes em nível nacional e até mesmo mundial (BESSA, 2005, p. 15).

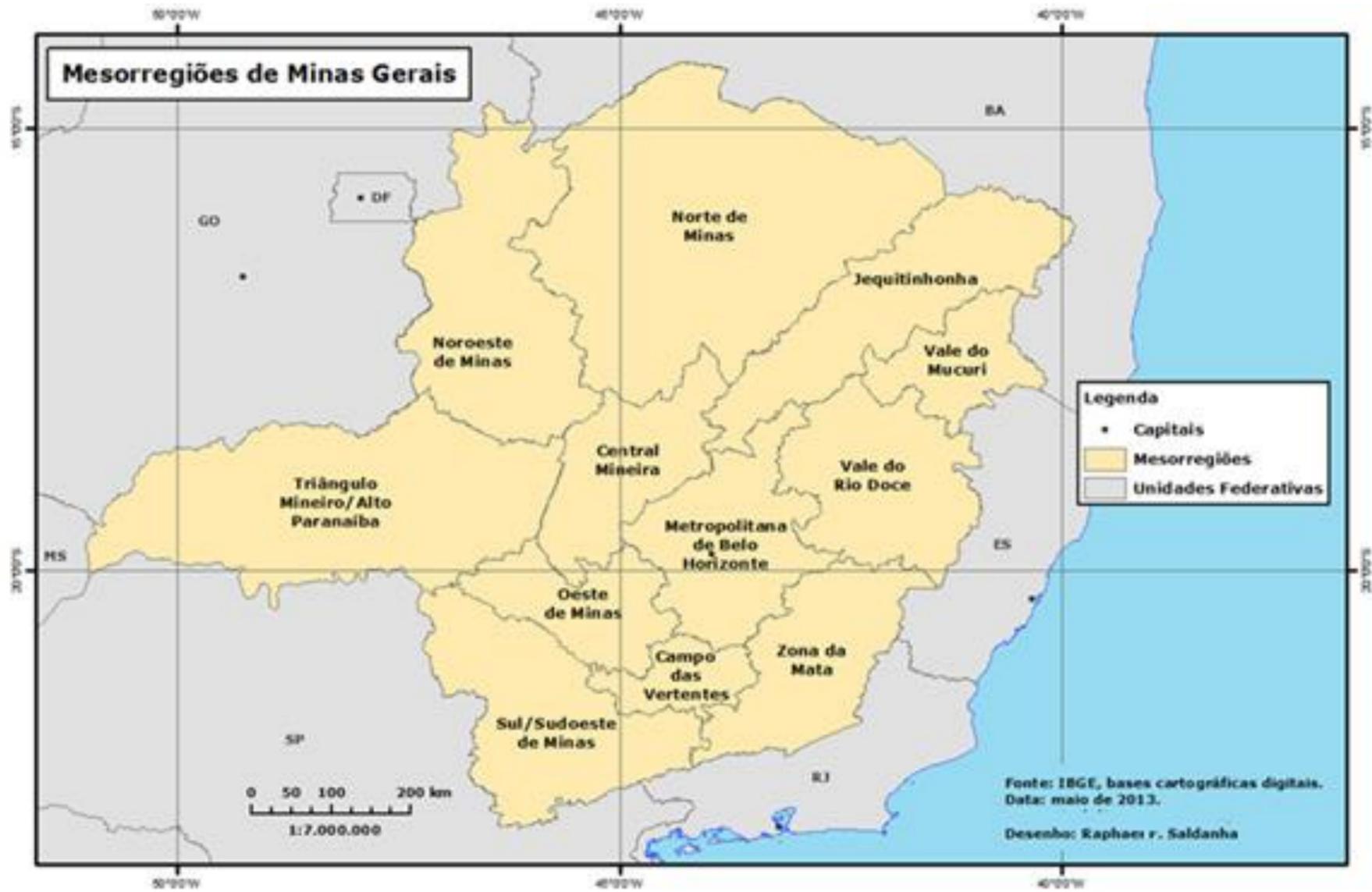
Enfim, possivelmente seja em decorrência da dificuldade de modernização de alguns segmentos, como o de transporte, por exemplo, bem como uma agropecuária tradicional e de baixo dinamismo, baixa inserção econômica de sua hinterlândia e forte competição por investimentos com as “cidades-polo poligonais” (DINIZ, 1993; DINIZ; CROCCO, 1996) que Juiz de Fora apresente menor geração de riqueza e de interações espaciais do que outras cidades médias do estado.

### **3.5. Juiz de Fora: inserção na Microrregião e Mesorregião da Zona da Mata**

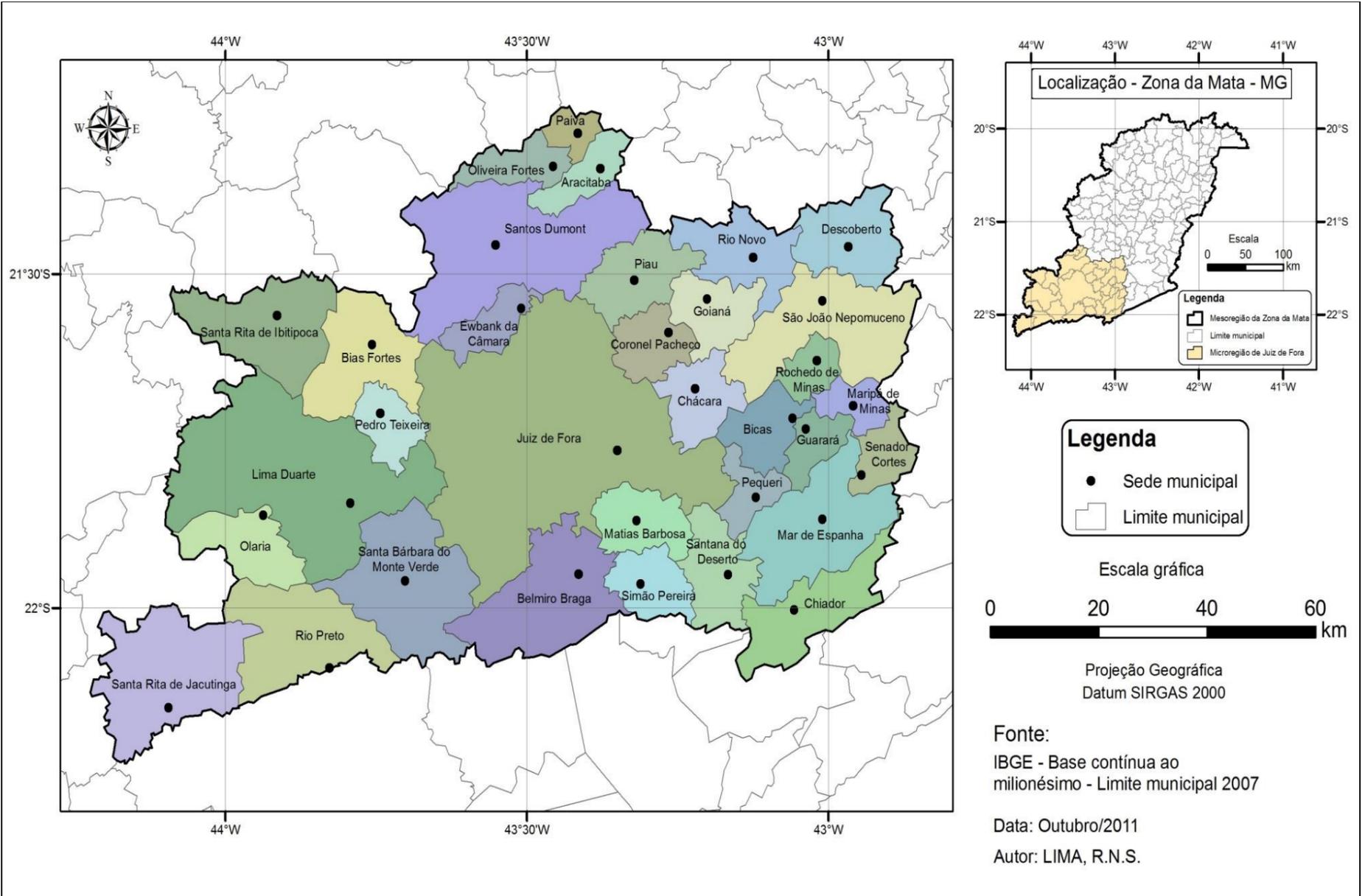
Juiz de Fora pertence à Mesorregião da Zona da Mata de Minas Gerais (IBGE), uma dentre as 12 que compõem o estado e que, por sua vez, é formada por sete microrregiões que recebem sua denominação a partir do seu centro principal, assim denominadas Juiz de Fora, Viçosa, Ubá, Cataguases, Muriaé, Manhuaçu e Ponte Nova.

A Zona da Mata é composta por 142 municípios, distribuídos pela microrregião de Viçosa, que contempla 20 municípios, a de Cataguases com 14, a de Ubá com 17, Muriaé 20, Manhuaçu 20, Ponte Nova 18 e Juiz de Fora 33 municípios, conforme se verifica nos mapas que se seguem:

Mapa 8 : Minas Gerais: Mesorregiões Geográficas



Mapa 9: Municípios da Microrregião Juiz de Fora



Considerando os dados demográficos da mesorregião da Zona da Mata de Minas Gerais, verifica-se que dos 142 municípios, apenas 8 deles (5,63%) possuíam, pelos dados do Censo/2010, população acima de 50.000 pessoas. Além disso, esses municípios juntos concentravam em torno de 48,24% do total dos 2.173.370 habitantes, o que demonstra uma forte concentração demográfica em um número reduzido de municípios. Vale destacar também os 38% de municípios com população inferior a 5.000 pessoas e os 28,16% com população entre 5.000 e 10.000 pessoas, presentes na mesorregião. A tabela 11 a seguir, também evidencia a importância da microrregião de Juiz de Fora no contexto mesorregional, tendo em vista concentrar 33,52% da população total da Zona da Mata.

**Tabela 11- Participação da população dos centros microrregionais da Zona da Mata no total da população de suas microrregiões: 2000-2010**

Microrregião	População	População	População	População	Centro/	Centro/
	Microrregião	Microrregião	Centro	Centro	Microrregião	Microrregião
	2000	2010	Micro-	Micro-	(%)	(%)
	2000	2010	regional	regional	2000	2010
Ponte Nova	190.248	187.147	55.303	57.390	29,06	30,66
Manhuaçu	250.380	273.810	67.123	79.570	26,80	29,06
Muriaé	261.537	275.986	92.101	100.765	35,21	36,51
Viçosa	215.332	221.585	64.854	72.220	30,11	32,59
Ubá	241.688	269.650	85.065	101.519	35,19	37,64
<b>Juiz de Fora</b>	<b>664.282</b>	<b>728.602</b>	<b>456.796</b>	<b>516.247</b>	<b>68,76</b>	<b>70,85</b>
Cataguases	207.389	216.590	63.980	69.757	30,85	32,20
Total	2.030.856	2.173.370	884.952	997.468	43,57	45,89

Fonte: IBGE. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 03 nov. 2012.

Ao tomar por base o conjunto dos municípios que formam cada microrregião e os municípios que desempenham o papel de principal centro microrregional, conforme tabela 11, Juiz de Fora responde por mais de 70% da população total residente na sua microrregião, como pode ser verificado na tabela, ao passo que os principais centros urbanos das demais microrregiões da Zona da Mata apresentaram concentração em torno de 30%, dado este que reforça a importância da cidade no contexto regional.

Pelos dados da tabela anterior, todos os centros microrregionais apresentaram ligeiro acréscimo no percentual relativo à sua participação no conjunto dos municípios da microrregião no período compreendido entre 2000-2010. Além disso, juntos, os sete centros microrregionais concentravam quase metade da população da Zona da Mata. Juiz de Fora

também apresentou uma concentração de 23,75% da população total da Zona da Mata. Em outras palavras, quase  $\frac{1}{4}$  da população da Zona da Mata, reside em apenas um dos 142 municípios, demonstrando uma distribuição extremamente desigual no território e forte concentração regional.

Dos 33 municípios da microrregião Juiz de Fora, 24 apresentam população inferior a 5.000 pessoas, ou seja, o equivalente a 72,73%. Seis deles têm população entre 10.000 e 50.000 pessoas (18,18%) e somente dois entre 5.000 e 10.000 (6,06%) e um com mais de 100.000 pessoas - Juiz de Fora - dados estes que reforçam a presença de muitos municípios pequenos em sua hinterlândia e o papel polarizador que Juiz de Fora assume no seu contexto regional.

Castro (2009) salienta como importante o número de emancipações municipais ocorridas no período entre 1991 e 2000 (16 no total), o que explica parcialmente o grande número de pequenos municípios da Zona da Mata na faixa até 10.000 habitantes, conforme a tabela 12.

Tabela 12 - Microrregião de Juiz de Fora: população residente

Municípios	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010
Aracitaba	2.504	3.340	2.825	2.665	2.400	2.086	2.058
Belmiro Braga	6.649	5.745	5.328	3.933	3.975	3.427	3.403
Bias Fortes	5.031	5.754	5.591	5.043	4.852	4.392	3.793
Bicas	8.157	10.102	10.389	10.336	11.239	12.793	13.653
Chácara	2.522	2.659	3.514	3.057	3.257	2.370	2.792
Chiador	7.117	6.617	4.735	3.899	2.900	2.958	2.785
Coronel Pacheco	3.252	4.637	3.925	3.300	3.252	2.900	2.983
Descoberto	4.428	4.851	4.464	3.899	4.083	4.531	4.768
Ewbanck da Câmara	2.395	2.886	3.294	2.986	3.286	3.608	3.753
Goianá *	-----	-----	-----	-----	-----	3.323	3.659
Guarará	2.956	3.088	2.868	2.839	3.814	4.166	3.929
<b>Juiz de Fora</b>	<b>114.531</b>	<b>169.440</b>	<b>238.510</b>	<b>307.525</b>	<b>385.996</b>	<b>456.796</b>	<b>516.247</b>
Lima Duarte	14.651	13.771	14.578	14.313	14.641	15.708	16.149
Mar de Espanha	9.273	9.713	8.901	7.907	9.710	10.567	11.749
Maripá de Minas	2.579	2.367	2.361	2.237	2.287	2.594	2.788
Matias Barbosa	5.740	7.269	8.788	9.404	10.955	12.323	13.435
Olaria	2.575	2.151	2.508	2.221	2.283	2.304	1.976
Oliveira Fortes	2.543	3.330	2.866	2.178	2.183	2.145	2.123
Paiva	1.940	2.218	2.143	1.653	1.416	1.622	1.558
Pedro Teixeira	1.760	1.733	1.802	1.541	1.593	1.787	1.785
Pequeri	2.057	2.332	2.701	2.683	2.716	3.016	3.165
Piau	4.358	4.619	3.931	3.430	3.023	3.008	2.841
Rio Novo	10.428	11.645	11.039	9.591	11.179	8.550	8.712
Rio Preto	9.492	9.424	9.034	8.275	7.271	5.142	5.292
Rochedo de Minas	2.476	2.031	1.825	1.513	1.546	1.907	2.116
S.B. Monte Verde *	-----	-----	-----	-----	-----	2.366	2.788
Stª Rita de Ibitipoca	4.299	5.361	5.050	5.365	4.064	3.847	3.583
Stª Rita do Jacutinga	6.227	7.016	5.408	7.534	5.122	5.218	4.993
Santana do Deserto	3.635	3.938	3.593	3.265	3.417	3.774	3.860
Santos Dumont	28.511	34.401	37.985	40.005	44.965	46.789	46.284
S.João Nepomuceno	15.803	17.063	18.156	17.611	21.432	23.786	25.057
Senador Cortes	2.993	2.494	2.096	1.754	1.847	2.000	1.888
Simão Pereira	3.257	2.741	2.830	2.369	2.414	2.479	2.537
Totais	294.139	364.736	433.038	494.331	583.118	664.282	728.602

Fonte: IBGE, Censo Demográfico: 1950;1960;1970; 1980; 1991; 2000; 2010.

(\*) Goianá e Santa Bárbara do Monte Verde são municípios novos, distritos emancipados respectivamente, dos municípios de Rio Novo e Rio Preto após o Censo Demográfico de 1991.

**Tabela 13 - Juiz de Fora e Microrregião:  
Distribuição da População Residente 1950-2010**

<b>Unidade</b>	<b>1950</b>	<b>1960</b>	<b>1970</b>	<b>1980</b>	<b>1991</b>	<b>2000</b>	<b>2010</b>
<b>Juiz de Fora</b>	114.531	169.440	238.510	307.525	385.996	456.796	516.247
<b>Microrregião de Juiz de Fora</b>	294.139	364.736	433.038	494.331	583.118	664.286	728.602
<b>Concentração em Juiz de Fora (%)</b>	38,93	46,45	55,07	62,21	66,19	68,76	70,85

Fonte: IBGE, Censo Demográfico: 1950; 1960; 1970; 1980; 1991, 2000, 2010;

Diante das tabelas anteriores, que apresentaram dados da evolução demográfica dos municípios da microrregião desde 1950 e concentração populacional no centro microrregional é evidente o destaque dado ao município de Juiz de Fora em relação aos demais municípios de sua microrregião, bem como o incremento demográfico apresentado nas últimas décadas, período no qual a população local é praticamente quadruplicada em 60 anos, o que propiciou uma demanda crescente pelo setor de comércio e prestação de serviços, bem como de equipamentos de consumo coletivo, não apenas para a população local, mas também para àquela pertencente aos municípios próximos.

Pelos dados anteriores, fica perceptível em alguns municípios a diminuição de população nas últimas décadas, seja por diminuição da natalidade ou devido a movimento migratório de sua população, especialmente jovem, que se desloca para outros centros em busca principalmente de educação e emprego, conforme verificado por Machado (1997). Em referência ao período de 1970 a 1980, o autor afirma que a maior contribuição para o crescimento demográfico esteve relacionada ao processo migratório definitivo de populações de municípios menores do sudeste de Minas e de municípios fluminenses que estão na hinterlândia de Juiz de Fora. Segundo o autor, nesse período, o incremento demográfico total do município ocorreu principalmente em razão de migração de pessoas provindas de outras áreas urbanas, especialmente de sua microrregião.

Também chama atenção para a população flutuante diária que, nesse período, já contribuía para o grande fluxo de pessoas, principalmente na área central da cidade, ora em busca do setor terciário, principalmente comércio e demandas educacionais e de saúde, ora no ir e vir diário ao trabalho. Esse fato pode ser explicado pela importância de Juiz de Fora como centro de atração regional, quer seja pelo setor terciário diversificado e bem desenvolvido, quer seja pela oferta de emprego.

Para Castro (2009), as maiores cidades da Zona da Mata “encontram-se hoje, justamente onde a população rural é mais rarefeita”, sendo que em algumas delas aumentaram suas populações devido ao afluxo de mão-de-obra do campo e outras, todavia, tiveram redução em suas populações, “em alguns casos, resultado de emancipações de distritos, outras em virtude de processo migratório”.

A tabela 14 apresenta os dados referentes à população urbana e rural dos municípios da microrregião de Juiz de Fora desde a década de 1970, na qual se constata o expressivo aumento da população urbana, ou seja, o claro processo de urbanização desses municípios, reflexo e constituinte do processo de urbanização amplo e acelerado pela qual passa o Brasil. Alguns desses municípios apresentaram, no Censo 2010, populações urbanas que representam em torno de 80 a 90% da população total, com significativa redução de suas populações rurais.

Tabela 14 - Microrregião de Juiz de Fora: grau de urbanização (%) 1970-2010.

Municípios	Ano				
	1970	1980	1991	2000	2010
Aracitaba	34,51	46,42	57,29	69,70	79,74
Belmiro Braga	15,58	20,91	23,67	27,72	32,30
Bias Fortes	23,61	27,58	32,96	37,36	39,52
Bicas	81,41	83,22	85,34	89,88	94,90
Chácara	22,31	35,79	75,04	69,66	68,16
Chiador	20,95	25,22	40,76	47,67	53,36
Coronel Pacheco	31,77	48,19	51,63	62,14	71,91
Descoberto	28,36	40,00	61,25	71,75	85,34
Goianá	-	-	-	72,59	81,14
Guarará	63,08	72,92	81,02	85,26	88,75
<b>Juiz de Fora</b>	<b>92,40</b>	<b>98,10</b>	<b>98,51</b>	<b>99,17</b>	<b>98,86</b>
Lima Duarte	44,05	51,86	61,40	72,00	76,56
Mar de Espanha	51,39	67,94	80,08	86,33	91,50
Maripá de Minas	34,18	50,60	63,23	72,13	81,28
Matias Barbosa	64,58	89,20	92,31	93,99	96,35
Olaria	18,54	24,74	31,67	36,63	46,41
Oliveira Fortes	29,94	34,84	40,95	49,88	55,44
Paiva	49,84	50,91	65,04	70,04	78,24
Pedro Teixeira	17,81	22,34	37,29	42,87	54,06
Pequeri	73,29	83,92	88,44	87,1	92,13
Piau	25,49	31,25	48,48	55,59	58,78
Rio Novo	50,48	61,76	73,79	84,96	86,54
Rio Preto	35,92	45,35	52,45	75,15	84,11
Rochedo de Minas	37,59	50,66	71,73	89,30	90,45
S.B. Monte Verde	-	-	-	52,49	57,75
Santana do Deserto	12,10	20,80	26,84	32,46	36,37
S. Rita de Jacutinga	44,27	41,33	61,5	69,03	75,19
S. Rita de Ibitipoca	19,54	25,71	40,65	55,86	62,32
Santos Dumont	74,95	80,97	84,7	86,35	89,27
S.J. Nepomuceno	71,93	80,66	88,44	93,89	95,12
Senador Cortes	17,80	24,60	44,45	54,55	76,06
Simão Pereira	25,09	34,16	35,46	53,81	58,97

**Tabela 15 - Municípios da Microrregião de Juiz de Fora:  
taxa de crescimento geométrico anual da população 1970-2010**

<b>Municípios</b>	<b>1970/1980</b>	<b>1980/1990</b>	<b>1990/2000</b>	<b>2000/2010</b>
Aracitaba	(0,55)	(1,06)	(1,39)	(0,13)
Belmiro Braga	(3,00)	0,12	(1,47)	(0,07)
Bias Fortes	(1,02)	(0,38)	(0,99)	(1,45)
Bicas	(0,05)	0,84	1,30	0,65
Chácara	(1,36)	0,61	(3,12)	1,65
Chiador	(1,92)	(2,91)	0,40	(0,80)
Cel. Pacheco	(1,74)	(0,11)	(1,13)	0,28
Descoberto	(1,35)	0,47	1,04	0,51
Ewbanck da Câmara	(0,96)	0,94	0,93	0,39
Goianá	-	-	-	0,96
Guarará	(0,07)	2,96	0,88	(0,58)
<b>Juiz de Fora</b>	<b>2,57</b>	<b>2,29</b>	<b>1,69</b>	<b>1,23</b>
Lima Duarte	(0,18)	0,22	0,70	0,27
Mar de Espanha	(1,18)	2,08	0,84	1,06
Maripá de Minas	(0,55)	0,23	1,26	0,72
Matias Barbosa	0,68	1,53	1,18	0,86
Olaria	(1,18)	0,24	0,09	(1,52)
Oliveira Fortes	(2,68)	(0,00)	(0,17)	(0,10)
Paiva	(2,55)	(1,54)	1,36	(0,40)
Pedro Teixeira	(1,55)	0,33	1,15	(0,01)
Pequeri	(0,07)	0,13	1,05	0,48
Piau	(1,36)	(1,24)	(0,04)	(0,56)
Rio Novo	(1,39)	1,54	(2,64)	0,18
Rio Preto	(0,86)	(1,29)	(3,40)	0,28
Rochedo de Minas	(1,77)	0,13	2,12	1,04
S. Bárbara do Monte Verde	-	-	-	1,65
Santa Rita de Ibitipoca	(0,94)	0,47	0,99	0,22
Santa Rita do Jacutinga	3,38	(3,79)	0,18	(0,43)
Santana do Deserto	0,61	(2,74)	(0,54)	(0,70)
Santos Dumont	0,51	1,17	0,39	(0,10)
São João Nepomuceno	(0,30)	1,98	1,04	0,52
Senador Cortes	(1,70)	0,46	0,79	(0,06)
Simão Pereira	(1,75)	0,17	0,26	0,23

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010. Dados trabalhados.

A partir de 1970, ao mesmo tempo em que as taxas de crescimento geométrico anual tenderam a diminuir, paradoxalmente o volume de pessoas que passou a residir na cidade cresceu, conforme dados da tabela 15. Isso sinaliza que foi superado um período anterior em que as dinâmicas dessas cidades eram marcadas, profundamente, pela relevância da atividade agrícola, o que sinaliza os rumos que a urbanização assumiu, pois o setor de comércio e serviços tornou-se o condutor da dinâmica econômica municipal/regional. Como pode ser verificado na tabela que se segue

A análise demográfica em curso pode ser complementada com alguns dados e indicadores econômicos, locais e microrregionais, que possibilitam um melhor entendimento não só do município de Juiz de Fora, mas também do peso econômico em relação aos municípios vizinhos, cujas economias apresentam-se frágeis e extremamente dependentes dos recursos advindos do Fundo de Participação dos Municípios (FPM).

Ao tomar como base os dados do Produto Interno Bruto (PIB) municipal e sua repartição entre os três setores econômicos, agropecuária, indústria, comércio e serviços, torna-se transparente a concentração também econômica e de geração de riqueza de Juiz de Fora em relação aos demais municípios da sua microrregião já que detém 78% do total do Produto Interno Bruto gerado na microrregião. Além de Juiz de Fora, os PIBs mais altos encontram-se nos municípios de Lima Duarte, Matias Barbosa, Santos Dumont e São João Nepomuceno, que juntos respondem por cerca de R\$9.741.433,00 da riqueza gerada, ou seja, 91,39% do total, cabendo aos demais 28 municípios a geração de R\$917.964,00.

Dos 33 municípios, todos apresentam o setor serviços como o principal gerador de riqueza e 22 apresentam a agropecuária como o segundo setor mais importante da economia municipal, seguido de 11 nos quais a atividade industrial tem papel destacado.

**Tabela 16 - Microrregião de Juiz de Fora: Produto Interno Bruto  
(mil reais a preços correntes) - 2010**

Municípios	PIB	Valor adicionado bruto da agropecuária	%	Valor adicionado bruto da indústria	%	Valor adicionado bruto dos serviços	%	Impostos sobre produtos líquidos de subsídios	%
1 Aracitaba	17.191	5.304	30,85	1.146	6,67	10.411	60,56	329	1,91
2 Belmiro Braga	38.665	11.667	30,17	6.654	17,21	16.924	43,77	3.420	8,85
3 Bias Fortes	26.889	8.863	32,96	1.952	7,26	15.414	57,32	660	2,45
4 Bicas	112.855	4.166	3,69	16.317	14,46	85.509	75,77	6.862	6,08
5 Chácara	22.763	4.568	20,07	2.237	9,83	14.899	65,45	1.059	4,65
6 Chiador	27.911	4.945	17,72	3.179	11,39	14.193	50,85	5.593	20,04
7 Coronel Pacheco	24.321	6.040	24,83	2.006	8,25	15.276	62,81	999	4,11
8 Descoberto	47.796	6.123	12,81	16.601	34,73	23.170	48,48	1.903	3,98
9 Ewbanck da Câmara	21.238	2.175	10,24	2.755	12,97	14.916	70,23	1.393	6,56
10 Goianá *	28.266	5.489	19,42	3.151	11,15	18.324	64,83	1.302	4,61
11 Guarará	29.607	3.027	10,22	6.129	20,70	18.448	62,31	2.003	6,77
<b>12 Juiz de Fora</b>	<b>8.314.431</b>	<b>44.562</b>	<b>0,54</b>	<b>1.948.234</b>	<b>23,43</b>	<b>5.187.923</b>	<b>62,40</b>	<b>1.133.912</b>	<b>13,64</b>
13 Lima Duarte	140.002	34.129	24,38	21.404	15,29	77.226	55,16	7.244	5,17
14 Mar de Espanha	97.130	9.109	9,38	22.946	23,62	57.343	59,04	7.732	7,96
15 Maripá de Minas	20.831	3.037	14,58	2.628	12,62	14.141	67,88	1.025	4,92
16 Matias Barbosa	564.152	3.672	0,65	61.972	10,98	406.859	72,12	91.649	16,25
17 Olaria	15.990	4.384	27,42	1.127	7,05	10.150	63,48	329	2,06
18 Oliveira Fortes	16.645	4.005	24,06	1.579	9,49	10.632	63,88	429	2,58
19 Paiva	12.789	2.420	18,92	982	7,68	9.045	70,72	342	2,67
20 Pedro Teixeira	13.100	3.051	23,29	983	7,50	8.723	66,59	343	2,62
21 Pequeri	25.089	2.165	8,63	4.266	17,00	17.041	67,92	1.617	6,45
22 Piau	33.777	9.259	27,41	8.615	25,51	14.700	43,52	1.203	3,56
23 Rio Novo	61.923	9.707	15,68	7.613	12,29	41.753	67,43	2.849	4,60
24 Rio Preto	37.920	8.160	21,52	2.971	7,83	25.518	67,29	1.272	3,35
25 Rochedo de Minas	18.011	5.051	28,04	1.321	7,33	11.215	62,27	425	2,36
26 Santa B. M. Verde *	24.570	8.575	34,90	1.984	8,07	13.419	54,62	591	2,41
27 Stª Rita de Ibitipoca	29.553	7.752	26,23	5.236	17,72	15.372	52,02	1.194	4,04
28 Stª Rita do Jacutinga	48.995	19.872	40,56	2.772	5,66	24.866	50,75	1.486	3,03
29 Santana do Deserto	23.258	3.207	13,79	2.438	10,48	16.813	72,29	800	3,44
30 Santos Dumont	513.428	16.958	3,30	158.594	30,89	256.790	50,01	81.087	15,79
31 S. João Nepomuceno	209.420	11.220	5,36	42.693	20,39	141.097	67,38	14.410	6,88
32 Senador Cortes	15.894	4.200	26,43	1.308	8,23	10.029	63,10	357	2,25
33 Simão Pereira	24.987	2.999	12,00	4.010	16,05	15.282	61,16	2.695	10,79
<b>Totais</b>	<b>10.659.397</b>	<b>275.856</b>	<b>2,59</b>	<b>2.367.803</b>	<b>22,21</b>	<b>6.633.421</b>	<b>62,23</b>	<b>1.378.514</b>	<b>12,93</b>

Fonte: IBGE. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 26 abr. 2013.

Segundo Sposito (2007a, p. 39), a partir do processo de industrialização brasileiro e formação de um mercado consumidor que colaborou para consolidação de um sistema urbano nacional, as “cidades médias, no geral, tiveram, então, seus perfis funcionais orientados pelos interesses de distribuição da produção industrial em escala nacional”.

Segundo o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDDU (PREFEITURA DE JUIZ DE FORA, 2004), entre as principais atividades econômicas encontra-se o setor industrial e o terciário: comércio (atacado e varejo), serviços profissionais, saúde e educação, bem como pouca expressividade do setor primário na geração de riqueza para o município.

A tabela 17 a seguir fornece informações sobre a evolução do Produto Interno Bruto do município no período de 1999 a 2010. Esses dados reforçam a importância dos setores secundário e terciário não só para a economia e população local, mas também para a população circunvizinha. É perceptível a crescente participação do setor terciário no que diz respeito ao PIB do município e, também, a expressiva participação da população economicamente ativa nesse setor.

**Tabela 17 - Juiz de Fora: Produto Interno Bruto por setores (mil R\$)**  
**1999 - 2010**

	<b>Agropecuária</b>	<b>%</b>	<b>Indústria</b>	<b>%</b>	<b>Serviços</b>	<b>%</b>	<b>Impostos s/ produtos líquidos de subsídios</b>	<b>%</b>	<b>Total</b>
<b>1999</b>	18.871	0,65	746.607	25,54	1.671.456	57,17	486.767	16,64	2.923.701
<b>2000</b>	33.510	1,05	810.416	25,39	1.814.578	56,86	532.867	16,70	3.191.371
<b>2001</b>	18.288	0,53	779.039	22,45	2.044.214	58,91	628.481	18,11	3.470.023
<b>2002</b>	21.578	0,55	890.061	22,74	2.364.947	60,44	636.618	16,27	3.913.204
<b>2003</b>	25.865	0,61	923.665	21,89	2.615.063	61,97	655.507	15,53	4.220.100
<b>2004</b>	25.375	0,52	1.298.802	26,55	2.851.826	58,29	716.173	14,64	4.892.175
<b>2005</b>	27.430	0,52	1.260.756	24,14	3.193.473	61,14	741.682	14,20	5.223.341
<b>2006</b>	26.286	0,46	1.396.275	24,56	3.504.458	61,63	758.873	13,35	5.685.892
<b>2007</b>	40.493	0,62	1.622.208	24,95	3.953.346	60,80	885.651	13,62	6.501.698
<b>2008</b>	41.883	0,59	1.715.009	24,05	4.366.823	61,25	1.006.012	14,11	7.129.727
<b>2009</b>	41.896	0,56	1.734.329	23,36	4.636.715	62,46	1.010.197	13,61	7.423.138
<b>2010</b>	<b>44.562</b>	<b>0,53</b>	<b>1.948.234</b>	<b>23,43</b>	<b>5.187.923</b>	<b>62,40</b>	<b>1.133.712</b>	<b>13,65</b>	<b>8.314.431</b>

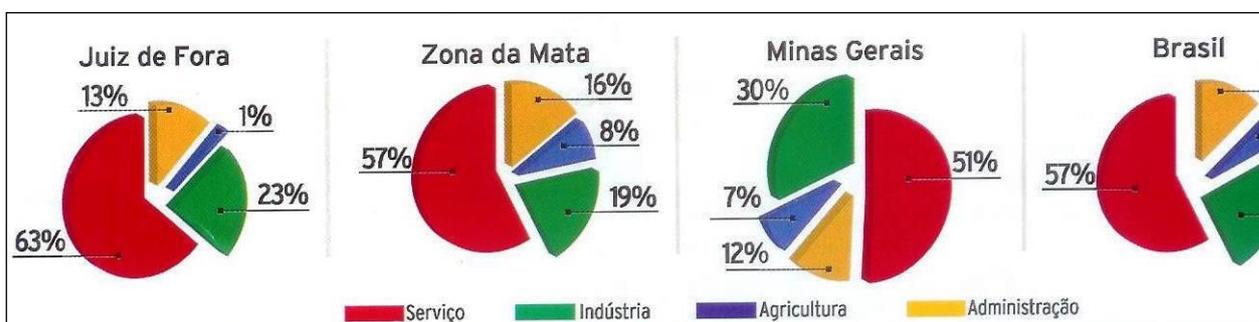
Fonte: IBGE. Disponível em: [www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br). Acesso em 09 mar. 2012.

Embora a cidade se mantenha como a quinta mais rica do estado, sua participação na geração de riqueza caiu de 2,75% para 2,37% entre 2004 e 2010, movimento inverso ao de outras cidades mineiras como Uberlândia, por exemplo. Em 2004, Juiz de Fora respondia por 2,5% do Valor Adicionado Industrial de Minas Gerais, e em 2010 por 1,9%, evidenciando fragilidade do setor quando comparado a outros municípios que também apresentaram maior crescimento.

A prestação de serviços é o setor que ganhou mais vigor nos últimos anos. Além do aumento da participação do setor no PIB municipal, houve aumento na arrecadação do ICMS em torno de 93% no período de 2004 a 2010, passando de 48,3 milhões para 93,6 milhões de reais, com pico de 445 milhões de reais em 2010, resultado pontual da política de incentivo do governo para quitação de débitos.

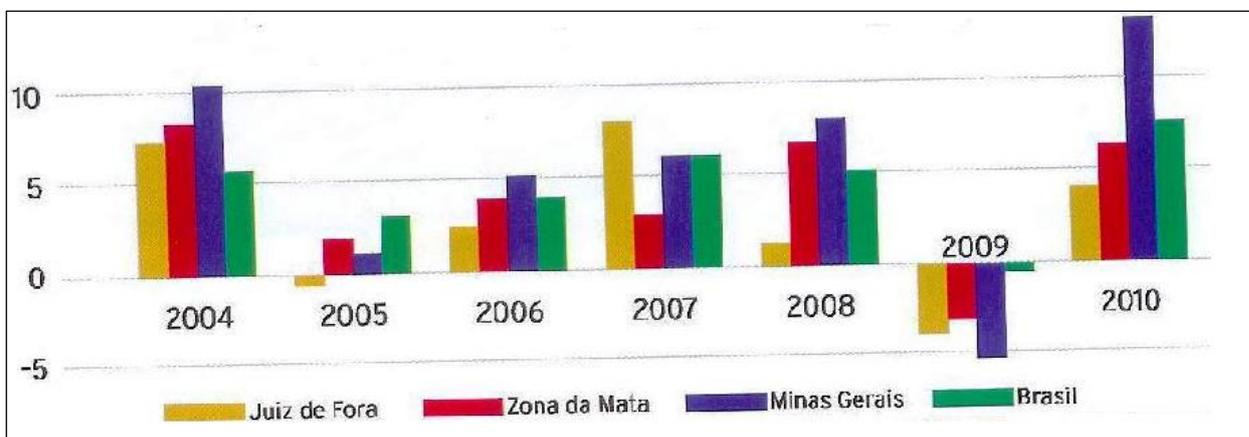
Todavia, cabe ressaltar que o setor de serviços que apresentou aumento de sua participação no PIB municipal, no cenário estadual apresentou diminuição, passando de 3,2% em 2004 para 2,9% em 2010.

**Gráfico 5 - Composição do Valor Adicionado Bruto - 2010**



Fonte: PJF/ Jornal Tribuna de Minas, 26.05.2013.

**Gráfico 6 - Taxa de Crescimento Real do PIB (%)**



Fonte: PJF/ Jornal Tribuna de Minas de 26.05.2013

**Tabela 18- Juiz de Fora: 20 maiores contribuintes em faturamento (ordem aleatória)  
2011**

Ano de inscrição	Especificação da CNAE
1996	Fabricação de caminhões e ônibus
1996	Transporte ferroviário de carga
2003	Produção de relaminados, trefilados e perfilados de aço, exceto arames
2010	Comércio por atacado de automóveis, camionetas e utilitários novos e usados
1975	Metalurgia de outros metais não ferrosos e suas ligas não especificados anteriormente
1983	Comércio atacadista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios
1972	Edição integrada à impressão de cadastros, listas e outros produtos gráficos
1997	Comércio atacadista de cerveja, chope e refrigerante
2008	Comércio atacadista de cerveja, chope e refrigerante
1959	Fabricação de gases industriais
2005	Comércio atacadista de gás liquefeito de petróleo (GLP)
2006	Edição de revistas
2009	Armazéns gerais - emissão de warrant
1999	Fabricação de cartolina e papel-cartão
1993	Comércio varejista de automóveis, camionetas e utilitários novos
1998	Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios-hipermercados
1994	Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios-supermercados
2010	Comércio atacadista de cerveja, chope e refrigerante
1954	Fabricação de instrumentos não eletrônicos e utensílios para uso médico, cirúrgico, odontológico e de laboratório
1996	Comércio atacadista de combustíveis realizado por transportador retalhista (TRR)

Fonte: Secretaria Estadual da Fazenda de Minas Gerais

Interessante também se torna a avaliação sobre as empresas locais com maior faturamento e consideradas maiores contribuintes segundo a Secretaria Estadual da Fazenda do estado, apresentadas de modo não nominal e em ordem aleatória, tendo em vista a necessidade de sigilo quanto a determinadas informações, inclusive fiscais, previstas em lei. Mesmo assim, nota-se que das 20 empresas consideradas, 15 delas iniciaram suas operações a partir dos anos 1990 e a metade refere-se ao setor de comércio, incluindo atacado e varejo, sendo que destas, três são do setor alimentício (supermercado e hipermercado) e outras três do comércio de bebidas.

Além disso, como algumas empresas são únicas na cidade quanto à atividade que desempenham, tornam-se mais facilmente identificáveis, como exemplo podemos citar Mercedes-Benz do Brasil, Votorantim Metais (metalurgia), Arcelor Mittal (siderurgia), MRS Logística S.A.(transporte ferroviário), Esdeva Indústria Gráfica, Paraibuna Embalagens e

White Martins Gases Industriais AS e Becton Dickson (materiais cirúrgicos), a mais antiga dentre todas.

A análise sobre aspectos demográficos e da produção econômica, remete à sua relação com a produção do espaço urbano, a atuação dos diferentes agentes e as dinâmicas socioespaciais engendradas. Tal análise reforça a importância de Juiz de Fora no contexto regional, seja em termos econômicos ou demográficos, mas também deixa transparecer certa “fragilidade econômica” da Zona da Mata quando comparada às outras mesorregiões do estado, que demonstraram maior crescimento no período em questão.

### **3.6. Nível de intensidade tecnológico das empresas do município**

Complementando e aprofundando ainda mais nossa análise sobre Juiz de Fora, introduzimos outros dados que ajudam a construir o perfil econômico e do emprego no município. Um desses dados se refere ao grau de intensidade tecnológico das empresas instaladas. Para isso, considerou-se inicialmente a classificação conjunta da Eurostat (2005; 2006), na qual se agrupam diversos ramos da atividade agropecuária, industrial e de serviços de acordo com o grau de intensidade tecnológica atribuído a essas atividades, conforme anexo 1.

Foi utilizada a metodologia desenvolvida por Marques da Costa e Agostinho (2006), tendo sido aplicada a classificação da Eurostat à Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) do Brasil, fornecida pela Secretaria da Receita Estadual/ MG, adaptando-a, quando necessário, ao presente trabalho e à realidade local.

A adoção dessa metodologia contribui para as reflexões uma vez que complementa as informações referentes ao perfil socioeconômico do município. Pelos dados anteriormente apresentados, é notória a importância do setor de comércio e serviços para Juiz de Fora, o qual respondia em 2010 por 62,40% do total de riqueza gerada, seguido do setor industrial, com 23,43%.

Entretanto, esses percentuais podem contemplar atividades que apresentam maior ou menor nível tecnológico, o que se relaciona também ao tipo de qualificação exigida da mão-de-obra e consequente rendimento auferido.

Assim, essa análise possibilita desmistificar, desvendar dados ocultos em estatísticas de cunho mais geral e aproximar um pouco mais da realidade local.

Para tanto, algumas adaptações se fizeram necessárias, haja vista algumas atividades industriais como a produção de materiais de limpeza, por exemplo, ser considerada de média-alta tecnologia na União Europeia e o Brasil apresentar pequenas indústrias, quase artesanais, que produzem esses mesmos materiais, situação também encontrada em Juiz de Fora.

A tabela 19 que se segue, mostra o resultado dessa adaptação da classificação nacional à Eurostat (2005; 2006) referentes às atividades econômicas do município de Juiz de Fora:

**Tabela 19- Classificação das empresas de Juiz de Fora segundo os níveis de intensidade tecnológica - fevereiro/2012**

<b>Atividades</b>	<b>Nº empresas</b>	<b>%</b>
Agropecuária, atividades extrativas, caça e pesca	52	0,32
<b>Sub-total</b>	<b>52</b>	<b>0,32</b>
Produção Alta Tecnologia	28	0,17
Produção Média - Alta Tecnologia	83	0,51
Produção Média - Baixa Tecnologia	512	3,12
Produção Baixa Tecnologia	1.678	10,24
<b>Sub-total</b>	<b>2.301</b>	<b>14,04</b>
Serviços Intensivos em Conhecimento e Alta Tecnologia	118	0,72
Serviços Intensivos em Conhecimento	755	4,61
Serviços Pouco Intensivos em Conhecimento	13.163	80,31
<b>Subtotal</b>	<b>14.036</b>	<b>85,64</b>
<b>Total</b>	<b>16.389</b>	<b>100</b>

Fonte: Secretaria da Fazenda do Estado de Minas Gerais (SEF)

A leitura e interpretação dos dados indica a pouca importância do setor primário para a economia local, já que representa apenas 0,32% das empresas estabelecidas no município, ratificando dados anteriormente apresentados com relação a baixa geração de riqueza desse setor para o município. Já o setor industrial apresenta-se com mais destaque, mas ainda assim com dados bem inferiores ao setor de serviços, este sim com o valor expressivo de 85% do total das empresas cadastradas.

Cabe ainda destacar a distribuição das empresas dentre os diferentes níveis tecnológicos. Dos 14,04% das empresas que fazem parte do setor industrial, 10,24% são consideradas, segundo a metodologia apresentada, como produção de baixa tecnologia, ou seja, aproximadamente 73% das empresas desse setor são de baixo nível tecnológico, dado muito aquém dos 0,17% daquelas instaladas e classificadas como de alta tecnologia.

Por sua vez, esses dados devem ser complementados por aqueles referentes ao setor de serviços, tidos como “hegemônicos” no conjunto da economia de Juiz de Fora. Das 14.036 empresas presentes nesse setor, apenas 118, ou seja, 0,72% são consideradas como intensivas em conhecimento de alta tecnologia, dados pouco significativos ao serem comparados com as 13.163 empresas do mesmo setor, porém pouco intensivas em conhecimento. E desse total de empresas pouco intensivas em conhecimento, parcela considerável refere-se a atividades ligadas ao ramo de alimentação, como restaurantes, bares e lanchonetes.

Juiz de Fora, tal como o Brasil, tem uma economia fortemente assentada no setor de serviços, que inclui o comércio atacadista e de varejo. No entanto, diante dos dados anteriormente apresentados e em um cenário de reestruturação econômica e alta competitividade entre os lugares, chama a atenção a distribuição das empresas alocadas em Juiz de Fora. As empresas cujas atividades estão alicerçadas em maior nível de conhecimento e tecnologia, geralmente apresentam-se altamente seletivas em termos espaciais, uma vez que demandam mão de obra mais qualificada e infraestrutura mais especializada. E a localização dessas empresas em determinado centro urbano, colabora para sua maior inserção e consolidação na rede de cidades, como já discutido no capítulo um, contribuindo para atração de outras empresas.

Os dados apresentam uma cidade com um número pouco expressivo de empresas, tanto no setor industrial como de serviços, pouco intensivas em tecnologia e conhecimento, o que interfere diretamente na sua capacidade de atração de investimentos quando comparados com outras cidades médias de maior porte e empregabilidade de sua população com maior nível de escolaridade, com consequente aumento da renda.

Além disso, os dados de empregos formais do município de Juiz de Fora de dezembro de 2010, disponibilizados pelo IBGE, mostram que do total de 134.320 trabalhadores, 20.995 estão ocupados na indústria de transformação, representando 15,6% do total. Agropecuária e extrativismo totalizam 1.488 empregos formais, que representam apenas 1,1%.

Os demais empregos fazem parte do setor de serviços, totalizando 111.837 empregos, expressivos 84,09% do total, dado que se relaciona diretamente ao elevado número de empresas localizadas no município e que pertencem ao setor de serviços, notadamente pouco intensivas em conhecimento e tecnologia.

As informações disponibilizadas pelo Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) quanto ao número de empregados formais, bem como número de estabelecimentos em Juiz de Fora, microrregião de Juiz de Fora e Minas Gerais, em janeiro de 2012 apresentam quantitativos referentes aos principais setores, mas também subsetores, além de sua representatividade em termos de microrregião e estado.

Tabela 20 - Número de empregados formais e de estabelecimentos - Janeiro de 2012

SETOR	JUIZ DE FORA	%	MICRORREGIÃO	%	MG	ESTABELECEMENTOS JUIZ DE FORA	%	ESTABELECEMENTOS MICRORREGIÃO
Agricultura, silvicultura, criação de animais, extrativismo vegetal, caça e pesca.	1.351	26,97	5.010	1,79	279.830	725	25,94	2.795
Extrativa mineral	107	31,56	339	0,62	53.847	38	25,68	148
<b>Subtotal</b>	<b>1.458</b>	<b>27,25</b>	<b>5.349</b>	<b>1,60</b>	<b>333.677</b>	<b>763</b>	<b>25,92</b>	<b>2.943</b>
<b>Indústria</b>	<b>20.119</b>	<b>65,44</b>	<b>30.746</b>	<b>3,71</b>	<b>827.774</b>	<b>2.647</b>	<b>66,41</b>	<b>3.986</b>
Minerais não metálicos	590	59,72	988	1,80	54.833	107	59,44	180
Metalúrgica	3.203	79,68	4.020	3,34	120.432	258	77,25	334
Mecânica	928	87,71	1.058	2,38	44.369	120	86,33	139
Material elétrico e comunicações	74	62,18	119	0,42	28.454	33	76,74	43
Material de Transporte	99	93,40	106	0,15	69.574	22	88,0	25
Madeira e Mobiliário	1.019	83,87	1.215	2,44	49.739	176	66,92	263
Papel, papelão, editorial e gráfica.	2.292	92,68	2.473	8,93	27.684	240	79,73	301
Borracha, couro, fumo, peles, similares diversos.	1.306	85,25	1.532	5,66	27.073	164	75,58	217
Química de produtos farmacêuticos, veterinários e perfumaria	1.573	94,30	1.668	2,29	72.976	140	80,92	173
Têxtil, vestuário e artefatos de tecido	5.559	43,71	12.718	10,74	118.385	932	59,59	1564
Calçados	210	44,40	473	1,55	30.528	28	50,00	56
Alimentícios e, bebida	3.266	74,63	4.376	2,39	183.727	427	61,79	691
<b>Comércio</b>	<b>30.727</b>	<b>84,29</b>	<b>36.452</b>	<b>4,05</b>	<b>900.646</b>	<b>10.577</b>	<b>74,92</b>	<b>14.117</b>
Comércio Varejista	26.921	83,27	32.330	4,22	766.468	9.726	74,31	13.089
Comércio Atacadista	3.806	92,33	4.122	3,07	134.178	851	82,78	1.028
<b>Serviços</b>	<b>68.019</b>	<b>88,87</b>	<b>76.537</b>	<b>5,09</b>	<b>1.502.312</b>	<b>14.837</b>	<b>79,01</b>	<b>18.779</b>
Instituições de crédito, seguros e capitalização.	1.739	88,36	1.968	3,80	51.844	182	69,47	262
Comércio e administração de imóveis, valores mobiliários, serviços técnicos.	13.074	82,78	15.793	3,83	412.795	4.289	81,06	5.291
Transporte e comunicações	12.375	89,13	13.884	6,21	223.579	674	66,54	1.013
Serviços de alojamento, alimentação, reparação, manutenção, redação...	24.542	89,48	27.427	5,27	520.818	7.626	77,57	9.831
Serviços médicos, odontológicos e veterinários.	9.779	93,71	10.435	6,60	158.048	1.473	87,84	1.677
Ensino	6.510	92,60	7.030	5,20	135.228	593	84,11	705
Construção civil	9.318	83,51	11.158	3,03	368.081	1.399	79,13	1.768
Administração pública direta e autárquica	113	8,81	1.282	1,86	68.816	54	41,86	129
Serviço industrial de utilidade pública	883	95,56	924	3,36	27.469	30	49,18	61
<b>Subtotal</b>	<b>109.060</b>	<b>86,31</b>	<b>126.353</b>	<b>4,41</b>	<b>2.867.324</b>	<b>26.897</b>	<b>77,17</b>	<b>34.854</b>
<b>TOTAL</b>	<b>130.637</b>	<b>80,42</b>	<b>162.448</b>	<b>4,03</b>	<b>4.028.775</b>	<b>30.307</b>	<b>72,53</b>	<b>41.783</b>

Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego. Disponível em: <<http://bi.mte.gov.br/bgcaged>>. Acesso em: 12 mai. 2012.

Inicialmente, tais dados ratificam a tabela anterior ao mostrar a visível concentração de trabalhadores formais e de estabelecimentos no setor de comércio e serviços e a quase inexpressiva participação do setor primário na economia do município.

Por outro lado, apesar do setor industrial contabilizar 20.119 do total de 130.637 empregados formais do município, o que corresponde a 15,4%, esse número representa 65,44% dos empregos formais vinculados à atividade industrial da microrregião.

No interior do setor industrial, chama a atenção alguns subsetores nos quais o percentual de concentração no município ultrapassa os 90%, como, por exemplo, a indústria de material de transporte, papel, papelão e indústria gráfica, bem como a indústria química de produtos farmacêuticos e veterinários. Também merece destaque, a indústria mecânica, com concentração de 87,71%. Esses subsetores também se destacam com relação à forte concentração de estabelecimentos no município de Juiz de Fora.

Ou seja, os dados apresentados não deixam dúvidas quanto à concentração do emprego industrial e de serviços no município em relação à sua microrregião, dado este que deve ser sobreposto à forte concentração demográfica e grande diferenciação do valor do PIB de Juiz de Fora e demais municípios da microrregião, de modo a tornar transparente o protagonismo regional desempenhado pelo município de Juiz de Fora dada a existência de consideráveis disparidades entre as microrregiões da Zona da Mata. O fraco dinamismo econômico da Zona da Mata, em relação às outras mesorregiões do estado, tornou-a empobrecida, caracterizada pelos baixos valores de seu PIB/habitante e pelos baixos níveis de qualidade de vida na maioria de seus municípios (BDMG, 2000).

### **3.7. A centralidade de Juiz de Fora através dos setores de saúde e educação**

Alguns dados atinentes ao sistema de educação e saúde do município e da microrregião trazem outros elementos para a análise, contribuindo na tentativa de melhor compreensão do processo de reestruturação espacial que vem ocorrendo. Indicadores sociais como a saúde e a educação reforçam o importante papel que Juiz de Fora exerce no cenário regional. Além disso, são setores básicos do ponto de vista social e desempenham um papel cada vez mais importante nos processos de produção do espaço urbano, claramente materializados no espaço urbano local, estando vinculados aos novos fluxos que se configuram e a um processo de maior valorização da terra e de transformações do ambiente construído.

### 3.7.1. Saúde

O estado de Minas Gerais dispõe de um Plano Diretor e Regionalização da Saúde (PDR) cuja proposta visa possibilitar uma divisão ótima dos equipamentos de saúde, razão pela qual os 853 municípios mineiros foram divididos em 13 macrorregiões e 76 microrregiões de saúde. No PDR o termo região significa:

conjunto de municípios circunvizinhos que mantêm entre si inter-relações para as questões de promoção e assistência à saúde do SUS, sendo a maioria deles periféricos a um polo<sup>27</sup> que exerce força de atração sobre os demais e constituem-se como base populacional e territorial para cálculos do planejamento em saúde e organização de redes. (MALAQUIAS; LELES; PINTO, 2010, 29).

Conforme o documento, a maior concentração dos hospitais prestadores de serviços ao Sistema Único de Saúde/MG (SUS) ocorre nas Regiões Sul, Central e Zona da Mata, sendo que os hospitais universitários também se concentram nas regiões mais favorecidas economicamente, já que apenas um se localiza na região Norte.

Dessa forma, Juiz de Fora desempenha a função de polo da macrorregião Sudeste no âmbito da saúde pública estadual e da qual fazem parte 94 municípios, e cumpre a função de polo da microrregião Juiz de Fora /Lima Duarte/Bom Jardim de Minas, da qual constam 25 municípios: Andrelândia, Arantina, Belmiro Braga, Bias Fortes, Bocaina de Minas, Bom Jardim de Minas, Chácara, Chiador, Coronel Pacheco, Ewbank da Câmara, Goianá, Juiz de Fora, Liberdade, Lima Duarte, Matias Barbosa, Olaria, Passa Vinte, Pedro Teixeira, Piau, Rio Novo, Rio Preto, Santa Bárbara do Monte Verde, Santa Rita do Jacutinga, Santana do Deserto e Simão Pereira. Não há uma coincidência integral entre os municípios que fazem parte da microrregião do Plano Diretor de Regionalização da Saúde e a regionalização utilizada pelo IBGE.

---

<sup>27</sup> Polo microrregional é o município de maior densidade populacional na microrregião, com estrutura de equipamentos urbanos e de saúde, de média densidade tecnológica o que requer escala para cerca de 150.000 habitantes; que exerce força de atração sobre outros municípios; e atende o elenco de procedimentos ambulatoriais e hospitalares da atenção secundária, conforme “Tipologia” descrita na Carteira de Serviços do SUS/MG.

Já o polo macrorregional é o município de maior densidade populacional da macrorregião, com estrutura de equipamentos urbanos e de saúde, de maior densidade tecnológica o que requer escala para cerca de 1.500.000 de habitantes; que exerce força de atração para micros circunvizinhas, polarizando todas ou a maioria das micros da macrorregião. Os municípios polo macro acumulam também a função de polo micro (MALAQUIAS; LELES; PINTO, 2010).

Segundo dados do Anuário Estatístico de Juiz de Fora 2011, do Centro de Pesquisas Sociais da Universidade Federal de Juiz de Fora, a cidade conta com um total de 12 hospitais gerais, públicos e privados, duas policlínicas, postos de saúde e de pronto atendimento, dentre outras unidades de atendimento à saúde, conforme se verifica no Anexo 2, além de clínicas para exames e diagnósticos e inúmeros consultórios médicos que atendem não só a população local como também residentes nas cidades vizinhas, inclusive cidades fluminenses.

A tabela 21 que versa sobre frequência por leito hospitalar em Juiz de Fora no ano de 2011, segundo o município de residência, mostra que dos 55.006 internamentos hospitalares registrados, 14.477 foram de pessoas residentes em outros municípios, o que representa 26% do atendimento total. Além disso, deste universo de residentes em outros municípios, 8.409 referem-se a moradores de municípios pertencentes à microrregião de Juiz de Fora, representando 58,08% desses internamentos realizados e 15,28% do universo total dos registros.

É de se observar ainda que existem diversos municípios para os quais consta apenas um atendimento, o que para a análise em questão é de pouca relevância, sobressaindo-os os números relativos a determinados municípios da microrregião e também fora dela, inclusive alguns municípios fluminenses.

**Tabela 21 - Juiz de Fora: frequência por leito hospitalar segundo município de residência do paciente – 2011.**

<b>Município de residência</b>	<b>Total</b>
<b>Total</b>	<b>55.006</b>
<b>Juiz de Fora</b>	<b>40.529</b>
Santos Dumont	1.135
Matias Barbosa	1.117
Bicas	708
Lima Duarte	617
São João Nepomuceno	616
Ubá	505
Rio Novo	499
Mar de Espanha	372
Rio Pomba	286
Leopoldina	273
Cataguases	265
Coronel Pacheco	243
Guarará	237
Andrelândia	232
Chácara	224
Além Paraíba	211
Goianá	211
Ewbank da Câmara	207
Bom Jardim de Minas	201
Demais municípios*	6.318

Fonte: PJF/SMS/SSR

\*Municípios com frequência inferior a 200.

De um modo geral, os municípios que mais utilizaram os leitos hospitalares de estabelecimentos de saúde de Juiz de Fora, segundo os dados da Prefeitura de Juiz de Fora/Secretaria Municipal de Saúde/2011 pertencem à microrregião de Juiz de Fora, seguidos por alguns da Zona da Mata, com poucas exceções. Os 6.318 leitos ocupados por municípios diversos, cujos dados são inferiores a 200 internamentos, representam 11,48% do total de leitos ocupados, que se referem a 193 municípios diferentes e pertencentes a diversos estados da federação, em sua maioria revelando um único atendimento, caracterizando casos isolados.

No tocante aos atendimentos ambulatoriais registrados junto ao setor de Saúde e Regulação da PJJ, no ano de 2011, há ocorrência de 8.800.485 registros, dos quais 4.939.140 se referem a pacientes residentes no exterior ou em municípios ignorados, o que

limita as observações em questão, tendo em vista tratar-se de 56,12% do total dos registros. Isso denota falha no preenchimento dos registros por parte dos funcionários ou não interesse em informar a procedência por parte dos pacientes, prejudicando a presente análise.

Dos 3.861.345 procedimentos ambulatoriais realizados em que foi registrada a procedência nacional do paciente, 3.035.212 se referem a pacientes de Juiz de Fora, ou seja, representam 78,6 % do total de procedimentos. Dos 826.133 registros restantes, 657.158 referem-se a pessoas residentes nos municípios que compõem a microrregião de Juiz de Fora, o que representa 79,54% desse universo, reforçando o papel de polarização que Juiz de Fora desempenha no setor da saúde e, concomitantemente, denotando sua polarização circunscrita à microrregião e cidades fluminenses próximas.

Segundo dados do IBGE/Censo Demográfico 2010, dos 541 estabelecimentos de saúde localizados na microrregião, 337 estão em Juiz de Fora, o que corresponde a 62,29% desse total. Chama a atenção que do total dos 285 estabelecimentos privados, 235 estão situados em Juiz de Fora, o que representa 82,45% do total da microrregião, já que a maioria dos municípios apresenta poucos estabelecimentos de saúde, dos quais, geralmente públicos municipais, conforme se verifica na tabela 22.

**Tabela 22 - Microrregião de Juiz de Fora: Estabelecimentos de Saúde.**

<b>Microrregião de Juiz de Fora</b>	<b>Total</b>	<b>Federal</b>	<b>Estadual</b>	<b>Municipal</b>	<b>Público Total</b>	<b>Privado Total</b>
Aracitaba	1	-	-	1	1	-
Belmiro Braga	8	-	-	8	8	-
Bias Fortes	6	-	-	6	6	-
Bicas	12	-	-	7	7	5
Chácara	2	-	-	2	2	-
Chiador	3	-	-	3	3	-
Cel. Pacheco	3	-	-	3	3	-
Descoberto	4	-	-	2	2	2
Ewbanck da Câmara	2	-	-	2	2	-
Goianá *	1	-	-	1	1	-
Guarará	4	-	-	4	4	-
<b>Juiz de Fora</b>	<b>337</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>93</b>	<b>102</b>	<b>235</b>
Lima Duarte	22	-	-	17	17	5
Mar de Espanha	7	-	-	5	5	2
Maripá de Minas	1	-	-	1	1	-
Matias Barbosa	8	-	-	6	6	2
Olaria	2	-	-	2	2	-
Oliveira Fortes	2	-	-	2	2	-
Paiva	1	-	-	1	1	-
Pedro Teixeira	1	-	-	1	1	-
Pequeri	3	-	-	2	2	1
Piau	3	-	-	3	3	-
Rio Novo	8	-	-	5	5	3
Rio Preto	6	-	-	4	4	2
Rochedo de Minas	1	-	-	1	1	-
Santa B. M. Verde *	6	-	-	6	6	-
Stª Rita de Ibitipoca	4	-	-	4	4	-
Stª Rita do Jacutinga	6	-	-	5	5	1
Santana do Deserto	5	-	-	5	5	-
Santos Dumont	37	-	-	19	19	18
S.João Nepomuceno	29	-	-	20	20	9
Senador Cortes	2	-	-	2	2	-
Simão Pereira	4	-	-	4	4	-
<b>Total</b>	<b>541</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>247</b>	<b>256</b>	<b>285</b>

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010. Disponível em: < <http://www.ibge.gov.br>> Acesso em: 20 nov. 2012.

Com relação à presença de equipamentos de maior densidade tecnológica para tratamento e diagnóstico de doenças, é notória a centralidade do município, o que reafirma o conteúdo presente no Plano Diretor de Regionalização da Saúde. Dos 112 equipamentos para realização de hemodiálise, 100% deles se encontram localizados em Juiz de Fora, o mesmo ocorrendo em relação à presença de tomógrafos e aparelhos de ressonância magnética, aparelhos de maior custo e que demandam profissionais mais qualificados para sua operação.

Tabela 23 - Microrregião de Juiz de Fora: equipamentos de diagnóstico/saúde

Municípios	Mamógrafo simples	Tomógrafo	Ressonância magnética	Eletrocardiógrafo	Eletroencefalógrafo	Hemodiálise	Raio X
Aracitaba	-	-	-	1	-	-	-
Belmiro Braga				1			-
Bias Fortes	-	-	-	1	-	-	-
Bicas	1		-	6	1		3
Chácara	-	-	-	1	-	-	-
Chiador				4			
Coronel Pacheco				1			
Descoberto	1			1			
Ewbanck da Câmara				1			
Goianá *				1			
Guarará							
<b>Juiz de Fora</b>	<b>26</b>	<b>19</b>	<b>9</b>	<b>179</b>	<b>19</b>	<b>112</b>	<b>93</b>
Lima Duarte				4			2
Mar de Espanha				3			2
Maripá de Minas				2			
Matias Barbosa				2			
Olaria				1			
Oliveira Fortes				1			
Paiva				1			
Pedro Teixeira				3			
Pequeri				1			
Piau				1			
Rio Novo				1			2
Rio Preto				3			1
Rochedo de Minas				1			
Santa B. M. Verde *				1			
S.Rita de Ibitipoca							
S. Rita do Jacutinga				3			
Santana do Deserto				1			
Santos Dumont	1			5			5
S.João Nepomuceno				8			5
Senador Cortes				1			
Simão Pereira				1			
<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>19</b>	<b>9</b>	<b>241</b>	<b>20</b>	<b>112</b>	<b>17</b>

Fonte: IBGE. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>> Acesso em: 20 nov. 2012.

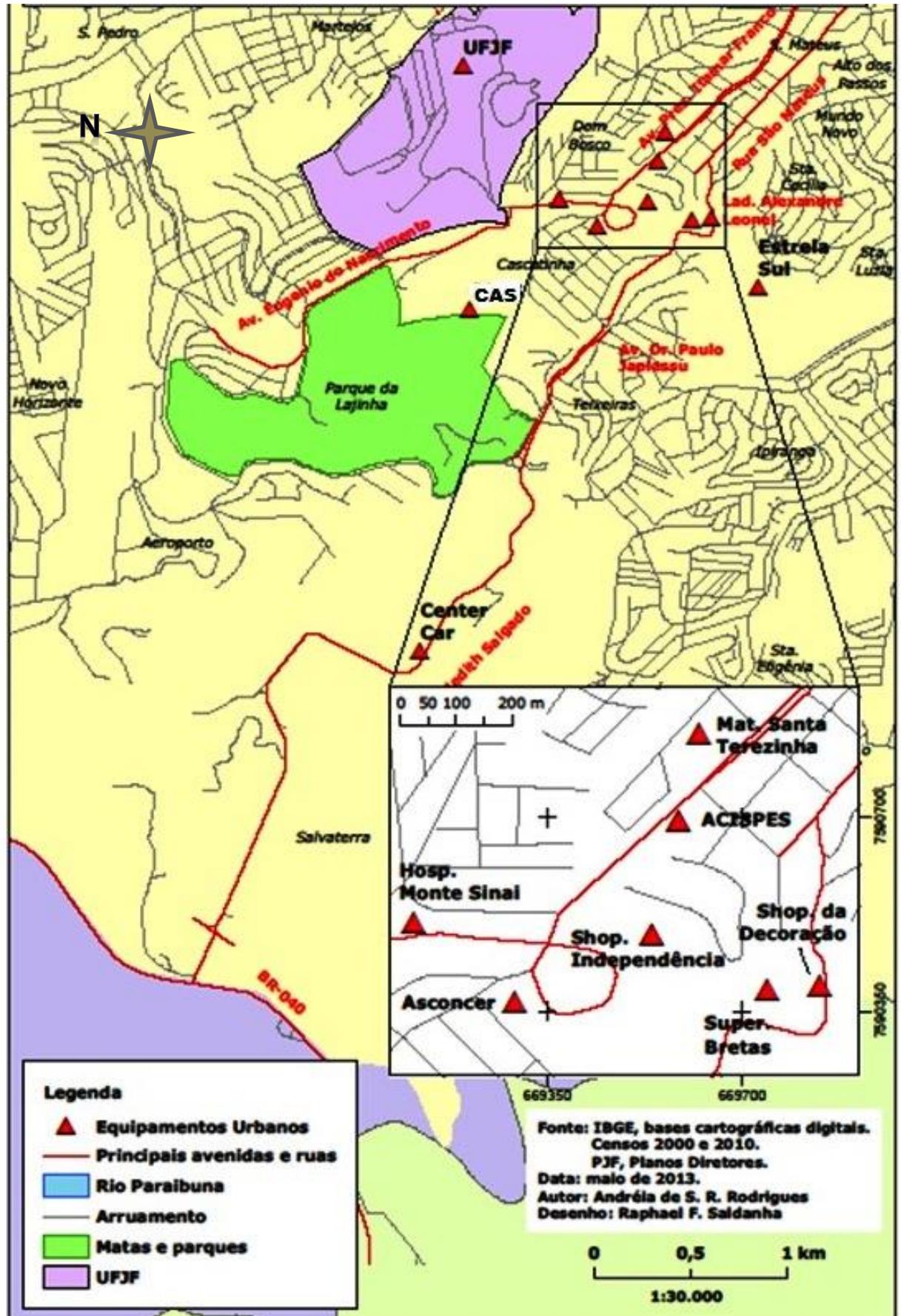
O maior número de estabelecimentos de saúde e equipamentos para tratamento e diagnóstico de doenças presentes na cidade justifica plenamente a forte centralidade exercida pelo município com relação à saúde, com consequências diretas sobre o fluxo de população que a ele se dirige diariamente, reforçando sua importância no contexto regional. Esse fluxo populacional oriundo de cidades vizinhas repercute no aumento do comércio e serviços, com aumento da demanda, que inclui não só a população local, mas também residentes no entorno, inclusive em outro estado.

Com enfoque ainda no setor da saúde e sua centralidade no processo de polarização exercido por Juiz de Fora, há de se ressaltar também a presença da sede da instituição de saúde Agência de Cooperação Intermunicipal em Saúde Pé da Serra- ACISPES - associação civil sem fins lucrativos, criada em 1996 e sediada na cidade na av. Pres. Itamar Franco. Trata-se de um consórcio de municípios que têm como foco a saúde, com a realização de consultas e exames de média complexidade, consulta com especialistas e internações oferecidas por meio de convênios.

Segundo a ACISPES, o consórcio beneficia aproximadamente 120 mil habitantes e envolve 24 municípios, inclusive alguns pertencentes ao estado do Rio de Janeiro como Sapucaia e Comendador Levy Gasparian. As duas unidades do consórcio estão instaladas no município, no bairro São Mateus, setor sul da cidade. Trata-se do Centro Intermunicipal de Especialidades em Saúde (CIES) para realização de exames e a Unidade Ambulatorial, composta por vinte miniapartamentos.

Próximo à ACISPES, como poderemos ver no mapa que se segue, localiza-se o Hospital e Maternidade Terezinha de Jesus, voltado ao atendimento público e que já foi beneficiado por uma parceria entre o poder público e a instituição privada Faculdade de Ciências Médicas e da Saúde de Juiz de Fora SUPREMA, a qual fez investimentos para reforma do hospital e que atualmente o utiliza como local de estágio para seus alunos. Apesar de não localizar-se no EIVI, referida faculdade privada encontra-se muito próxima da Av. Deusdedith Salgado, uma das avenidas que o constitui.

Mapa 10 – Juiz de Fora: equipamentos urbanos da Região Sul



Na mesma avenida ainda há a Associação Feminina de Prevenção e Combate ao Câncer de Juiz de Fora – ASCOMCER, entidade civil de caráter filantrópico e sem fins lucrativos, mantenedora do Hospital Maria José Baeta Reis, inaugurado em 1988, cujo atendimento destina-se principalmente a pacientes do Sistema Único de Saúde. Cabe ressaltar que ambos situam-se na mesma avenida onde se localiza o Hospital Monte Sinai e, também, o Independência Shopping, ou seja, todos estão localizados no EIVI, objeto desta pesquisa.

A cooperativa médica Unimed, plano de saúde com maior número de clientes em Juiz de Fora, adquiriu um terreno na av. Deusdedith Salgado, Região Sul, com objetivo de construir um hospital regional para atender os pacientes conveniados, que segundo a Agência Nacional de Saúde é da ordem de 127 mil clientes.

O aumento e diversificação de centros e atividades vinculadas ao setor de saúde, bem como o aumento da densidade técnica de procedimentos e equipamentos, especialmente no que diz respeito às cidades médias, repercute diretamente no espaço ao dinamizar fluxos de pessoas, bens e informações. Além disso, no caso de Juiz de Fora, reforça aspectos como concentração e seletividade espacial, contribuindo para o processo de polarização regional e valorização imobiliária quando se toma como parâmetro a disponibilidade de determinado equipamento urbano, como hospital, por exemplo, para a população que reside nas suas imediações.

Além disso, a realização de serviços de maior complexidade no plano da saúde demanda também a necessidade de profissionais mais qualificados, o que se relaciona também à presença de instituições de ensino formadora desse tipo de mão-de-obra.

A consolidação do terciário superior também reforça aspectos atinentes ao discurso e políticas públicas consubstanciadas na busca por novos investimentos e que objetivam estimular a implantação de empresas e estruturas de maior tecnologia, atraindo projetos de P&D e viabilizando a criação de redes que envolvam os centros de pesquisa e as empresas, como do setor de saúde, por exemplo, interligando hospitais, empresas farmacêuticas e centros de pesquisa vinculados a instituições como universidades.

### **3.7.2. Educação**

As instituições de ensino superior fazem parte da realidade de Juiz de Fora. A modernização que acontece no mundo, principalmente nos países desenvolvidos, também atinge, com temporalidades diferentes, o Brasil e os seus lugares, cuidadosamente selecionados. É nesse momento da história territorial brasileira, sob os impactos da modernização dos transportes e comunicações, de grande valor no “meio técnico-científico-informacional” (SANTOS, 2004), que se criam as “condições” para a sua difusão.

E em meio à difusão do conhecimento, ampliação da qualificação dos trabalhadores e, por sua vez, aumento também do consumo, com maior oferta e diversificação de “produtos, dentre os quais temos o ensino superior, verificamos a ampliação do número de instituições privadas de ensino superior na cidade, com, a presença de 15 Instituições de Ensino Superior (IES), das quais 9 foram criadas após o ano 2000. A tabela 24 apresenta as matrículas do ensino superior em Juiz de Fora entre os anos de 2002 e 2008. Nesse período, o crescimento é de 30,7%, uma porcentagem expressiva, na medida em que, segundo dados do Sistema Integrado de Informações da Educação Superior, o crescimento nacional apontado pelo Censo Educacional é de, aproximadamente, 15,7%. (AMORIM, 2010)

**Tabela 24 - Juiz de Fora: matrículas no ensino superior de 2002 a 2008**

INSTITUIÇÕES	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>CES</b>	3.204	3.374	3.289	3.723	3.973	3.339	3.286	2.932	1.761
<b>FACSUM</b>	----	123	311	468	700	800	967	1.200	1.003
<b>ESTACIO DE SÁ</b>	732	1.173	2.046	2.209	3.076	3.150	3.239	3.351	3.100
<b>MACHADO SOBRINHO</b>	1.420	1.362	1.262	1.085	942	704	750	761	---
<b>GRANBERY</b>	418	891	1.218	1.482	1.739	1.959	2.079	2.085	1.889
<b>SENAI TEC.</b>	---	----	----	----	209	186	150	155	251
<b>DOCTUM</b>	---	----	123	482	298	300	207	243	242
<b>VIANA JR.</b>	1.962	1.645	1.784	1.815	1.810	1.900	1.884	1.890	---
<b>SUPREMA</b>	---	----	229	550	703	983	1.093	1.310	---
<b>UFJF</b>	9.912	10.219	10.523	10.724	10.822	11.811	11.879	12.861	14.804
<b>UNIPAC</b>	2.204	---	---	---	---	---	---	---	---
<b>UNIVERSO</b>	---	2.059	---	---	---	---	---	---	---
<b>FJF</b>	---	---	---	--	--	--	100	202	275
<b>CARLOS CHAGAS</b>	---	45	138	229	311	315	315	270	---
<b>TOTAL</b>	19.852	20.891	20.923	22.767	24.583	25.447	25.949	27.270	23.325

Fonte: Centro de Pesquisas Sociais/Anuário Estatístico de Juiz de Fora 2011.

No plano da educação, vale destacar o importante papel desempenhado pela Universidade Federal de Juiz de Fora (UFJF) no cenário regional. Segundo Amorim (2010), por representar a primeira instituição pública em uma vasta região que envolve a Zona da Mata, a Região dos Campos das Vertentes e parte do Estado do Rio de Janeiro, mais precisamente no Médio Vale do Rio Paraíba do Sul, a criação da UFJF, nos anos de 1960, se traduziu em um marco na atratividade demográfica motivada por educação superior.

Além dos cursos superiores, os cursos pré-universitários e colégios de ensino médio, inclusive os de formação profissional e técnica, dentre os quais se destacam o Instituto Federal de Educação Tecnológica Sudeste (IFET/ Sudeste) e o Instituto de Laticínios Cândido Tostes, referência na América do Sul na formação de mão de obra qualificada, atraem jovens não só das cidades vizinhas, mas também de outras localidades.

Rodrigues e Barbosa (2010) enfatizam que a polarização de Juiz de Fora em sua região se fazia e ainda se faz muito visível através do setor terciário. Acrescentam que a presença da Universidade Federal de Juiz de Fora e, nos últimos anos, das inúmeras faculdades particulares que têm chegado com seus vários e diferentes cursos oferecidos à população, vem aumentando sobremaneira a importância desse setor em Juiz de Fora, já que atende não só a demanda local por educação superior, mas também populações de sua área de influência.

Basicamente son los diferentes contextos socioeconómicos y económicos los que explican las diferencias existentes en los niveles de infraestructura y equipamiento urbano. Pero los datos que que comentamos em este apartado también em rol y capitalidad que las ciudades juegan em su próprio território, sobre todo em el tema de equipamientos urbanos. Así, por ejemplo, ciudades com um destacado papel regional concentran um buen número de equipamientos especializados (universidades, hospitales, centros deportivos, bibliotecas), equipamiento que han de dar cobertura a amplios territorios del área de influencia del núcleo. (SANFELIU;TORNÉ, 2004, p. 16)

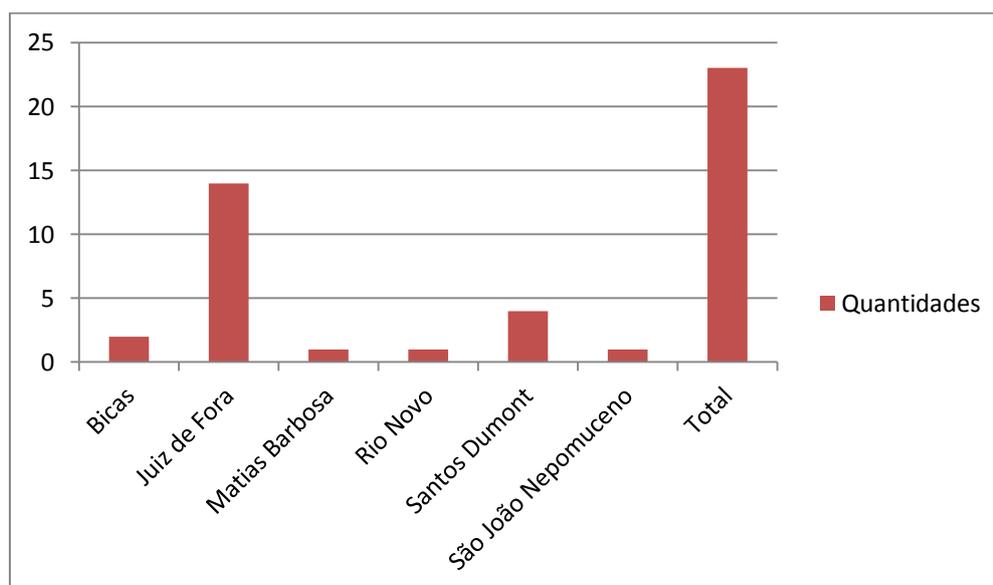
Para Amorim (2010), a presença das instituições de ensino superior em território brasileiro exhibe não somente aspectos de uma diversidade do uso do território, mas, indiscutivelmente expõe as diferenças na seletividade pelos melhores lugares na alocação de empreendimentos empresariais. E os lugares selecionados “vão dotando-se das variáveis que caracterizam a contemporaneidade, quais sejam a densidade técnica, a produção de conhecimento e o acesso à informação, e, por tais variáveis, conduzem os processos ao resto do território” (ibidem, p. 294).

Diniz e Gonçalves (2005) em trabalho que analisa a relação entre a emergência de uma sociedade do conhecimento e o desenvolvimento regional brasileiro afirmam que além das grandes metrópoles, capitais e centros avançados brasileiros, nas regiões Sul e Sudeste há um grupo de cidades de médio porte que são dotadas de boas condições de infraestrutura acadêmico-científica e base econômica, razão pela qual têm atraído atividades consideradas modernas, notadamente industriais. Dentre esse grupo de cidades os autores destacam as cidades mineiras de Juiz de Fora, Uberlândia, Itajubá/Santa Rita do Sapucaí/Pouso Alegre. Além disso, os autores destacam que o avanço de alguns setores da indústria do conhecimento tende a consolidar e ampliar os desníveis regionais no país,

reforçando o papel de destaque de algumas localidades com melhor infraestrutura e mais articuladas no cenário produtivo regional.

Essa seletividade, com forte concentração de investimentos que representam o terciário superior em determinados pontos do território, podem ser claramente percebidas na distribuição das instituições de ensino superior presentes na microrregião de Juiz de Fora, já que das 23 instituições de ensino superior presentes na microrregião, 14 estão situadas em Juiz de Fora, ou seja, uma concentração de 60,86% em um único município, já que Santos Dumont, que ocupa o segundo lugar, com 4 instituições de ensino, representa apenas 17,39% do total, reforçando o caráter concentrador das dessas instituições de ensino. Dos 33 municípios, 27 não apresentam qualquer instituição de educação superior, o que faz com que suas populações tenham que se deslocar para outros municípios com o intuito de melhorar seu nível de instrução, o que ocorre especialmente em direção a Juiz de Fora, dado o maior número de instituições presentes, bem como maior diversidade de cursos de graduação e pós-graduação, tanto em instituições públicas quanto privadas. A mobilidade territorial tem sido inclusive facilitada pelas diferentes prefeituras, as quais têm disponibilizado transporte regular para moradores que se deslocam diariamente para outras cidades a fim de cursarem o ensino superior.

**Gráfico 7- Microrregião de Juiz de Fora: Instituições de Educação Superior e Cursos Cadastrados pelo Ministério da Educação**



Fonte: Ministério da Educação. Disponível em <<http://emec.mec.gov.br/>> Acesso em: 13 nov. 2012.

No entendimento de Sposito (2007a, p, 44):

[...] do ponto de vista do consumo, a diminuição dos custos e melhoria desses sistemas propiciam maiores oportunidades de mobilidade territorial, fortalecendo os papéis das cidades médias no cumprimento de funções e no oferecimento de bens e serviços para moradores de cidades pequenas e de áreas rurais de municípios de diferentes tamanhos.

Em um contexto de forte competição entre municípios por investimentos e também empregos para a população, o capital humano assume grande importância, tornando-se elemento diferenciador. A esses dados convém acrescentar as informações constantes no gráfico e que apresentam a situação da população de Juiz de Fora, segundo seu nível de instrução em comparação com o estado de Minas Gerais e a cidade média de Uberlândia, escolhida também como parâmetro.

Quanto ao nível de instrução da população economicamente ativa de Juiz de Fora, merece destaque a população que detém curso médio e superior completo, números frequentemente atribuídos à presença da Universidade Federal de Juiz de Fora, bem como diversas outras faculdades privadas localizadas no município e que passaram funcionar especialmente nos primeiros anos do século XXI. Segundo dados do Censo/2010, 19,84% dos economicamente ativos de Juiz de Fora têm curso médio completo e superior incompleto, comparados com os 21,35% de Uberlândia e 16,64% do estado de Minas Gerais. E isso se repete quando se trata daqueles com curso superior completo, que no município é da ordem de 10,78%, 10,48% em Uberlândia e 6,70% no estado. Entretanto, quando se analisa o nível de escolaridade da PEA de outras cidades médias, percebe-se que Juiz de Fora apresenta índices semelhantes ou mesmo abaixo delas.

Com resultados tímidos ao longo dos últimos anos, a Prefeitura de Juiz de Fora busca traçar novos caminhos para aumentar a participação do município na economia mineira e brasileira. A perda de espaço da economia juiz-forana tem estreita ligação com o desempenho da indústria, que passou por um longo período de estagnação, mas que vislumbra, no cenário atual, a possibilidade de reverter esse quadro haja a vista a chegada de novas empresas, após negociações com o governo estadual, visando diminuir alíquotas de ICMS para novos investimentos, como forma de reação à lei Rosinha, do estado do Rio de Janeiro, já mencionada anteriormente.

Na contramão, ganhou espaço ao longo dos últimos anos o comércio e serviços, cujo crescimento pode ser dimensionado pela arrecadação de impostos, considerados como uma das principais fontes de arrecadação da prefeitura, com destaque para atividades vinculadas ao terciário superior como educação superior e saúde, vitais para toda a microrregião e

Zona da Mata, a despeito do pequeno número de empresas consideradas de alta, média-alta e média tecnologia seja no setor industrial ou serviços.

### **3.8. Políticas de atração de empresas: fixos e fluxos**

A busca por maior centralidade na rede urbana não é um processo que envolve todos os centros urbanos, mas apenas alguns, os quais permitem articulação a um espaço regional mais amplo. Isso pode ser reforçado inclusive no aspecto demográfico quando se verificou o grande contingente populacional da microrregião de Juiz de Fora, fortemente concentrado na cidade principal, bem como a disparidade econômica entre os municípios pertencentes à microrregião, conforme verificado anteriormente.

Dessa forma, Juiz de Fora busca reforçar seu papel polarizador na microrregião e também na Zona da Mata mineira, buscando tornar-se um ponto nodal na rede de produção e circulação. Há uma movimentação por parte do poder público e da iniciativa privada em busca por novos investimentos que apresentem maior diversificação e especialização, bem como instalação de novos equipamentos urbanos, prestação de serviços mais especializados e com maior qualidade. Além disso, descortina-se uma política que visa sustentar as atuais demandas regionais por negócios e favorecer o aumento do consumo de bens e serviços pela população, ou pelo menos uma parcela dela, gerando maiores oportunidades e emprego.

Redes de ciudades historicamente configuradas evolucionan rapidamente en el momento actual, com câmbios profundos que sin negar las funciones tradicionalmente desempenadas suponen a veces una nova fase de desarrollo. Nuevas relaciones economicas y sociales con el campo circundante, nuevas articulaciones entre asentamientos, nuevos marcos administrativos y políticos para incluir espacios periféricos, nuevo papel de los servicios comerciales, con abastecimientos que pueden llegar ( por ejemplo, en contenedores) desde uno puerto lejano a través de una ciudad que desempeña solo uno papel de transito, nuevas relaciones entre funciones y tejidos urbanos, nuevo papel del comercio con el impacto de las grandes superficies comerciales controladas por empresas multinacionales y posibilidades de compra por internet, nuevos agentes urbanos actuando a escala internacional. (...) En uno cenario actual de fuerte competencia internacional destaca la importancia de ciertos factores, desde los equipamientos científicos y educativos superiores hasta el ambiente social, político y natural (CAPEL, 2003, p. 47).

Tomando como base as palavras do autor, pode-se ressaltar que essa competição não se verifica apenas no âmbito internacional, mas também nacional e regional. E as transformações se dão ao mesmo tempo nas vias e meios de comunicação e transporte, na estrutura produtiva, no consumo, nas relações de trabalho e também nas relações entre

idades. Além disso, ao mesmo tempo em que se aumenta a importância do capital fixo, como estradas, pontes, torres de transmissão, também aumenta a necessidade do movimento, dos fluxos de capitais, produtos e também financeiro, dando, nas palavras de Santos “relevo especial à vida de relações”. São os “fixos territoriais” propiciando o estabelecimento e ampliação dos “fluxos” (SANTOS, 2004, p. 240).

Ainda para o autor, se o espaço se torna uno para atender às necessidades de uma produção globalizada, as regiões aparecem como as diferentes versões da mundialização. Esta não garante a homogeneidade, mas, ao contrário, instiga diferenças, reforça-as e até mesmo sobrevive delas. Assim, quanto mais os lugares se mundializam, mais se tornam singulares e específicos, isto é, únicos.

Diante dessa perspectiva, o poder público, em sua instância municipal e estadual, tem incentivado e favorecido a criação de condições para negócios na cidade, notadamente no setor de logística e metal-mecânico, ações estas justificadas sob o discurso de busca por ampliação da importância econômica da cidade na economia nacional e regional, aumento de arrecadação de impostos e de geração de novos postos de trabalho.

Alguns negócios vêm se realizando recentemente na cidade a partir da criação e consolidação de empresas que justificam sua instalação na cidade devido à boa localização geográfica da cidade, bem como o recebimento de alguns incentivos fiscais e relativos à infraestrutura por parte do poder público.

Ressalta-se ainda a localização desses investimentos, que em sua maioria estão situados junto à BR-040 ou Distrito Industrial, que também se encontra próximo à referida rodovia federal. E essa demanda ampliada por terrenos destinados a novos investimentos vem repercutindo diretamente no preço e disponibilidade de terras no trecho da BR-040 que faz a ligação entre os setores sul - oeste -noroeste da cidade. Cogita-se a possibilidade de criação de um corredor logístico na rodovia, o que seria bastante interessante aos novos negócios, tendo em vista o acesso facilitado ao porto seco da cidade, aos city gates (centrais de fornecimento de gás), à ferrovia e ao aeroporto local, o que pode ser fator determinante para atração de novos empreendimentos. Na imprensa local foi levantada a possibilidade de desapropriação, por parte da Prefeitura, de uma enorme área junto à rodovia destinada a essas novas empresas.

Dentre os investimentos recentes, cabe citar a Codeme que implantou uma unidade de produção de estruturas metálicas na cidade em terreno localizado no Distrito Industrial de Juiz de Fora, tal como a empresa Mercedes-Benz que deixou de efetuar a montagem de automóveis e dedicou-se à de caminhões em sua planta local. Além disso, a montadora de automóveis alemã declarou à imprensa local sua intenção de ampliar o parque de fornecedores para sediar outras empresas terceiras e parceiras na produção de caminhões,

produzidos em sua planta local. Atualmente, quatro empresas estão sediadas no local: Grammer do Brasil, Maxion, Randon e Seeber.

O centro de distribuição da Fiat Automóveis, ainda em fase de instalação em Juiz de Fora, deve ser lançado em 2013, conforme declaração do ex-secretário de Planejamento e Desenvolvimento Econômico à imprensa local. Segundo ele, a área para sediar o entreposto já teria sido escolhida, um terreno entre cem mil e 150 mil metros quadrados próximo ao Distrito Industrial, na BR-040. O projeto inicial de nacionalização dos veículos importados via Porto do Rio de Janeiro teria sido ampliado e estaria avançando, em fase de avaliação ambiental.

A MRV Logística – MRV Log, braço da área de logística da construtora belo-horizontina MRV Engenharia e Participações S/A, está investindo, conforme informação da própria empresa, R\$ 64 milhões na criação de um condomínio logístico na cidade (contempla cinco galpões, área bruta locável de 52 mil metros quadrados, pátio de manobra e estacionamento), em terreno adquirido na BR-040, visando atender a demanda de operadores logísticos, transportadoras e pequenas indústrias, cuja primeira fase do projeto já deve estar inaugurada até abril de 2013.

A empresa é especializada em locação de galpões em condomínios logísticos estrategicamente localizados e adquiriu área de 70 mil metros quadrados na BR-040, a cerca de dez quilômetros da fábrica da Mercedes-Benz. Segundo informações da empresa, o empreendimento será modular, fechado, com infraestrutura, restaurante, refeitório, pátio de manobra e estacionamento. (MRV Log, 2011).

O Grupo Pianna escolheu Juiz de Fora para realizar a operação logística da Brasil Foods (BRF), empresa que ficará responsável pela distribuição da linha de congelados das empresas brasileiras Perdigão e Sadia, cuja atividade logística consistirá em receber os produtos da fábrica e levá-los, em caminhões refrigerados, aos pontos de venda (padarias, mercearias e pequenos supermercados) em um raio de atuação de 150 quilômetros. Cabe salientar que referida empresa não irá comercializar os itens, mas apenas realizar sua distribuição.

Já a empresa Camilo dos Santos está transferindo e ampliando o centro de distribuição, instalado desde 2000 em Matias Barbosa, para Juiz de Fora, tendo para isso adquirido uma área de 150 mil metros quadrados também na BR-040. Tanto neste espaço quanto no de 800 mil metros quadrados que foi comprado próximo à Mercedes, a intenção da empresa é criar condomínios logísticos, alugando ou vendendo áreas e galpões para empresas interessadas em operar na cidade. Outra empresa local, a Trans-Herculano, também está construindo um centro logístico em uma área de 200 mil metros quadrados próxima da mesma rodovia, bem como viabilizando a implantação de mais uma concessionária de caminhões.

O Aeroporto Regional da Zona da Mata poderá compor um dos polos do Complexo Aeronáutico de Minas Gerais, conforme informe da Secretaria Estadual de Ciência, Tecnologia e Ensino, mas que ainda encontra-se em fase de regulamentação, tendo em vista a necessidade de adequação da pista para pousos de aeronaves de grande porte e construção da rodovia que fará a ligação entre a BR-040 e a MG-353. Aguarda-se ainda o trâmite burocrático para que o aeroporto esteja apto para despacho de mercadorias importadas e exportadas. Mas ainda é um empreendimento sob avaliação, com futuro incerto, como também o próprio aeroporto, como mencionamos em outra seção deste capítulo.

Reforçando a análise do importante papel que a logística de transporte tem desempenhado nos últimos anos para Juiz de Fora, o Sindicato das Empresas de Transporte de Carga de Juiz de Fora (SETC-JF) informou que em 2004 o setor contava com 60 empresas, número que saltou para 350 em 2013, correspondendo a 9% do total de Minas Gerais.

Em entrevista concedida a um jornal local em março de 2013, o ex-secretário da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico (SPDE) da PJF, André Zuchi, afirmou que a concessão de incentivo para serviços de logística está em estudo, além de linha de ação pautada numa política agressiva de incentivo à infraestrutura, objetivando a criação de condomínios logísticos. Os loteamentos e condomínios empresariais já contam com benefícios, como isenção do IPTU por até dez anos e redução do ISS para 2%. Também destaca na possibilidade de a cidade se tornar um centro de referência logística em cerca de dois anos, atraindo centros de distribuição e empresas do chamado "atacarejo",

Além disso, ainda podemos acrescentar a construção do Parque Tecnológico da UFJF que será instalado em um terreno de aproximadamente um milhão de metros quadrados, também localizado na BR-040, projeto que pretende ser fator de convergência do conhecimento produzido pela UFJF para o setor empresarial e também para a sociedade, orçado em cerca de R\$ 50 milhões e que aguarda liberação do processo licitatório junto ao Tribunal de Contas da União. Segundo informações da UFJF, o Parque Tecnológico atuará nas áreas de biotecnologia, saúde humana e animal, eletroeletrônica, leite e derivados e tecnologia de informação. Vinte empresas e um laboratório de certificação já negociam a estadia no local.

Consubstanciando a política de estímulo à implantação de loteamentos, condomínios empresariais e parques tecnológicos na cidade, como o da UFJF, foi aprovada no final de 2011 a mensagem do Executivo que concede incentivos fiscais - incluindo isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto sobre a transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e redução do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) para empreendimentos com área total útil de, no mínimo, 70 mil metros quadrados destinados a

abrigar firmas nos setores industriais, de logística, comerciais de distribuição e de prestação de serviços (com exceção das empresas cujas vendas ou serviços ocorram diretamente no varejo).

Complementa este quadro econômico, político-institucional e de gestão da cidade, o fato de vastas áreas às margens da BR-040, entre a zona Oeste e Noroeste da cidade, antes desocupadas, estarem se consolidando a partir de inúmeros projetos, corroborando aspectos destacados no capítulo seguinte. A área concentra cerca de R\$ 340 milhões em investimentos, entre negócios já em fase de implantação e por inaugurar, conforme dados disponibilizados pela Federação das Indústrias de Minas Gerais (FIEMG)- Regional Zona da Mata. São 15 milhões de metros quadrados nos limites do município cortados pela rodovia. A carência de terrenos industriais e o interesse de empresas pela cidade têm impulsionado o crescimento empresarial para aquela região, altamente valorizada. O preço do metro quadrado, em lotes com infraestrutura em distritos industriais, conforme dados de Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), Fiemg e PJJ, varia de 35 a 50 reais, sendo que na rodovia, o metro quadrado de terrenos sem infraestrutura custa até três vezes mais, ou seja, entre 40 e 150 reais.

Figura 3 - Empreendimentos na BR-040



Os exemplos anteriormente citados sugerem a adoção de políticas públicas e privadas na busca por novos investimentos que, segundo representantes do poder público local, objetivam iniciar novos negócios, conferindo maior dinamismo econômico e financeiro ao município e região. Esses fatos ganham concretude com a construção da “Agenda Regional de Desenvolvimento da Zona da Mata”, formalizada em 2011 e que reuniu lideranças municipais do executivo e legislativo, visando nortear ações para o desenvolvimento da região. Inicialmente elaborado pela UFJF, mas com contribuições de políticos e empresários locais, o documento elencou as necessidades mais urgentes,

especialmente no que tange à sua infraestrutura econômica, social e busca de fortalecimento de serviços como saúde. Além disso, busca-se definir uma política industrial pois entre 1999 e 2008 a região, que reúne 142 municípios, apresentou o segundo pior desempenho do PIB do Estado de Minas Gerais. Este quadro foi agravado ainda mais pela política de guerra fiscal dos municípios fluminenses vizinhos a que se atribui a perda de 1.263 postos de trabalho e aproximadamente 309 milhões de investimentos em apenas um ano, ou seja, entre 2008 e 2009, conforme consta do documento.

A adoção de políticas de atração de investimentos, de reforço ao discurso sobre o papel polarizador que Juiz de Fora exerce na sua microrregião e também junto a alguns municípios fluminenses vizinhos vem sendo realizada por governantes locais, de diferentes partidos políticos, mas todos com orientações de centro-direita, haja vista que por mais de vinte anos, apenas três prefeitos se revezaram no poder, sugerindo poucas divergências com relação ao planejamento econômico e urbano do município, colaborando para um mesmo “ideário de cidade” e suscitando poucas alterações com relação às políticas de ordenamento territorial.

Figura 4- Publicação Agenda Regional  
(encarte do Jornal Tribuna de Minas de 05.01.2013)



Fonte: Disponível em <<http://www.valor.com.br/arquivo/900579/incentivos-fiscais-fazem-juiz-de-fora-renascer>>. Acesso em: 05 jan. 2013

Por isso a pertinência das palavras de Santos e Silveira (2008, p. 281):

Os sistemas de cidades constituem uma espécie de geometria variável, levando em conta a maneira como diferentes aglomerações participam do jogo entre o local e o global. É dessa forma que as cidades pequenas e médias acabam beneficiadas ou, ao contrário, são feridas ou mortas em virtude da resistência desigual dos seus produtos e de suas empresas face ao movimento da globalização.

Retomando alguns aspectos inerentes à importância do papel que Juiz de Fora desempenha no contexto regional, pode-se afirmar que o mesmo está diretamente relacionado à diversificação de seu comércio varejista e setor de serviços, além de comportar departamentos regionais de órgãos públicos, de empresas do setor de energia e de telecomunicação, bem como de instâncias do judiciário estadual e federal.

Conforme sugere Amorim (2010), existe um contínuo processo de modernização em curso que não atinge todos os lugares ao mesmo tempo e com a mesma intensidade. Obedecendo à lógica racionalista do capital, e não aos interesses reais da vida dos homens, além de ser estimulado pelo Estado, esse contínuo processo é responsável por definir os usos do solo, a incorporação dos recursos naturais à lógica mecânica de reprodução capitalista, as relações entre os homens e os lugares, enfim, é responsável por definir as formações territoriais. Como a história de materialização do capital nos lugares é seletiva, elegendo áreas, o traço geral de tais modernizações é a desigualdade já que, pelo favorecimento diferenciado do acesso a tecnologias, equipamentos e informações, por exemplo, estabelece-se uma divisão territorial do trabalho, impondo uma hierarquia aos lugares.

Todos esses fatos estão intrinsecamente relacionados e podem ser compreendidos como uma “dinâmica imposta pelas novas lógicas de comportamento espacial das empresas” (SPOSITO, 1999, p. 89). Assim, constata-se certo deslocamento de unidades produtivas, bem como a viabilização de novos investimentos comerciais e de serviços em direção às cidades pequenas e médias, desde que suas necessidades como redes de comunicação, circulação, mão de obra, entre outras, sejam atendidas.

Acrescenta-se, ainda, a competição entre as empresas e lugares, inerentes à dinâmica da globalização, que provoca uma verdadeira corrida pela diminuição dos custos de produção e aumento do setor terciário, o que é estimulado pelos benefícios oferecidos pelos governos. Para Compans (1999, p.109), esse “novo modelo” pretende ser “indutor de um processo de desenvolvimento econômico, ao invés de ser determinado por ele”, como ocorria anteriormente.

Entretanto, essa busca por crescimento econômico se reflete espacialmente de modo seletivo e diferenciado, fragmentando o tecido urbano local e favorecendo o aumento

das desigualdades econômicas e sociais, já que somente uma parcela da sociedade local irá se beneficiar dessas “transformações”, apesar do discurso do poder público, em sua instância municipal, tentar provar o contrário (RODRIGUES, 2005). Tal procura por maior dinamismo econômico é marcada por projetos de expansão e diversificação industrial, comercial, de serviços e do capital imobiliário, este último um setor que oferece altas possibilidades de lucratividade em períodos de crescimento econômico. Nesse sentido, ainda que o processo de (re) estruturação espacial envolva agentes locais e não locais, hegemônicos ou não da produção social do espaço, culmina por favorecer apropriações diferenciadas do espaço urbano, exacerbando a fragmentação intraurbana, facilitando a sua transformação em mercadoria, cujo acesso torna-se desigual para os vários segmentos sociais.

É claramente perceptível, no capitalismo e nas relações de produção que o sustentam, a necessidade de adaptação técnica do território, renovação e ampliação de infraestruturas, principalmente aquelas relacionadas à mobilidade e às telecomunicações, com construção de novos equipamentos seletivos, direcionados aos negócios, ao mercado imobiliário, ao turismo e lazer.

Para Santos (2004), na batalha para permanecerem atrativos, os lugares se utilizam de recursos materiais e imateriais (como os serviços) buscando realçar suas virtudes por meio dos seus símbolos herdados ou recentemente elaborados, de modo a utilizar a imagem do lugar como ímã.

Criam-se objetos e lugares destinados a favorecer a fluidez: oleodutos, gasodutos, canais, autopistas, aeroportos, teleportos... Não basta, pois, produzir. É indispensável por a produção em movimento. Em realidade, não é mais a produção que preside à circulação, mas é esta que conforma a produção (SANTOS, 2004, p. 274).

Dias (2005) argumenta que a localização geográfica torna-se portadora de um valor estratégico bastante seletivo. Para a autora, as vantagens locacionais são fortalecidas e os lugares passam a se tornar, cada vez mais, diferenciados pelo seu conteúdo - recursos naturais, mão-de-obra, redes de transporte, energia ou telecomunicações. Um possível esvaziamento do espaço e a conseqüente transformação em algo fantasmagórico é apenas a superfície que tenta ocultar um conteúdo profundamente denso, carregado de objetos como estações de alta energia, antenas de televisão, terminais eletrônicos, torres de transmissão e outros, configurando o que o Milton Santos (2004) denominou meio técnico - científico - informacional.

Enfim, desse contexto emerge uma lógica associada a uma nova forma de dominação do espaço que se reproduz hierarquizando, selecionando e direcionando a

ocupação a partir da intervenção da iniciativa privada e do Estado. É no espaço que o poder ganha visibilidade através das intervenções concretas, cujas estratégias estão vinculadas a grupos sociais, com objetivos e interesses diferenciados e às vezes convergentes.

Num misto de realidade e representação que marca a “guerra dos lugares” (SANTOS, 2004), Juiz de Fora vem conseguindo captar empresas e recursos, como se poderá verificar no próximo capítulo, com expectativa de crescimento reforçada, o que reabre as perspectivas de aproveitar sua capacidade instalada e atrair fornecedores, além de negócios que vinculam o setor imobiliário à habitação, com novas formas de morar como os loteamentos fechados, bem como ao comércio e serviços. A materialização do capital nos diferentes espaços é seletiva e incentivada pelos governos em suas várias instâncias, havendo um contínuo processo de modernizações que estabelece uma divisão territorial do trabalho e impõe uma hierarquia dos lugares (AMORIM, 2010).

Novos negócios, novas empresas, novas atividades, de acordo com Santos (1985), assinalam os conteúdos da modernidade urbana. Essas promovem o surgimento de ocupações e empregos de elevado grau de especialização e, conseqüentemente, uma remuneração mais elevada. Assim surgem, no urbano, novos profissionais, novas rendas, que modificam as características sociais e culturais da cidade. Aqui se exemplifica uma das características da nova urbanização brasileira dada por Santos (2004), ou seja, há nas cidades um aumento da quantidade de trabalho intelectual, o que impõe novos consumos e uma nova vida de relações no lugar.

Para o autor, quanto maior a inserção da ciência e tecnologia em um lugar, mais ele se especializa e aumenta o número, intensidade e qualidade dos fluxos, aumentando sua capacidade atrativa de investimentos que demandam maior capital investido, melhor qualificação da mão-de-obra, com conseqüente aumento na demanda por produtos e serviços, básicos e especializados. No período atual, tanto a ciência quanto a técnica se fazem presentes nos processos de organização e produção do espaço, razão pela qual os objetos técnicos se tornam cada vez mais presentes. Aos “novos” valores, comportamentos e necessidades sociais, se impõem novos conteúdos às formas, dotando-as de novas funções ou mesmo recriando outras, imprimindo aos *lugares* configurações de um novo tempo.

É nessa perspectiva que o próximo capítulo busca dialogar com o que foi discutido até aqui, uma vez que a dinâmica local do setor imobiliário e a maneira como se efetiva o processo de transformação de frações do espaço urbano estão intrinsecamente relacionadas às características da economia global e nacional, mas também ao processo de construção da dinâmica econômica local e formas de atuação de diferentes agentes, sejam eles locais ou distantes, dando uma conformação local a um processo mais geral de produção capitalista do espaço.

## CAPÍTULO 4: PRODUÇÃO DO ESPAÇO E DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS

As análises presentes neste capítulo buscam compreender as relações estabelecidas na produção do espaço urbano de Juiz de Fora, principalmente a partir da atuação do setor imobiliário, as quais devem ser entendidas como articuladas aos processos contemporâneos de reprodução do capital, de urbanização e do papel das cidades médias brasileiras nesse cenário, conforme já explicitado nos capítulos anteriores.

Observa-se que algumas intervenções imobiliárias pontuais, adotadas com o objetivo de promover o aumento de atividades econômicas e de serviços de atendimento à população, além de melhorar a inserção da localidade na geografia do capital global têm, na verdade, contribuído fortemente para que o processo de internacionalização econômica reforce na cidade sua lógica de fragmentação.

Segundo Costa (2006, p.108), inúmeras cidades brasileiras apresentam, à primeira vista, “um padrão centro periferia de urbanização, identificado por áreas centrais de maior densidade demográfica, construtiva e dos investimentos públicos, que vão se tornando mais rarefeitos à medida que se tornam mais distantes”. Acrescenta ainda que, além das áreas centrais, esse padrão se reproduz ao longo de eixos viários que apresentam maior infraestrutura, com investimentos feitos tanto pelo poder público quanto pela iniciativa privada e que fomentam um maior dinamismo imobiliário e fundiário.

Assim, valorizam-se áreas que se vinculam à imagem do moderno, da distinção social e de afastamento dos típicos problemas urbanos como pobreza, carência de transportes e saneamento básico, violência, congestionamentos, poluição, mesmo que em áreas mais distantes, porém servidas de vias de circulação relativamente eficientes. Isso vem reafirmar que o uso do solo, a partir da produção de relações capitalistas e também das formas de disseminação das novas tecnologias e mercadorias, é basilar na compreensão das especificidades das formas de ocupação de determinados lugares da cidade. (RODRIGUES, 2005).

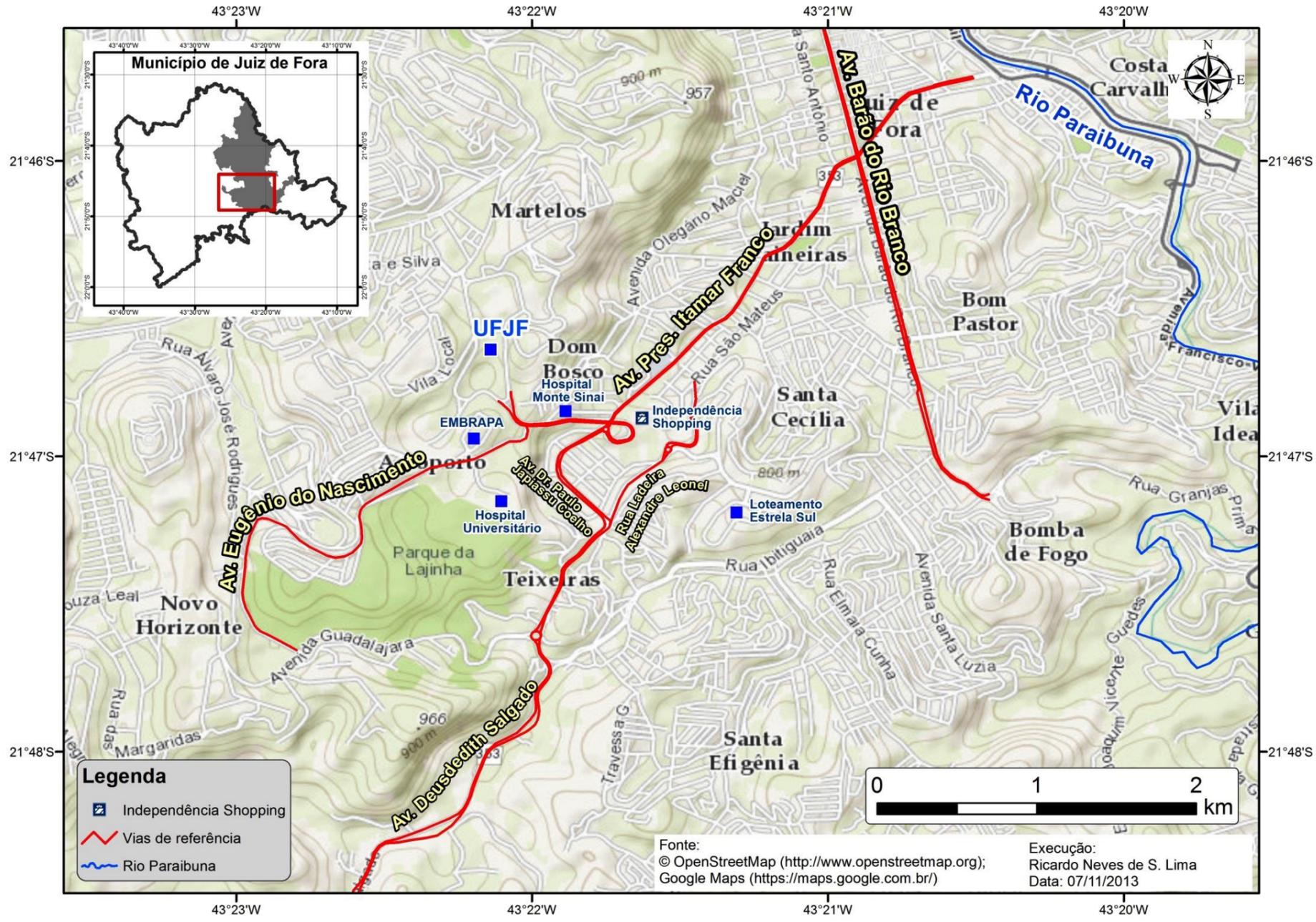
Nesse sentido a presente pesquisa procurou definir como área de aprofundamento de estudo aquela compreendida pelas cinco avenidas consideradas de grande importância no eixo Sul-Oeste da cidade de Juiz de Fora e inseridas no que foi denominado neste trabalho de **Eixo de Investimentos e Valorização Imobiliária**<sup>28</sup>, a saber, **Av. Presidente Itamar Franco (transição do bairro São Mateus para o bairro Cascatinha), Av. Dr. Paulo Japiassu Coelho, Av. Deusdedith Salgado, Av. Eugênio do Nascimento e Ladeira Alexandre Leonel**, todas pertencentes à Região de Planejamento – RP 08,

---

<sup>28</sup> A expressão EIVI foi adaptada do trabalho de Cavalcante (2010) sobre a dinâmica imobiliária em bairros com população de alta renda na cidade de Natal/RN.

conforme ordenamento territorial adotado pela Prefeitura Municipal de Juiz de Fora, em seu Plano Diretor aprovado em 2000 (PREFEITURA DE JUIZ DE FORA, 2004a) e que compreende os bairros Cascatinha, Jardim Laranjeiras, Jardim Liu, Estrela Sul, Teixeiras, Dom Bosco, Aeroporto e Salvaterra, conforme se pode identificar nos mapas.

Mapa 11 - Juiz de Fora: Principais Avenidas do Eixo de Investimentos e Valorização imobiliária



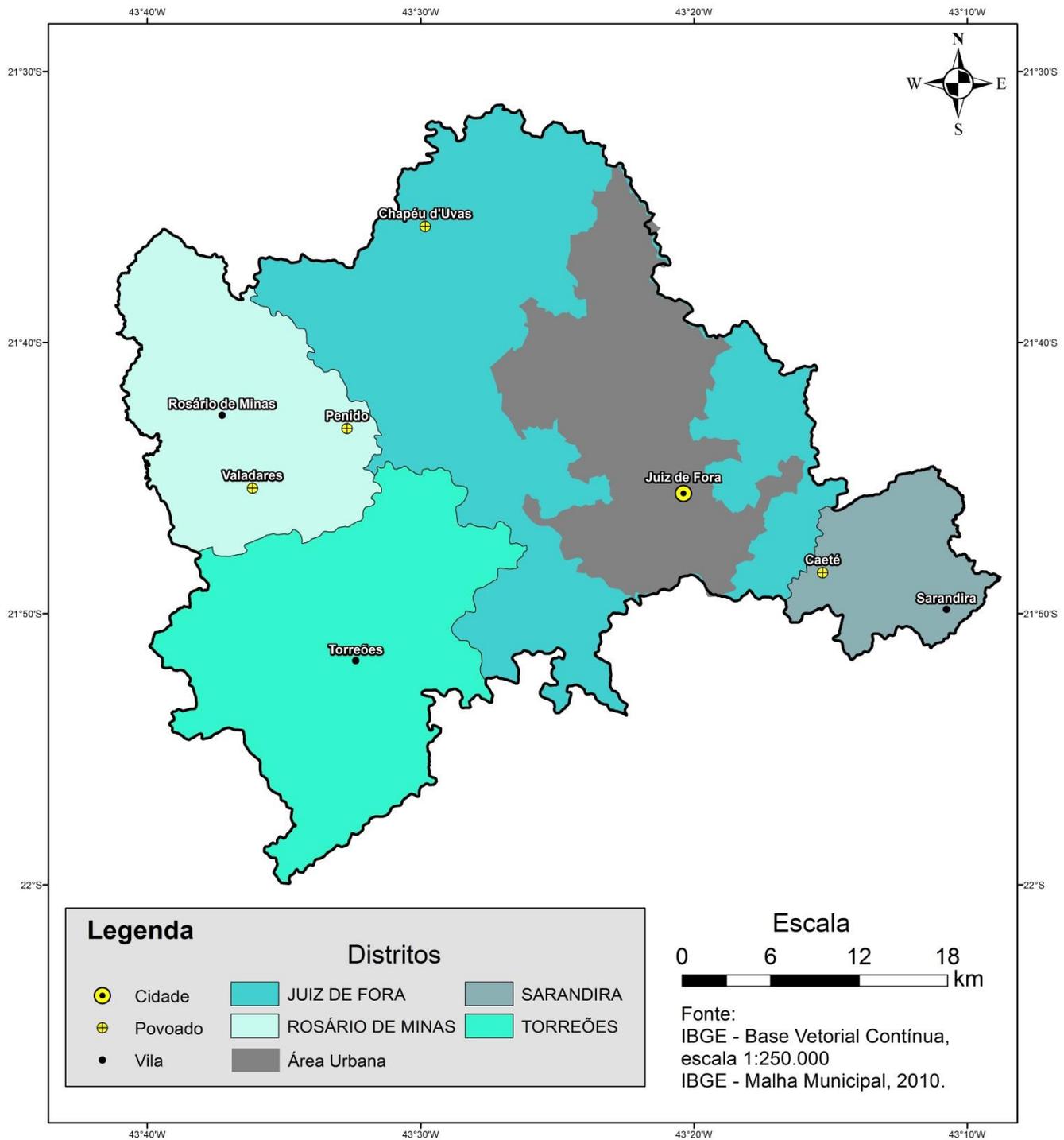
Nessas avenidas concentra-se um considerável número dos novos empreendimentos imobiliários e negócios vinculados ao comércio e serviços, com destaque para aqueles concernentes ao terciário superior, como hospitais, faculdades, empresas de pesquisa, além de concessionárias de automóveis, hotéis, lojas de móveis e decoração destinadas a um público com maior renda, inaugurados, em sua maioria, no período compreendido entre meados dos anos 1990 e os dias atuais.

Por sua vez, esses projetos também apresentam uma arquitetura que remete a uma imagem de cidade moderna e inovadora, condizente com aquelas presentes em grandes cidades e que sinalizam a presença do grande capital. A análise desses projetos forneceu alguns indícios sobre a atuação de certos agentes como proprietários fundiários e promotores imobiliários, bem como o Estado, além de permitir uma melhor compreensão da dinâmica imobiliária em curso, da seletividade do capital quando da escolha de determinadas frações do território para implantação de certos investimentos, além de reforçar a importância de atividades do setor da saúde e educação, vinculadas ao terciário superior, não só no EIVI, mas também no município de Juiz de Fora e que como já foi analisado no capítulo anterior, atendem à população da microrregião de Juiz de Fora e mesorregião da Zona da Mata, ratificando a centralidade do município na escala regional. Compreender o processo de produção do espaço urbano local e do EIVI em particular, passa necessariamente pela reflexão do papel que tais empreendimentos representam não só na dinâmica imobiliária, mas também econômica do município, tendo em vista o horizonte de aumento de atividades diversificadas e especializadas e que se relacionam diretamente com a expansão urbana e com a criação de uma nova centralidade.

#### **4.1. Juiz de Fora: breve resgate das políticas urbanas**

Juiz de Fora é um município com 1.429,875 Km<sup>2</sup> de área total, da qual 446,551km<sup>2</sup> refere-se à área urbana e 983,324km<sup>2</sup> à rural. Na divisão territorial do município, Juiz de Fora (sede) apresenta área de 725,975km<sup>2</sup> e os demais distritos Torreões com 374,5 km<sup>2</sup>, Rosário de Minas com 225,6 km e Sarandira com 103,8 km<sup>2</sup>.

Mapa 12 - Juiz de Fora: organização territorial



Segundo o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) do município, a evolução da mancha urbana de Juiz de Fora mostra que a sua forma foi originalmente linear, resultado da topografia natural que restringiu o crescimento em determinadas direções e também derivada de vias de circulação que foram efetivadas ao longo do tempo, sofrendo um processo, por assim dizer, de “alargamento induzido pelos vários caminhos de penetração que parecem desejar configurá-la como estrela, radioconcêntrica com espaços abertos entre os corredores de desenvolvimento que se estendem em projeção” (PREFEITURA DE JUIZ DE FORA, 2004a).

O plano destaca o papel desempenhado pela ferrovia que produziu, em Juiz de Fora, um exemplo típico de ação da força de centralização, criando a área central da cidade a partir da estação principal. A Rua Halfeld, que se situa em frente à estação, torna-se uma importante referência comercial da cidade até hoje. Além disto, a ferrovia e as vias de penetração rodoviária como a antiga Estrada União e Indústria, as BR-040 e BR-267, a MG-353, a Av. Juscelino Kubitschek, a Av. Rio Branco e a Av. Independência são os principais vetores centrípetos da mancha urbana.

O PDDU ressalta também alguns fatores que agem diretamente sobre a configuração geral ou a forma da cidade, observando, dentre esses, alguns de ordem basicamente econômica que, além de serem fundamentais para a importância regional de Juiz de Fora, têm orientado a implantação e distribuição da mancha urbana (PREFEITURA DE JUIZ DE FORA, 2004a).

Segundo Oliveira (2006), na década de 1980, Juiz de Fora passou a contar com uma legislação urbana mais abrangente, composta pelas leis 6.908/86 que dispõe sobre o parcelamento do solo, a 6.909/86 que dispõe sobre as edificações e a 6.910/86 que versa sobre o uso e ocupação do solo, tendo em vista que a legislação anterior restringia-se ao Código Municipal de Obras, datado de 1938.

De acordo com a legislação vigente (Lei 6.910/86), a organização territorial para efeito de parcelamento, uso e ocupação do solo está baseada nas Unidades Territoriais (UT's) que consistem em subdivisões da Área Urbana. Entendendo que estas UT's não atendiam satisfatoriamente às necessidades de um adequado planejamento (tendo em vista as diferenças entre os limites estabelecidos, a dinâmica urbana e a percepção espacial dos moradores), o Plano Diretor/1996 propôs uma nova subdivisão da Área Urbana do Distrito-Sede, de modo a redefinir os limites da Zona Urbana e da Zona de Expansão Urbana. Adotou-se o conceito de Região Urbana (RU's) já instituído pela Lei Municipal 4219/89, como essencial para o planejamento (assemelham-se aos bairros e setores censitários do IBGE). (TASCA, 2010, p. 141)

Segundo Tasca, a Zona Urbana passou a ser entendida como aquela delimitada pelas 81 Regiões Urbanas (RUs) e pelos 8 Setores Urbanos, agrupados de acordo com as

características de relativa homogeneidade de estruturação, localização e atividades econômicas predominantes. Algumas áreas tiveram um tratamento especial e classificação diferenciada como o Parque Municipal da Lajinha, o Campus da UFJF e a Mata do Krambeck.

A autora acrescenta ainda que, como resultado das diretrizes estabelecidas pelo PDDU/2000, o ordenamento territorial sofreu algumas alterações, sendo que o perímetro urbano do Distrito-Sede, já delimitado pela Lei 6.910/86, embora considerado grande em relação à área efetivamente urbanizada, foi mantido. Destaca que tanto as Unidades Territoriais (UT's) que dividiam a área urbana do Distrito-Sede, quanto as Regiões Urbanas (RUs) cederam lugar às 12 Regiões de Planejamento (RPs) e às Unidades de Planejamento (UPs), as quais passaram a compor os diferentes níveis de ordenação territorial, abrangendo toda a área do perímetro urbano que passaram a constituir a principal base territorial para o planejamento da cidade.

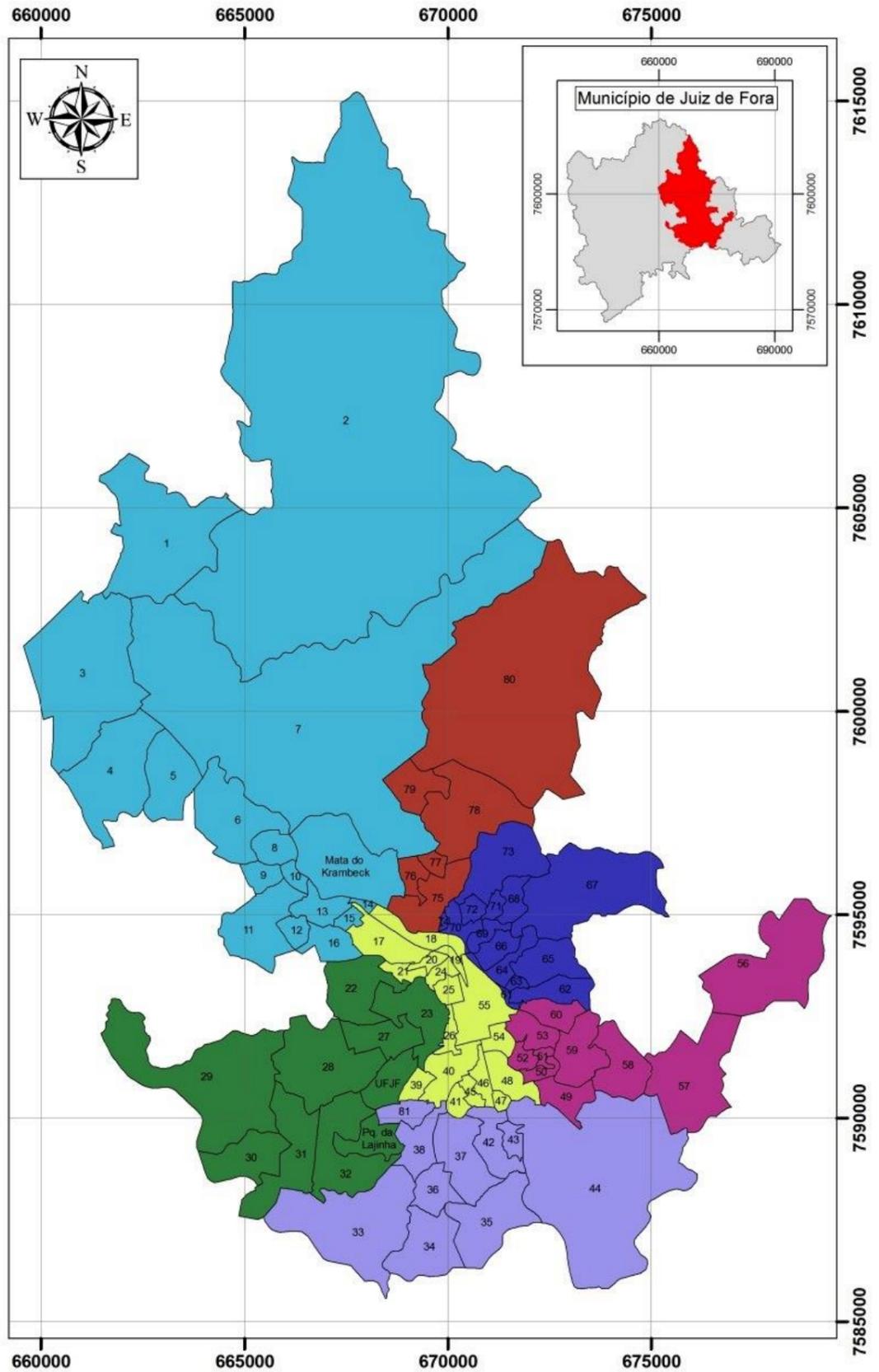
Segundo Oliveira (2006), em cada Região de Planejamento (RP) há áreas de distintas conformações topográficas e configurações quanto ao tipo e densidade de ocupação, infraestrutura, características arquitetônicas, dentre outras, razão pela qual as RPs foram subdivididas em um número variável de Unidades de Planejamento.

Conforme Tasca (2010, p.53-54), na Reforma Administrativa da Prefeitura de Juiz de Fora em 2001, realizada em consonância com as premissas oriundas do Plano Estratégico da cidade, “com a finalidade de facilitar a gestão territorial, a área do Perímetro Urbano foi subdividida em sete Regiões Administrativas, agregando grupos de Regiões Urbanas (RUs), células menores e mais coesas, adotadas em 1989”. As 81 Regiões Urbanas culminaram por tornarem-se as principais células de estudos urbanos já que apresentavam compatibilidade com os Setores Censitários, o que favoreceu o uso das informações geradas, agregadas em vários níveis, especialmente nas atividades de planejamento. Nesse contexto, o Setor Noroeste foi agrupado com o Setor Norte, passando a ser denominada Região Administrativa Norte, como se pode verificar no mapa 13.

Mapa 13- Juiz de Fora: Regiões Administrativas<sup>29</sup>

**Regiões Urbanas**

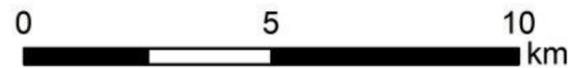
- |                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| 1, Barreira do Triunfo        | 42, Santa Luzia                |
| 2, Represa                    | 43, Cruzeiro do Sul            |
| 3, Benfica                    | 44, Graminha                   |
| 4, Santa Cruz                 | 45, Mundo Novo                 |
| 5, Nova Era                   | 46, Alto dos Passos            |
| 6, Barbosa Lage               | 47, Boa Vista                  |
| 7, Remonta                    | 48, Bom Pastor                 |
| 8, Jóquei Clube               | 49, Vila Ideal                 |
| 9, Jardim Natal               | 50, Vila Olavo Costa           |
| 10, Industrial                | 51, Vila Furtado de Menezes    |
| 11, Francisco Bernadino       | 52, Vila Ozanam                |
| 12, Carlos Chagas             | 53, Poço Rico                  |
| 13, Cerâmica                  | 54, Grambery                   |
| 14, São Dimas                 | 55, Centro                     |
| 15, Esplanada                 | 56, Floresta                   |
| 16, Monte Castelo             | 57, Barão do Retiro            |
| 17, Fábrica                   | 58, Santo Antônio do Paraibuna |
| 18, Mariano Procópio          | 59, N Srª de Lourdes           |
| 19, Morro da Glória           | 60, Costa Carvalho             |
| 20, Santa Catarina            | 61, Botânica                   |
| 21, Vale do Ipê               | 62, São Bernado                |
| 22, Borboleta                 | 63, Cesário Alvim              |
| 23, Morro do Imperador        | 64, Vitorino Braga             |
| 24, Jardim Glória             | 65, São Benedito               |
| 25, Jardim Santa Helena       | 66, Grajaú                     |
| 26, Jardim Paineiras          | 67, Linhares                   |
| 27, N Srª de Fátima           | 68, Santa Rita de Cássia       |
| 28, São Pedro                 | 69, N Srª Aparecida            |
| 29, Cruzeiro de Santo Antônio | 70, Manoel Honório             |
| 30, Nova Califórnia           | 71, Bonfim                     |
| 31, Novo Horizonte            | 72, Bairú                      |
| 32, Aeroporto                 | 73, Progresso                  |
| 33, Salvaterra                | 74, Centenário                 |
| 34, São Geraldo               | 75, Santa Terezinha            |
| 35, Sagrado Coração           | 76, Eldorado                   |
| 36, Santa Efigênia            | 77, Bom Clima                  |
| 37, Ipiranga                  | 78, Bandeirantes               |
| 38, Teixeira                  | 79, Granjas Betania            |
| 39, Dom Bosco                 | 80, Grama                      |
| 40, São Matheus               | 81, Cascatinha                 |
| 41, Santa Cecília             |                                |



**Regiões Administrativas**

- |  |  |
|--|--|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> CENTRO | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:green; border:1px solid black;"></span> OESTE     |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> LESTE    | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:magenta; border:1px solid black;"></span> SUDESTE |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> NORDESTE  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:purple; border:1px solid black;"></span> SUL      |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:cyan; border:1px solid black;"></span> NORTE    |  |

Escala gráfica



Projeção:  
Universal Transversa de Mercator - UTM  
Datum SIRGAS 2000 - Fuso 23S

Fonte:  
Prefeitura Municipal de Juiz de Fora - PJF

Data: Outubro / 2011

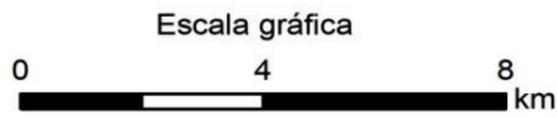
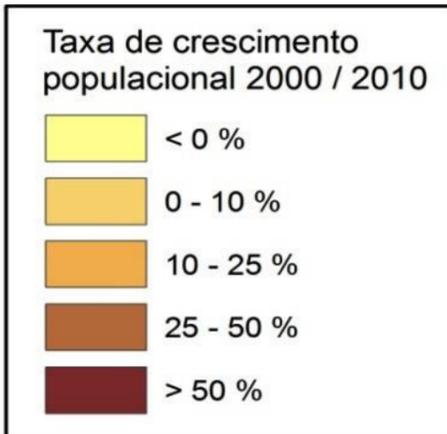
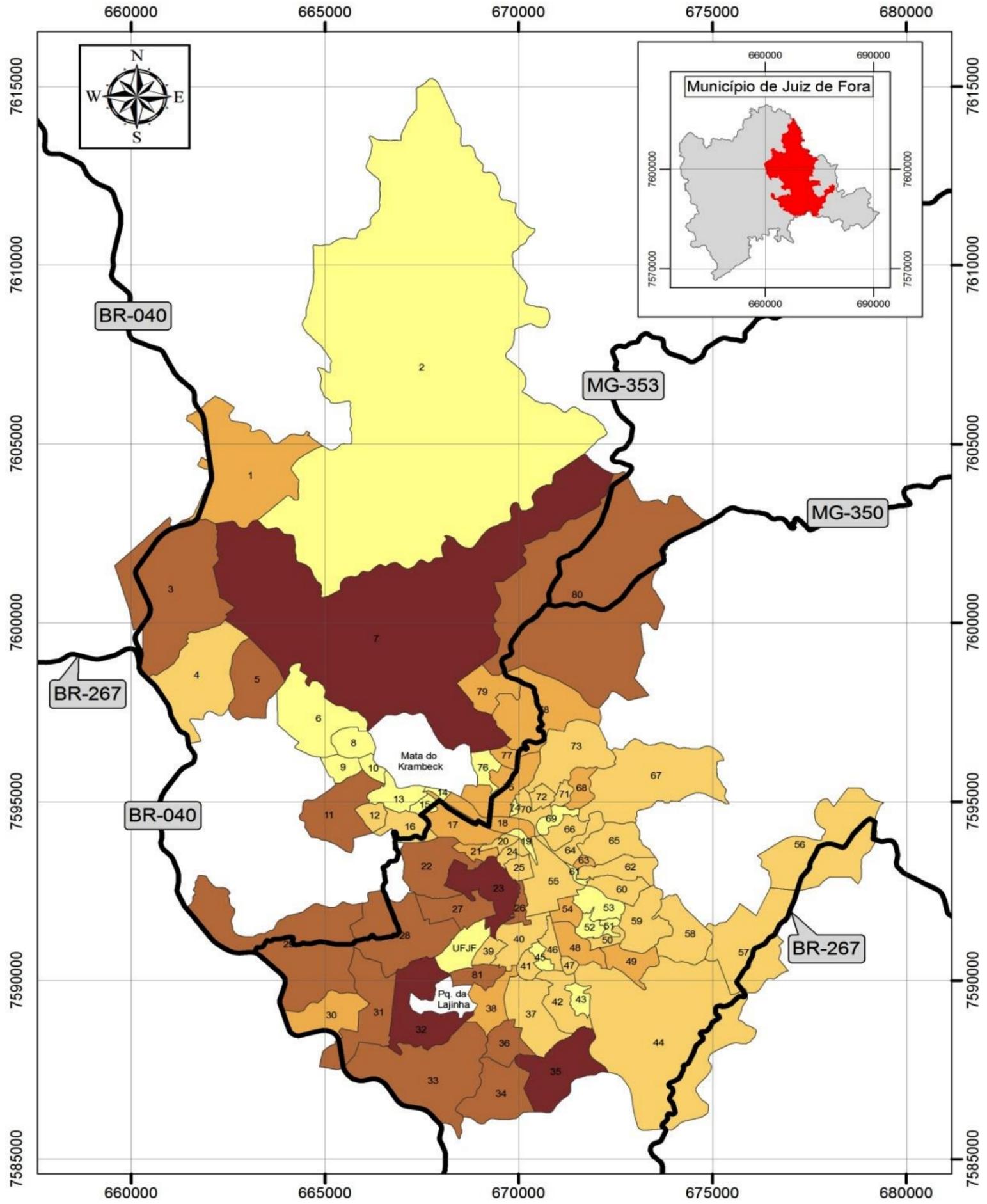
Autor: Lima, R.N.S.

<sup>29</sup> Como já mencionado anteriormente, ao longo deste capítulo, o termo região será sempre utilizado em referência à Região Administrativa, subdivisão da área urbana do município de Juiz de Fora.

Segundo os dados da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora constantes no Plano de Desenvolvimento Local, vinculado ao Plano Estratégico e Reforma Administrativa, a Região Administrativa Norte ocupa uma área superior a 51% de toda a área urbana, seguida da Oeste com 12,7%, Nordeste 11,5% e Sudeste 9,56%. As Regiões Administrativas Sul com 6,4%, Leste, 5,65% e Centro possuem pouquíssima representatividade, totalizando apenas 5 Km<sup>2</sup>.

Dados do censo realizado em 2010 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) apontam que algumas Regiões Urbanas têm se destacado por um maior incremento populacional em detrimento de outras. O mapa apresenta as Regiões Urbanas, subdivisões das Regiões Administrativas que apresentaram maior dinamismo populacional, nas quais se inserem algumas situadas nos eixos Sul-Oeste, e Regiões Norte e Nordeste, próximos ou ao longo de eixos importantes de circulação.

Mapa 14- Juiz de Fora: crescimento populacional urbano 2000-2010



**Projeção:**  
Universal Transversa de Mercator - UTM  
Datum SIRGAS 2000 - Fuso 23S

**Fonte:**  
Prefeitura Municipal de Juiz de Fora - PJJ  
IBGE - Censo demográfico 2000 e 2010

**Data:** Outubro / 2011  
**Autor:** Lima, R.N.S.

**Tabela 25 - Juiz de Fora: crescimento populacional segundo as Regiões Urbanas  
2000-2010**

	<b>REGIÃO URBANA</b>	<b>POPULAÇÃO 2000</b>	<b>POPULAÇÃO 2010</b>	<b>CRESCIMENTO (%) 2000-2010</b>	<b>CRESCIMENTO (%) 2000-2010</b>	<b>REGIÃO ADMINISTRATIVA</b>
01	Barreira do Triunfo	2249	2737	488	21,70	NORTE
02	Represa	673	640	-33	-4,90	NORTE
03	Benfica	18003	23045	5042	28,01	NORTE
04	Santa Cruz	15482	16864	1382	8,93	NORTE
05	Nova Era	7738	10631	2893	37,39	NORTE
06	Barbosa Lage	12237	12159	-78	-0,64	NORTE
07	Remonta	392	1014	622	158,67	NORTE
08	Jóquei Clube	4792	4763	-29	-0,61	NORTE
09	Jardim Natal	5133	5125	-8	-0,16	NORTE
10	Industrial	3126	3069	-57	-1,82	NORTE
11	Fcº Bernardino	8338	12283	3945	47,31	NORTE
12	Carlos Chagas	1764	1818	54	3,06	NORTE
13	Cerâmica	3214	3195	-19	-0,59	NORTE
14	São Dimas	198	159	-39	-19,70	NORTE
15	Esplanada	3071	3055	-16	-0,52	NORTE
16	Monte Castelo	5540	5798	258	4,66	NORTE
17	Fábrica	4390	4964	574	13,08	CENTRO
18	Mariano Procópio	2155	2660	505	23,43	CENTRO
19	Morro da Glória	3280	3163	-117	-3,57	CENTRO
20	Santa Catarina	1724	1810	86	4,99	CENTRO
21	Vale do Ipê	1557	1738	181	11,62	CENTRO
22	Borboleta	5094	6457	1363	26,76	OESTE
23	Morro Imperador	725	1499	774	106,76	OESTE
24	Jardim Glória	3216	3471	255	7,93	CENTRO
25	Jardim S. Helena	5721	6012	291	5,09	CENTRO
26	Jardim Paineiras	4265	5909	1644	38,55	CENTRO
27	N Srª de Fátima	4461	5961	1500	33,62	OESTE
28	São Pedro	10570	14641	4071	38,51	OESTE
29	Cruzeiro S. Antº	645	941	296	45,89	OESTE
30	Nova Califórnia	186	223	37	19,89	OESTE
31	Novo Horizonte	1602	2086	484	30,21	OESTE
<b>32</b>	<b>Aeroporto</b>	<b>1149</b>	<b>2168</b>	<b>1019</b>	<b>88,69</b>	<b>OESTE</b>
<b>33</b>	<b>Salvaterra</b>	<b>188</b>	<b>267</b>	<b>79</b>	<b>42,02</b>	<b>SUL</b>
34	Sagrado Coração	2087	4227	2140	102,54	SUL
35	São Geraldo	2065	2716	651	31,53	SUL
36	Santa Efigênia	6119	7669	1550	25,33	SUL
37	Ipiranga	14849	16045	1196	8,05	SUL
<b>38</b>	<b>Teixeiras</b>	<b>6569</b>	<b>7574</b>	<b>1005</b>	<b>15,30</b>	<b>SUL</b>
<b>39</b>	<b>Dom Bosco</b>	<b>4470</b>	<b>4735</b>	<b>265</b>	<b>5,93</b>	<b>CENTRO</b>

40	São Matheus	16541	18075	1534	9,27	CENTRO
41	Santa Cecília	3654	3818	164	4,49	CENTRO
42	Santa Luzia	11772	12729	957	8,13	SUL
43	Cruzeiro do Sul	2161	1418	-743	-34,38	SUL
44	Graminha	3038	3187	149	4,90	SUL
45	Mundo Novo	4291	4270	-21	-0,49	CENTRO
46	Alto dos Passos	4680	4855	175	3,74	CENTRO
47	Boa Vista	2350	2570	220	9,36	CENTRO
48	Bom Pastor	5537	6267	730	13,18	CENTRO
49	Vila Ideal	5594	6161	567	10,14	SUDESTE
50	Vila Olavo Costa	4451	4896	445	10,00	SUDESTE
51	V. Furtado de Menezes	2618	2562	-56	-2,14	SUDESTE
52	Vila Ozanan	1737	1611	-126	-7,25	SUDESTE
53	Poço Rico	3336	3261	-75	-2,25	SUDESTE
54	Grambery	4885	5772	887	18,16	CENTRO
55	Centro	21285	21449	164	0,77	CENTRO
56	Floresta	991	1034	43	4,34	SUDESTE
57	Barão do Retiro	7098	7783	685	9,65	SUDESTE
58	S. Ant <sup>o</sup> Paraibuna	8566	9303	737	8,60	SUDESTE
59	N Sr <sup>a</sup> de Lourdes	7103	7762	659	9,28	SUDESTE
60	Costa Carvalho	7521	7669	148	1,97	SUDESTE
61	Botanágua	1042	982	-60	-5,76	LESTE
62	São Bernardo	3825	4020	195	5,10	LESTE
63	Cesário Alvim	1090	1228	138	12,66	LESTE
64	Vitorino Braga	3312	3401	89	2,69	LESTE
65	São Benedito	14279	14693	414	2,90	LESTE
66	Grajaú	7205	7593	388	5,39	LESTE
67	Linhares	10738	11667	929	8,65	LESTE
68	S. Rita de Cássia	6240	6952	712	11,41	LESTE
69	N Sr <sup>a</sup> Aparecida	5903	5688	-215	-3,64	LESTE
70	Manoel Honório	6362	6483	121	1,90	LESTE
71	Bonfim	2644	2826	182	6,88	LESTE
72	Bairu	4546	4710	164	3,61	LESTE
73	Progresso	16887	18347	1460	8,65	LESTE
74	Centenário	1219	1195	-24	-1,97	LESTE
75	Santa Terezinha	10170	11206	1036	10,19	NORDESTE
76	Eldorado	5522	5356	-166	-3,01	NORDESTE
77	Bom Clima	651	786	135	20,74	NORDESTE
78	Bandeirantes	11035	13000	1965	17,81	NORDESTE
79	Granjas Betânia	3272	3975	703	21,49	NORDESTE
80	Gramma	9335	12130	2795	29,94	NORDESTE
<b>81</b>	<b>Cascatinha</b>	<b>3288</b>	<b>4520</b>	<b>1232</b>	<b>37,47</b>	<b>SUL</b>

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2000; 2010.

De acordo com os dados constantes no mapa e tabela anteriores, as RUs da Remonta, Sagrado Coração, Aeroporto e Morro do Imperador são as que apresentaram aumento populacional acima de 50% no período entre os censos de 2000 e 2010, sendo que as duas últimas fazem parte da Região Oeste e constituem-se em áreas de valorização imobiliária, contemplando loteamentos do tipo fechado, lançados no mercado a partir dos anos 1990.

Cabe destacar que as RUs Aeroporto, Salvaterra e Cascatinha, contempladas na Região de Planejamento 08, apresentaram, respectivamente, 88,69%, 42,02% e 37,47% de incremento populacional no período intercensitário. Contudo, ressalva-se que, em termos absolutos, o Salvaterra apresentou na verdade um incremento de apenas 79 habitantes.

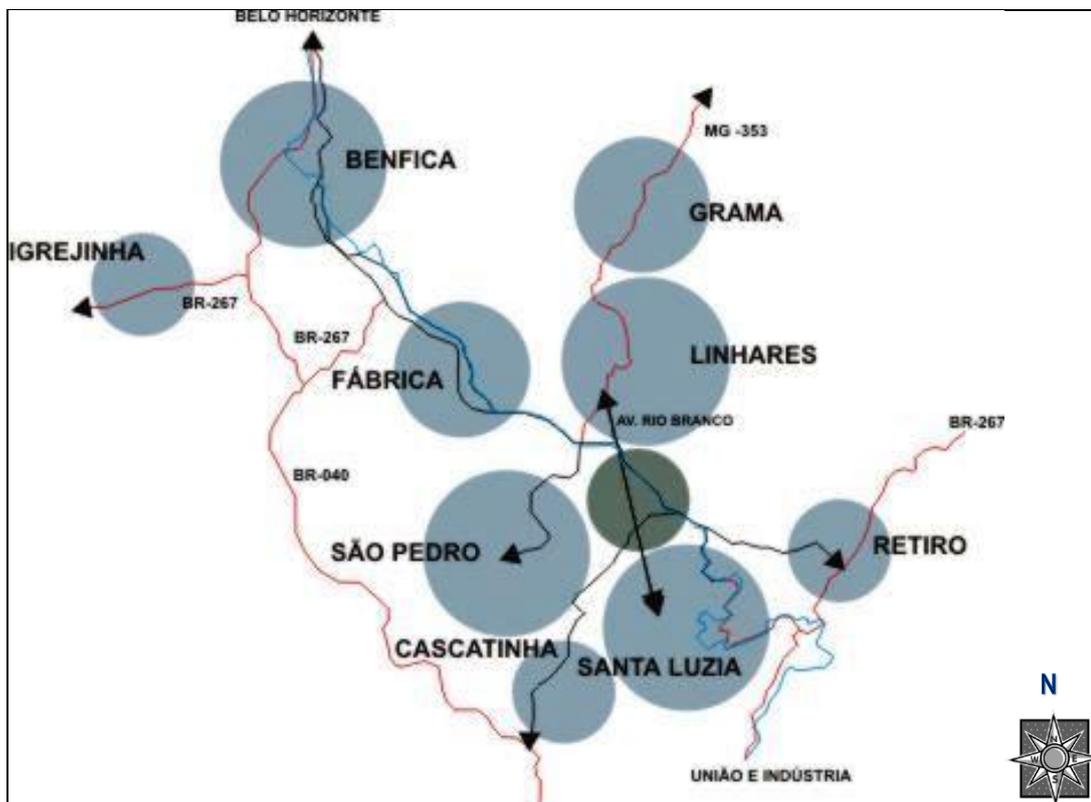
Merece destaque ainda as RUs São Pedro e Cruzeiro de Santo Antônio, ambas situadas na Região Administrativa Oeste e que apresentaram taxa de crescimento de 38,51% e 45,89%, respectivamente, o que possivelmente seja explicado pela dinâmica imobiliária atual e que será abordada neste capítulo.

De modo geral, o aumento de população absoluta do município, desigualmente distribuído entre as 81 RUs, já que algumas apresentaram incremento de população no período intercensitário e outras, muito pelo contrário, demonstraram considerável declínio da mesma, por motivos dos mais diversos, sinaliza o aumento de demanda por habitação, comércio e serviços em diferentes áreas da cidade.

Além disso, através do processo de expansão urbana, com aumento do número de novos loteamentos, aliado ao aumento da frota de veículos automotores em circulação e conseqüente congestionamento nas áreas centrais, com ruas relativamente estreitas e aumento das demandas por bens e serviços diferenciados, novos padrões de organização espacial do comércio e serviços se estabelecem, com dispersão de atividades de modo geral concentradas na área central e mais tradicional da cidade.

O PDDU de Juiz de Fora, aprovado em 2000, já sinalizava a provável evolução da estrutura urbana da cidade no horizonte temporal do plano, ou seja, de 2000 a 2010. Para atingir tal objetivo, foi necessária uma análise mais aprofundada da mancha urbana, levando em consideração não apenas as direções e sentidos que historicamente determinaram a ocupação do espaço urbano juiz-forano, mas também os que estão agindo atualmente e os que podem ser considerados como atuantes no futuro. Assim, foram identificados sete vetores principais de crescimento da cidade, representados na figura e que foram utilizados no estabelecimento das 12 Regiões de Planejamento que constituem a principal base territorial para o planejamento da cidade (PREFEITURA DE JUIZ DE FORA, 2004a)

**Figura 5- Juiz de Fora: Vetores de Crescimento**



Fonte: Adaptado Prefeitura de Juiz de Fora (2004a)

Observa-se que um dos vetores apresentados parte do Centro em direção à BR-040, onde temos o Eixo de Investimentos e Valorização imobiliária, objeto deste trabalho. Outros vetores também demonstraram a perspectiva de ampliação da ocupação urbana em direção à BR-040, na Região Norte de Juiz de Fora, bem como rodovia BR-267 e MG-353, importante via de ligação com municípios da Zona da Mata de Minas Gerais e Aeroporto Regional Presidente Itamar Franco.

Para Menezes (2007, p.3), a cartografia do espaço urbano de Juiz de Fora sinaliza que a cidade se expande em direção aos eixos rodoviários, notadamente a BR 040/ Rio-Brasília. Todavia, há uma nítida divisão territorial do trabalho entre o que se denomina acesso sul e acesso norte. No eixo do acesso norte, a cidade se estende na forma de “bairros populares, ocupações e programas de habitação social, assim como, grandes equipamentos industriais e de logística; ao contrário do eixo sul, onde a cidade se organiza enquanto espaço de uso e ocupação da elite local e regional”, privilegiando a implantação de loteamentos fechados, equipamentos de comércio e serviços, bem como espaços privados de lazer e cultura.

Outro aspecto que deve ser observado quando se aborda a expansão da mancha urbana, bem como a constituição de um EIVI em determinado setor da cidade, é a topografia local e suas conexões com a legislação urbana municipal.

No âmbito municipal, não se encontra referências explícitas na legislação, que definam claramente os limites superiores de declividades de terrenos a serem ocupados. A Lei de Uso e Ocupação do Solo do município, Lei 6908/86, faz menção a declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), a se observar nos terrenos, porém não impede que parcelamento em terreno com maiores declividades sejam adaptados, quando atendidas as exigências específicas formuladas pela Prefeitura.

Juiz de Fora está situada no domínio morfoclimático dos “mares de morros florestados”, com médias altimétricas que variam entre 700 e 900 m de altitude. Suas cotas mais baixas apresentam-se entre 650 e 750 m, correspondendo aos fundos de vale do rio Paraibuna (PREFEITURA DE JUIZ DE FORA, 2004a).

Assim sendo, a ocupação do espaço urbano de Juiz de Fora, desenvolveu-se, inicialmente, nas várzeas do rio Paraibuna. Na medida em que o adensamento se ampliava, foram ocupando os vales secundários formados pelos afluentes do rio. Hoje, já os tendo ocupado em quase sua totalidade, a ocupação cresce em suas vertentes, muitas vezes de forma desordenada, acarretando profundas alterações no espaço intraurbano.

Tendo em vista o relevo predominante no município, o rio Paraibuna foi um dos elementos naturais mais importantes na estruturação e consolidação do espaço intraurbano, tendo atuado como vetor de ocupação que, inicialmente, ocorreu de modo linear. Conforme STAICO (1977:183), “a cidade desenvolveu-se condicionada às espontaneidades desse conjunto”.

A área central da cidade possui um relevo mais plano, porém já se encontra bastante adensada, o que se desdobra em pouca disponibilidade de terrenos vazios e em um acelerado movimento de verticalização. Nas últimas décadas, o processo de ocupação urbana vem ganhando as áreas de encostas, mesmo as de maior declividade, o que, além de ampliar a expansão urbana, favorece o aumento dos problemas ligados a desmoronamentos e deslizamentos de terra.

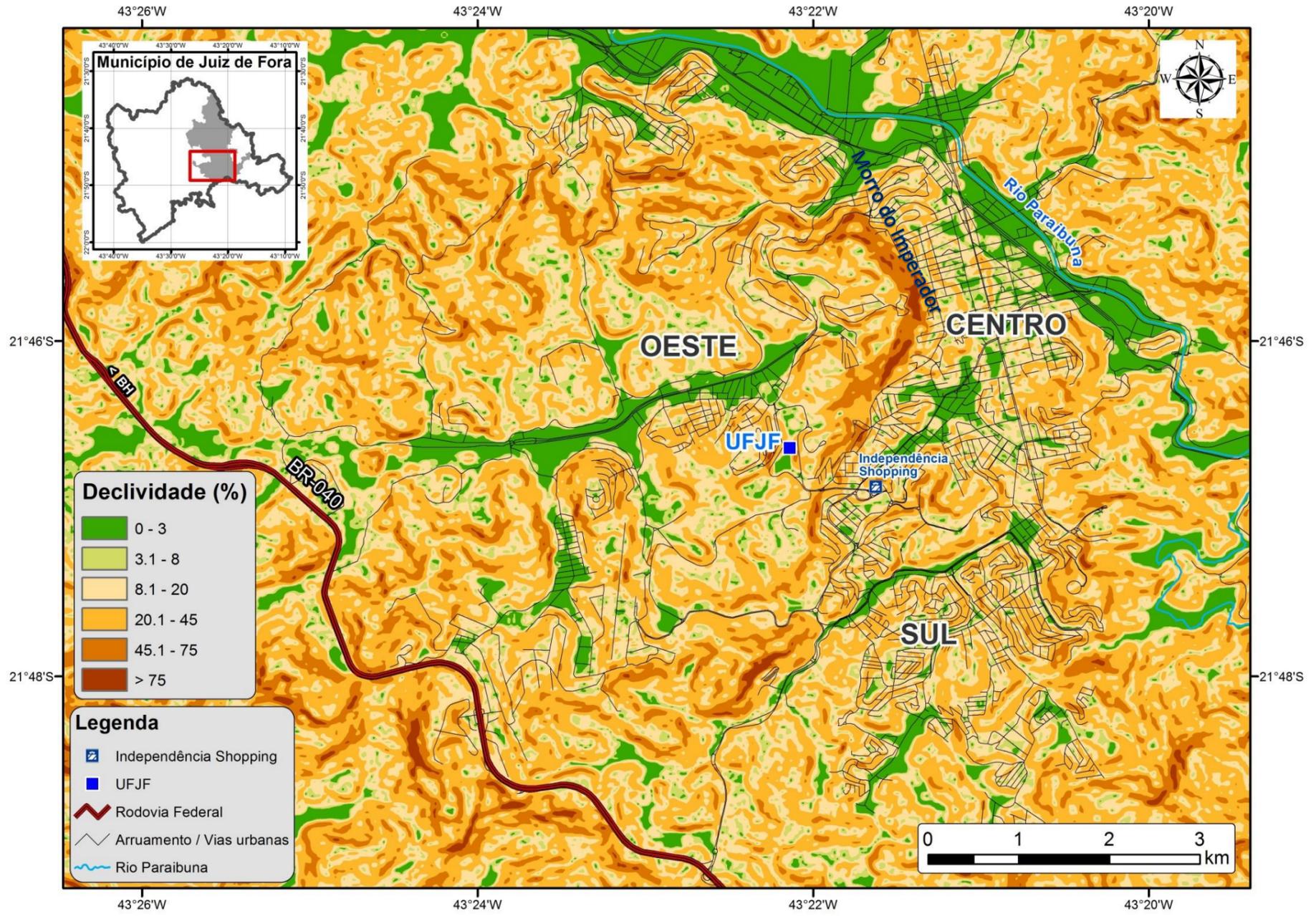
O mapa 15 que versa sobre declividade de Juiz de Fora corrobora tais afirmativas e ainda permite constatar que o processo de construção e ocupação da Av. Presidente Itamar Franco ocorreu sobre a calha do Córrego Independência, que apresenta declividades bem menores que o seu entorno, ou seja, a ligação do centro à Região Oeste e às franjas urbanas da Região Sul se efetivou em áreas de menor declividade, e ainda de modo a contornar o Morro do Imperador, com seus 923 m de altitude. Nas imediações do Independência Shopping encontram-se áreas com declividades superiores a 20% e mesmo

algumas superiores a 45%, o que demanda maiores investimentos na estruturação das obras e repercute no preço final dos empreendimentos.

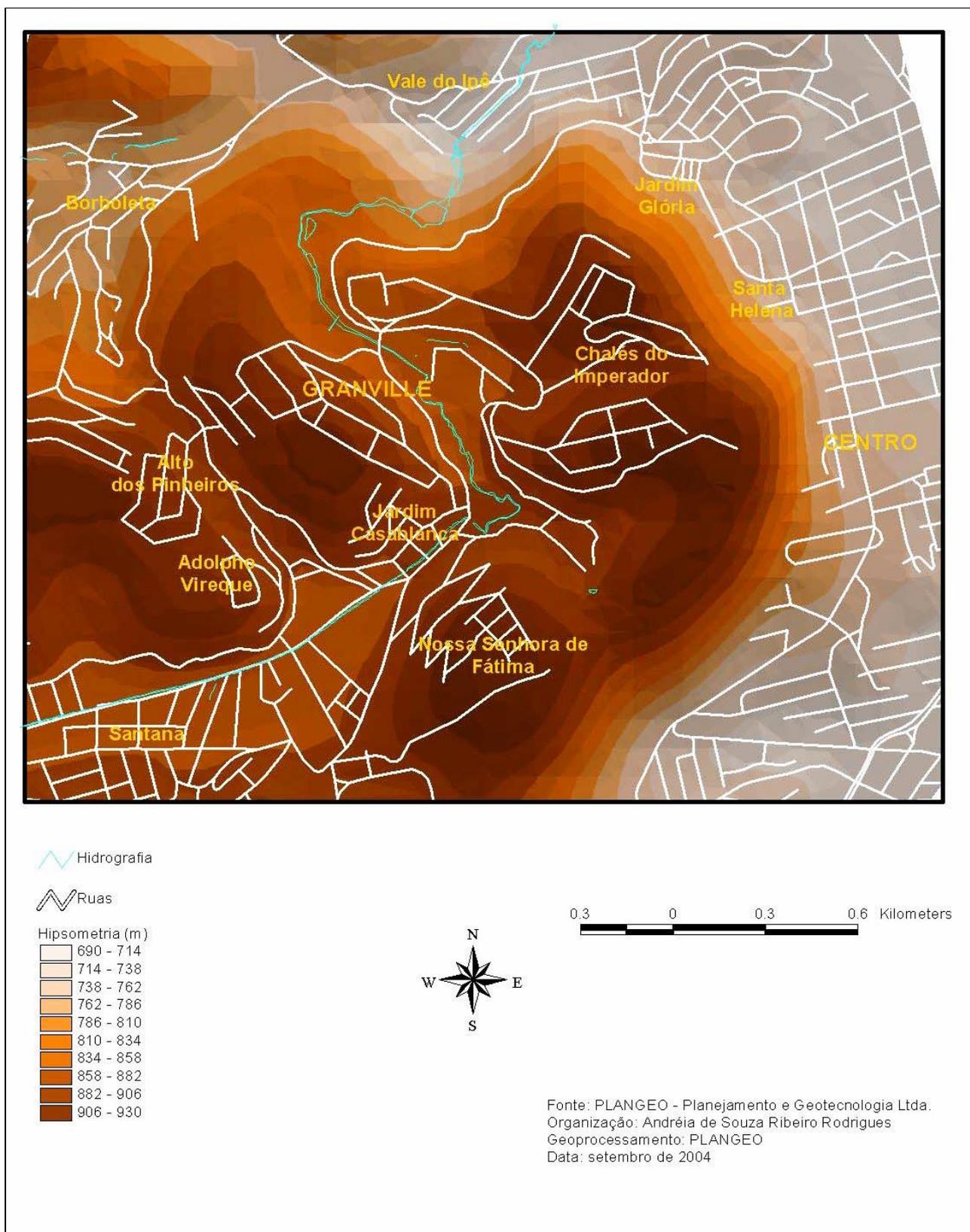
Todavia, como se trata de uma área que apresenta vantagens de localização, como proximidade do centro, da Universidade Federal de Juiz de Fora e BR-040, além de contar com vários equipamentos urbanos já implantados ou em fase de constituição, ainda assim há possibilidades de auferir lucros consideráveis, haja vista os inúmeros empreendimentos que estão sendo executados atualmente.

O mapa 16 corrobora tais considerações quando se observa os valores altimétricos referentes aos terrenos onde se localizam alguns loteamentos fechados da Cidade Alta, próximos à Universidade Federal de Juiz de Fora.

Mapa 15- Juiz de Fora: declividade



Mapa 16– Loteamentos fechados da Cidade Alta: hipsometria



Complementam esses dados, aqueles constantes da tabela 26 e que retratam o crescimento populacional nas diferentes Regiões Administrativas de Juiz de Fora entre os anos de 2000 e 2010. A Região Oeste, sem sombra de dúvida, se destaca nesse cenário, com 39,06% de aumento no número de habitantes, mesmo considerando que apresentou a menor população absoluta nos dois Censos Demográficos em pauta.

Os dados da tabela 26, de certa maneira, corroboram os prognósticos do poder público, constantes do PDDU, que já sinalizavam a expansão da mancha urbana em determinados eixos. Nota-se a proeminência dos dados referentes às Regiões Administrativas Oeste, Sul (BR-040), Nordeste (MG-353) e Norte (BR-040).

**Tabela 26- Juiz de Fora: crescimento populacional segundo as Regiões Administrativas 2000-2010**

<b>REGIÃO ADMINISTRATIVA</b>	<b>POPULAÇÃO 2000</b>	<b>POPULAÇÃO 2010</b>	<b>CRESCIMENTO 2000-2010</b>	<b>TAXA DE CRESCIMENTO 2000-2010 (%)</b>
<b>NORTE</b>	91.950	106.355	14.405	15,67
<b>CENTRO</b>	94.001	101.538	7.537	8,02
<b>OESTE</b>	24.432	33.976	9.544	39,06
<b>SUL</b>	52.136	60.352	8.216	15,76
<b>NORDESTE</b>	39.985	46.453	6.468	16,18
<b>SUDESTE</b>	49.015	52.042	3.027	6,17
<b>LESTE</b>	85.292	89785	4.493	5,27
<b>S/ ESPECIFICAÇÃO</b>	19.985	25.746	5.761	28,83
<b>TOTAL</b>	456.796	516.247	59.451	13,01

Fonte: IBGE/ Censo Demográfico 2000; 2010. Prefeitura de Juiz de Fora (2000; 2004).

No cenário econômico e demográfico atual, a Região Centro ainda mantém sua importância, mesmo que apresentando taxas menores de crescimento e com algumas RUs apresentando decréscimo populacional, como é o caso do Morro da Glória e Mundo Novo. Mesmo assim é constituída por, aproximadamente, 100 mil habitantes, cerca de 1/5 da população do município, além de apresentar características predominantemente comerciais, em seu núcleo e residenciais nos bairros do entorno.

Apresenta tipologia de ocupação urbana onde a maior parte das áreas é favorável à verticalização, especialmente aquelas situadas na parte baixa do fundo do vale do Rio Paraibuna. Há “concentração de indústrias de pequeno e médio porte, empresas

prestadoras de serviço, comércio variado, dinâmica e infraestrutura administrativa de Gestão do Município” (PREFEITURA DE JUIZ DE FORA, 2004b, p.8).

Como tendências específicas para a Região Centro, o Plano de Desenvolvimento Local, que compõe os estudos realizados para subsidiar o Plano Estratégico, apontou o esvaziamento das características residenciais do núcleo, processo de verticalização no final do bairro São Mateus, divisa com o bairro Cascatinha; saturação do corredor de ligação com a BR-040 (Av. Independência, Paulo Japiassu e Deusdedith Salgado); aumento dos congestionamentos no trânsito e, por fim, consolidação e aumento das atividades de comércio e serviços (PREFEITURA DE JUIZ DE FORA, 2004b).

Outro aspecto a ser analisado é que, diante da pouca oferta de terrenos nas áreas mais centrais da Região Centro, ou mesmo devido aos altos preços cobrados, alguns casarões antigos, não tombados pelo patrimônio histórico, vêm sendo demolidos com o intuito de novas construções, quase que exclusivamente de edifícios, num claro processo de verticalização do centro urbano. Também ocorre a alteração de usos desses imóveis mais antigos que frequentemente se transformam em clínicas, restaurantes, salões de cabeleireiros etc. Isso decorre do tamanho dessas construções, bem maiores que as atuais, além da existência de garagens que possibilitam atender não apenas os profissionais, mas também funcionam como fator de comodidade e atração para novos clientes. Apesar dos maiores valores do IPTU não há pagamento de outras taxas, como condomínios e despesas com elevadores, por exemplo.

Assim, diante da nítida mudança de funções, o núcleo da Região Centro ou simplesmente o centro de Juiz de Fora, diminui suas características residenciais e passa, cada vez mais, a desempenhar funções voltadas ao comércio e prestação de serviços. Assim, o seu espaço residencial cede lugar aos novos negócios, que buscam contornar as adversidades oriundas do alto valor do solo urbano e pouca disponibilidade de terrenos disponíveis, o que se reverbera nos preços dos aluguéis cobrados.

Esses processos de reestruturação intraurbana ainda estão em curso e muitos dos bairros constituintes da Região Administrativa Centro não se apresentam deteriorados, mas, muito pelo contrário, contam com segmentos sociais de maior renda, apesar de já se verificar uma migração de parcelas dessa população para outras áreas, em especial aquelas onde se encontram os loteamentos fechados, verdadeiros “nichos” do mercado imobiliário para segmentos sociais de maior renda.

A partir de processos de expansão urbana, com aumento de população em determinadas frações do território, processos de criação e consolidação de novas centralidades se efetivam, consubstanciados inclusive no incremento de negócios vinculados a pequenos estabelecimentos comerciais de atendimento a demandas imediatas

dos moradores, mas também centros de serviços públicos, ampliação de estabelecimentos bancários, médico-hospitalares, dentre outros, que também se inserem em dinâmicas de desconcentração. Configuram-se investimentos em fixos territoriais, como centros comerciais, loteamentos residenciais do tipo fechado, centros empresariais multifuncionais que contemplam escritórios, hotéis, bem como investimentos industriais que visam atender a demanda local e regional por negócios, resultando em valorização do espaço, ampliação do consumo e ofertas alternativas de emprego.

Em Juiz de Fora, há alguns anos que se observa tanto discursos quanto estímulo e adoção de políticas de atração de investimentos, inseridas no planejamento e gestão urbana municipal, haja vista que no ano 2000 o poder público aprovou o Plano Estratégico de Juiz de Fora/MG, através de assessoria do CIDEU - Centro Ibero-Americano de Desenvolvimento Estratégico Urbano, de Barcelona, visando criar uma imagem de cidade coesa, competitiva e moderna, pautada em modelos de planejamento eficientes. Nesse plano, grande destaque foi dado à localização do município, bem como à malha de transportes e infraestrutura urbano-industrial que se tornaram atrativas à diferentes tipos de investimentos.

Juiz de Fora apresenta, contudo, características específicas que lhe conferem vantagens competitivas relevantes. Com uma tradição de pioneirismo e forte cultura urbana, integrada por malha rodo-aéreo-ferroviária aos principais centros urbanos da região sudeste, com uma infraestrutura de serviços de alto nível, servida por gás natural, acessibilidade por fibra óptica e centro polarizador da região em setores diversificados, Juiz de Fora vivencia na atualidade, de forma direta, os efeitos das transformações da dinâmica do processo econômico. Recebendo investimentos diretos de forma contínua nos últimos anos, a cidade se vê inserida no complexo automotivo, com a implantação da fábrica de automóveis Mercedes Benz. Ao mesmo tempo, reforça pesadamente sua estrutura na área de comércio varejista, constitui-se em importante polo logístico com o funcionamento da Estação Aduaneira do Interior, amplia sua rede de serviços e abriga empreendimentos com maior densidade tecnológica, mostrando, de forma clara, que sofrerá alterações profundas em curto prazo (JUIZ DE FORA, 2000, 17).

Para defensores do planejamento estratégico, como Borja e Castells (1996; 1997), o plano é entendido como uma ação intencional e organizada, que se fundamenta na participação e na busca pelo consenso. Entendem que não se trata de um plano de governo, mas sim de um contrato político entre instituições e sociedade civil.

Em 1997 a prefeitura de Juiz de Fora inicia o processo de elaboração de seu Plano Estratégico concomitante à retomada da discussão de seu Plano Diretor que se encontrava na Câmara dos Vereadores. No ano de 2000, então, ocorre não só a aprovação do PDDU (PREFEITURA DE JUIZ DE FORA, 2004a), mas também do seu Plano Estratégico (JUIZ

DE FORA, 2000). Este último previa ações como reformas administrativas no âmbito do executivo, além de ações de requalificação e revitalização do centro, obras de melhorias de acesso à cidade, desenvolvimento de iniciativas de caráter regional, ampliação de ofertas de cursos universitários e aumento na qualidade dos serviços de saúde.

Desde os anos 1990, no Brasil, tem sido comum a tentativa de governos locais conciliarem modelos de planejamento distintos, como ocorreu em Juiz de Fora. Segundo Oliveira (2006), ao mesmo tempo em que se elaborava o Plano Diretor, pautado em princípios de participação que articulariam diversos agentes e segmentos sociais para a construção de um “pacto sócio-territorial”, desenvolveu-se também uma estratégia competitiva, visando a projeção do município no cenário econômico regional e nacional.

Não que esses planos sejam necessariamente de má qualidade, mas que os mesmos, de certo modo, negligenciam a maneira como se dá o crescimento das cidades brasileiras de forma geral e de Juiz de Fora de modo mais específico, cujo crescimento passa ao largo de determinados planos e leis aprovadas. Conforme nos aponta Moura (2001), devemos nos preocupar com certos planos que unificam diagnósticos, executam ações de caráter público, privado e buscam demonstrar que o “processo participativo” conseguiu alcançar um verdadeiro consenso entre os diferentes agentes sociais no que se refere ao planejamento da cidade, o que nem sempre é verdade. Essa perspectiva vai de encontro às afirmativas de Borja e Castells (1996, p. 98), para os quais o plano estratégico define-se como “um projeto de cidade que unifica diagnósticos, concretiza ações públicas e privadas e estabelece um quadro coerente de mobilização de cooperação dos atores sociais e urbanos”.

Assim, visando promover não só metrópoles, mas também cidades-médias como Juiz de Fora, as políticas urbanas cedem lugar a práticas de cunho empresarial, como os planos estratégicos e *city marketing*, que visam ativar a cidade como um dos nós da rede mundial de cidades. Segundo seus defensores, essa seria a única alternativa possível para o seu desenvolvimento no contexto da atual ordem econômica mundial. É por isso que muitos municípios tornam-se receptivos a implantar modelos de planejamento oferecidos por empresas de assessoria internacionais, principalmente oriundos dos países desenvolvidos. (RODRIGUES, 2005)

Buscar investimentos e gerar empregos é necessário para a economia local, entretanto, o que se constata facilmente é que os benefícios advindos desses investimentos, a despeito do pagamento de baixos impostos ou mesmo sua isenção, são pouco socializados pela população de modo geral e provocam transformações distintas no espaço urbano, apropriadas de modo também diferenciado pelos diferentes grupos sociais.

Nas palavras de Arantes (2002) a cidade é uma mercadoria e como tal está à venda num mercado em que outras cidades igualmente são vendidas: é o *city marketing*. Para se

potencializar a venda desse espaço são necessárias inúmeras transformações materiais e de representações, produzindo novas imagens a serem utilizadas de forma mercadológica. Assim, busca-se inserir a cidade em um nó da rede de cidades nacional, tornando-a atraente ao capital, inclusive imobiliário, redefinindo o próprio conjunto da cidade.

#### **4.2. Juiz de Fora e a incorporação de “novos produtos” imobiliários**

No capítulo dois deste trabalho, Sposito (2001) ressaltou quatro aspectos a serem observados na análise das cidades médias, com o objetivo de compreender como as relações ou situações geográficas influenciam na definição dos papéis desempenhados por essas cidades na rede urbana. Dentre eles, o terceiro aspecto a ser considerado trata da existência de formas contemporâneas (shopping centers, franquias, etc.) de organização espacial das atividades econômicas ligadas ao comércio de bens e serviços nas cidades médias, tendo em vista que foi através da expansão das filiais de redes de supermercados, hipermercados e lojas de departamentos que essas cidades receberam investimentos de capitais, responsáveis pela transformação das estruturas comerciais existentes e pela alteração do mercado de base, antes local, agora regional. Em Juiz de Fora temos, como exemplo, a construção de seu primeiro centro comercial de maior porte, o Independência Shopping, a chegada do supermercado Carrefour e de lojas como C&A, Marisa, Leader, Renner, além da ampliação da rede de concessionárias de automóveis, dentre outros exemplos, que caracterizam essas transformações que ocorrem especialmente nos últimos dez anos.

Elementos que contribuíram para a escolha das cidades médias para implantação dessas filiais, em alguns casos vinculados ao capital estrangeiro, podem estar associados a investimentos mais baixos que o necessário para implantação nas metrópoles, além de um mercado consumidor potencialmente significativo, com área de abrangência regional. A partir do “marketing, sobretudo das grandes *grifes*, os consumidores estão dispostos a se deslocarem por distâncias maiores para ter acesso a esses produtos e à imagem de moderno e sofisticado consumo que os envolve” (SPOSITO, 2001, p. 633-634), associado ao que a autora considera consumo de lazer, “ainda que o lazer seja o próprio consumo” (ibidem, p. 634).

Informações da Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE) corroboram essa análise, uma vez que, no final de 2012, 51% dos shoppings centers brasileiros estavam localizados em capitais brasileiras e 49% em outras cidades. Com as inaugurações previstas para 2013, esse quadro se altera, já que 243 estarão instalados em capitais e 261 em outras cidades. Além do mais, das 47 inaugurações previstas para este ano, 31 delas não serão em capitais.

O triunfo econômico e social dos centros comerciais decorre de sua capacidade de síntese funcional. Nenhuma outra forma de urbanismo consegue reunir num espaço relativamente reduzido um tão vasto número de funções e responder com eficiência aos desideratos de actores tão heterogêneos, como são os promotores imobiliários, os retalhistas, os prestadores de serviços e os indivíduos-consumidores. Esta capacidade de síntese que advém da versatilidade de funções que desempenham na sociedade e dos interesses que conciliam, comporta, simultaneamente, uma dimensão material, funcional e simbólica (SALGUEIRO; CACHINHO, 2000, p. 6).

Os autores atribuem às ambiências que proporcionam, à arquitetura, design e decoração dos projetos, além dos poderosos instrumentos de retórica o sucesso dos centros comerciais, verdadeiros adornos do ato de consumo, portadores de valor simbólico, deixando ser “meros espaços de compras e de abastecimento e se transformam em lugares de consumo e ócio” (SALGUEIRO; CACHINHO, 2000, p. 8).

Outro empreendimento imobiliário a desembarcar em Juiz de Fora e que merece destaque é o Alphaville Juiz de Fora, pertencente à Alphaville Urbanismo, a qual faz parte do grupo Gafisa S.A, que vendeu recentemente 70% de sua participação na subsidiária para as empresas Blackstone e Pátria Investimentos. O projeto local da empresa contempla 854 lotes residenciais, além de outros comerciais e 20 praças. Situa-se na BR-040, às margens da represa de São Pedro, Região Oeste da cidade, em uma área de 2.188.300 m<sup>2</sup>, que apresenta ainda estrutura de lazer completa e 1.255.837m<sup>2</sup> de áreas verdes.

Há alguns anos a imprensa local informou a chegada desse investimento, o que somente veio a se concretizar no atual momento, após a superação de problemas de ordem ambiental do projeto. O investimento previsto pela empresa é de aproximadamente 81 milhões de reais.

Também aporta no município a incorporadora João Fortes Engenharia, do Rio de Janeiro que, em parceria com a Performance Empreendimentos Imobiliários, empresa local que projeta um complexo arquitetônico que reúne edificação residencial, salas comerciais e lojas, ou seja, nos mesmos moldes dos empreendimentos Independência Trade Center e Rossi 360 Home & Business, anexos ao Independência Shopping e que serão abordados ainda neste capítulo. Além disso, adquiriu o terreno adjacente ao Supermercado Bretas Estrela Sul, situado na Ladeira Alexandre Leonel (EIVI), onde está sendo construído um conjunto que envolve apartamentos e “amplas áreas de lazer”, nos moldes de outros negócios que desembarcam na cidade e sugerem arquiteturas modernas e um “estilo diferente de viver”.

Convém abordar também os três novos hotéis que chegam a Juiz de Fora: Ibis Hotel (grupo europeu Accor), Linx Hotel (GPJ Hotéis e Resorts) e Nobile Express, (rede Nobile), todos eles envolvendo bandeiras com forte atuação no mercado nacional e que irão operar

no sistema de pool hoteleiro<sup>30</sup>, com suítes locais que têm sido negociadas a 240 mil reais em média. Optou-se por incorporá-los aos novos produtos imobiliários em razão do seu sistema de funcionamento, inserção no setor imobiliário e capacidade de interferir no processo de produção do espaço urbano, já que o Ibis Hotel será construído na Avenida Deusdedith Salgado e os outros dois na Avenida Presidente Itamar Franco, ou seja, dos três novos empreendimentos hoteleiros, dois pertencem ao EIVI, sendo que o Linx Hotel será erguido junto ao Pórtico Sul de acesso à UFJF, nas imediações de outros empreendimentos que serão analisados neste capítulo.

Segundo o responsável pela comercialização dos três empreendimentos, 80% das 413 unidades (quartos) de todos os empreendimentos já estão vendidas e, dessas, 10% foram compradas por investidores de outros estados. Segundo ele o investidor desse tipo de negócio são pessoas que estão deixando de lado as aplicações financeiras de baixo rendimento.

Pode-se afirmar que a extração de renda da terra não está desvinculada da realização de outros negócios, mas pelo contrário. Percebe-se muito claramente em Juiz de Fora o predomínio de estratégias de investimentos voltadas para terras e patrimônio, cuja união seria duradoura: “[...] feliz em tempos de bonança e segura em tempos de crise...” (MENEZES, 2004, p. 8).

Compans (1999, p.110) já chamava a atenção para o fato de que operações imobiliárias consistem em interessantes oportunidades de “captura de investimentos externos e internos, já que a valorização que lhe é decorrente exerce forte atração sobre grandes empresas incorporadoras e capitais especulativos”. Novos investimentos que incrementam o setor imobiliário e da construção civil são criados e favorecem a valorização de certos espaços, voltados às camadas de maior e, nos últimos tempos, também de menor renda.

Para Lefebvre (2002), o capitalismo encontrou um novo alento na conquista do espaço, mais especificamente na especulação imobiliária, nas grandes obras, na compra e venda do espaço. Por isso já assinalava a importância do urbanismo e do imobiliário (especulação, construção) na sociedade neocapitalista. Para ele, o imobiliário desempenha o papel de um segundo setor, de um circuito paralelo ao da produção industrial. ““Na medida em que o circuito principal, o da produção industrial corrente dos bens “mobiliários”, arrefece seu impulso, os capitais serão investidos no segundo setor, o imobiliário”” (ibidem , p. 146)

---

<sup>30</sup> O pool hoteleiro é uma Sociedade em Conta de Participação, cujos sócios são os proprietários dos apartamentos participantes e a empresa administradora. Os proprietários disponibilizam seus apartamentos para locação da sociedade, enquanto a sócia administradora oferece seu conhecimento técnico em gestão e razão social para a operação do negócio.

O empreendimento localizado bem próximo ao EIVI e defronte ao Independência Shopping denomina-se Loteamento Estrela Sul, cujo projeto foi aprovado pela Prefeitura de Juiz de Fora em abril de 2001, sendo composto por 310 lotes, parte deles destinados a ocupação unifamiliar, fechada e com portaria individualizada e os demais terrenos divididos entre aqueles voltados exclusivamente para fins comerciais e também de uso misto. Seu lançamento foi marcado por debates “acalourados”, já que alguns destacavam a sua localização privilegiada e grande potencial para valorização, inclusive pela proximidade com o shopping que se encontrava em fase de construção e o Spazio Design (leia-se Shopping da Decoração) situado na Ladeira Alexandre Leonel, no mesmo eixo sul-oeste, enquanto outros, todavia, ressaltavam os problemas de ordem ambiental onde o mesmo fora implantado, especialmente no tocante às grandes erosões existentes e que demandavam esforço para recuperação da área degradada. Parte dos problemas ambientais foi “contornado” e o loteamento se consolidou como bom investimento e local para moradia, tendo apresentado grande valorização imobiliária desde então.

No contexto da implantação do loteamento Estrela Sul e conforme Projeto de Lei 3631/2007, aprovado pela Câmara Municipal de Juiz de Fora, ocorreu uma permuta entre terrenos da Prefeitura de Juiz de Fora e das empresas Multitek Empreendimentos Ltda (uma das empresas adquirentes do terreno que deu origem à operação urbana consorciada Ladeira Alexandre Leonel que será analisada mais à frente) e Pangea Empreendimentos Ltda, o que garantiu a atual conformação do loteamento. O executivo municipal permutou a Área “B” (sujeita a desmembramento), situada no Loteamento São Mateus, avaliada em R\$ 452.184,50 (quatrocentos e cinquenta e dois mil, cento e oitenta e quatro reais e cinquenta centavos), de propriedade do município de Juiz de Fora, pelas áreas “40A”, quadra “C”, “04A”, “78A” E “79A”, quadra D, situadas no “Loteamento Estrela Sul”, avaliadas num total de R\$ 452.184,50 (quatrocentos e cinquenta e dois mil, cento e oitenta e quatro reais e cinquenta centavos). Consta no Projeto de Lei que as áreas que o município de Juiz de Fora recebeu na efetivação da permuta destinavam-se a possibilitar a regularização do sistema viário no local com a implantação da Via “Acesso Sul”.

No contexto de implantação de política pública habitacional destinada aos segmentos de menor renda denominada Programa Minha Casa Minha Vida do governo federal, outras empresas também passaram a operar em Juiz de Fora como é o caso da mineira MRV, a Poder de Garantir (PDG) e a Tenda. Esta última segundo informações da própria empresa, disponíveis em seu sítio eletrônico, foi adquirida pela Gafisa S.A., uma das maiores construtoras e incorporadoras do país, que passou a ser sua única controladora em 2009. Torna-se relevante salientar que essas empresas apresentam capital aberto, negociando ações na bolsa de valores e apresentam, em seus sítios eletrônicos, a relação de cidades

brasileiras nas quais possuem negócios, dentre as quais se destacam diversas metrópoles e cidades médias, especialmente no centro – sul do país.

A figura 6 refere-se à entrada do loteamento fechado Estrela Sul, localizado no bairro de mesmo nome. Chama a atenção o terreno constante na figura 7, o qual receberá algumas torres da construtora PDG e que se encontra em área de bastante declividade. O início das obras sofreu atrasos em razão de deslizamentos de terra que ocorreram recentemente no local e que geraram inúmeros transtornos viários.

Já as figuras 8 e 9 retratam alguns dos edifícios (torres) erguidos nos últimos anos pela Rossi Empreendimentos Imobiliários, empresa de São Paulo.

**Figura 6- Loteamento Fechado Estrela Sul – Bairro Estrela Sul**



Autor: Rodrigues, Andreia S.R. Data: 17 out.2013

**Figura 7 -Terreno localizado no Bairro Estrela Sul e destinado à construção de edifícios da construtora PDG**



Fonte; Rodrigues, Andreia S.R. Data: 17 out. 2013.

**Figura 8- Rua Luz Interior, Bairro Estrela Sul  
Edifícios construídos pela Rossi Empreendimentos Imobiliários**



Fonte: Rodrigues, Andreia S.R. Data: 17 out. 2013

**Figura 9- Edifícios em construção no bairro Estrela Sul**



Fonte: Rodrigues, Andreia S.R. Data: 17 out. 2013.

Através da figura 10, percebe-se, mesmo que parcialmente, a declividade apresentada por alguns terrenos próximos ao Independência Shopping e a proximidade a vários dos empreendimentos que estão sendo abordados neste trabalho, a despeito de condições topográficas não favoráveis em inúmeras áreas adjacentes.

Figura 10 – Vista do Independência Shopping a partir do Bairro Estrela Sul



Fonte; Rodrigues, Andreia S.R. Data: 17 out. 2013

Em seus distintos empreendimentos na cidade, todas elas vêm oferecendo “novas oportunidades de negócios imobiliários”, a maioria deles localizados na Região Sul e Oeste da cidade. Mesmo quando se trata de empreendimentos destinados a segmentos de menor renda, em seus folhetos publicitários, reforçam o “design moderno” do empreendimento e o atendimento aos novos padrões de consumo, seja área verde, playground, acesso restrito ou até mesmo “varanda gourmet”.

Para Ribeiro (1997 p. 81), uma moradia:

[...] não é apenas definida pelas suas características internas enquanto objeto construído. Seu valor de uso é também determinado pela sua articulação com o sistema espacial de objetos imobiliários que compõem o valor de uso complexo representado pelo espaço urbano. O que é vendido não são apenas “quatro muros” mas também um “ticket” para o uso deste sistema de objetos e de “appartenance” à estratificação social representada pela divisão social e simbólica do espaço. A importância destes elementos locacionais na diferenciação dos valores de uso da moradia cresce na razão direta da diferenciação do espaço em termos objetivos - desigualdades quantitativas, qualitativas e locacionais do sistema de objetos imobiliários - e em termos subjetivos diferentes conteúdos sociais e simbólicos dos vários pontos do espaço urbano.

Em fase de construção, próximo à UFJF, no acesso ao Estádio Municipal, adjacente ao Centro de Atenção à Saúde (CAS)/HU/UFJF e quase defronte ao prédio da Embrapa está o novo campus da faculdade privada Doctum, denominado Centro de Engenharias, com área total de 13.450 m<sup>2</sup>, e voltado ao oferecimento de curso de graduação nas áreas de Engenharia, Computação e Ciências Gerenciais. O referido prédio da Embrapa constitui a sede regional da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária - Embrapa que possui, ali instalados, os núcleos regionais de pesquisa e transferência de tecnologia, com laboratórios, biblioteca, centros de tecnologia e informação que atende a toda a região da Zona da Mata.

Conforme mencionado, desde os anos 1990 vem se efetivando no Brasil um processo de centralização de capital e dispersão do alcance geográfico da atuação das empresas, notadamente no setor de construção e incorporação imobiliária, foco do presente trabalho. Esse processo consolida tendências que já podiam ser vislumbradas em décadas precedentes nas principais metrópoles do país. O que entendermos ser talvez diferente do período anterior é a capacidade que essas grandes empresas construtoras e incorporadores têm de levantar recursos e de atuar simultaneamente em diferentes mercados e diferentes localidades.

Segundo Costa e Mendonça (2011, p. 9),

[...] há uma crescente complexidade na arquitetura dos capitais investidos no setor imobiliário e da construção civil, com abertura de capitais de empresas nas bolsas de valores, e a crescente imbricação entre capitais produtivos e financeiros. Tais transformações, que agora começam a ser efetivamente avaliadas, produzem novos desafios e demandas ao processo de acumulação no setor, reestruturam internamente os processos produtivos associados à construção civil e tem profundas implicações para a vida urbana.

A possibilidade de obter novas formas de capitalização, com a abertura de capital na bolsa de valores, por exemplo, possibilitou a elas a aquisição de empresas cuja atuação se verifica em âmbito local e/ou regional, ou mesmo um modelo de associação ou parceria, dado que algumas delas já possuem certa “tradição” local, com aumento do estoque de terrenos. A sobreposição desses fatores e processos vem favorecendo, de inúmeras maneiras, a circulação do capital no ambiente construído urbano e a captura de renda da terra urbana por parte do capital financeiro, em suas várias instâncias. Dessa forma, as relações entre a produção do ambiente construído e a circulação do capital são fortalecidas, reforçando o processo de “implosão” e “explosão” da cidade. (LEFEBVRE, 2002).

Assim emerge a necessidade, para determinadas frações do capital, em especial àquelas vinculadas ao imobiliário e construção civil, de se produzir “um novo espaço”, tendo em vista a grande densidade de construções do centro da cidade, produto do próprio processo de urbanização. Daí decorre o fato de que a propriedade privada do solo urbano,

condição para reprodução do capital, torna-se um empecilho, uma barreira imposta. Para Carlos (2008), significa dizer que a “raridade” é produto do próprio processo de produção do espaço, que se torna, com o tempo, fator de sua limitação. Por isso é importante a criação de outras localizações que garantam valorização dos investimentos em ambiente construído.

Concomitante à história socioeconômica de Juiz de Fora, também é importante ressaltar a transformação na forma de inserção do espaço urbano nas estratégias de acumulação capitalista. É diante desse quadro que o espaço urbano se insere progressivamente nos circuitos de valorização do capital, processo que se inicia com a “mercantilização da terra, passa pelo seu parcelamento, pela verticalização, e, mais recentemente, pela financeirização dos ativos imobiliários, em consonância com a própria financeirização da economia capitalista contemporânea” (BOTELHO, 2007b, p. 18).

Da mesma forma que o capital “imobiliza-se no imobiliário”, o ambiente construído e o solo, de bens imóveis passam a ser “bens móveis”, que circulam através dos títulos de propriedade que a cada momento podem ser transformados em dinheiro. Para que possa haver um valor de troca do espaço, é necessário que haja também intercambiabilidade de frações desse espaço, que é conseguida através do fracionamento e da homogeneização de parcelas crescentes do espaço (a produção de “células” intercambiáveis). Nesse sentido, a propriedade fundiária (e suas metamorfoses em direção à transformação do título de propriedade em uma ação negociável no mercado financeiro) assume importante papel na circulação capitalista, sendo a garantia contratual de intercambiabilidade entre compradores e vendedores, bem como a garantia legal de extração da renda fundiária (ibidem).

Enfim, as possibilidades de acumulação, para além da indústria ganham relevância, particularmente a partir da produção imobiliária apoiada no setor financeiro. Os incorporadores, como importantes agentes modeladores do espaço urbano (CORRÊA, 1989), recentemente têm engendrado novas estratégias no processo de produção e apropriação da cidade. De um lado, observa-se a difusão de novos produtos imobiliários e, por outro, a atuação da incorporação imobiliária em áreas tradicionalmente não atrativas para o setor (SPOSITO, 2001).

Um dos grandes motores da economia de Juiz de Fora é o mercado imobiliário, cuja tradição tem se mantido, continuamente, através da inovação e reinvenção (MENEZES, 2007). Para a autora, as parcerias estabelecidas por diferentes agentes que atuam no mercado de conversão de áreas rurais em urbanas, como vislumbramos em alguns loteamentos fechados que abundam no entorno das áreas remanescentes rurais, corroboram essa assertiva. Além dos granjeamentos (áreas com mais de 2000m<sup>2</sup> que funcionam como áreas de lazer e segunda residência da classe média), alguns

empreendimentos estão acoplados a projetos de preservação ambiental, nos quais o setor imobiliário aparece “cheio de regras e controle urbanístico para que agregue sempre e sempre mais valor ao solo”(ibidem, p.9)

#### **4.3. Juiz de Fora e o Eixo de Investimento e Valorização Imobiliária (EIVI): antecedentes e novos produtos imobiliários**

O Rio Paraibuna e sua bacia são marcos geográficos delimitadores que direcionaram o processo de ocupação, expansão e organização do espaço urbano de Juiz de Fora. O Caminho Novo, que fazia a ligação entre as províncias de Minas e Rio de Janeiro, já referenciado no capítulo três, corria paralelo à sua margem esquerda. Mas além do Caminho Novo, a localidade foi contemplada com a construção da “Estrada Nova”<sup>31</sup> pelo engenheiro Guilherme Henrique Fernando Halfeld, a quem se atribui a reorientação da expansão e desenvolvimento local para a margem direita do rio, onde traçou uma estrada na planície sedimentada pelas cheias, um projeto ambicioso de fazer a variante do Caminho Novo pela várzea.

O que é hoje sua área central foi loteado numa operação consorciada envolvendo Halfeld e os fazendeiros donos das terras. [...] Halfeld foi encarregado de melhorar as condições de acesso entre a capital da Província e a capital do país. Assim que cumpriu o primeiro trecho do caminho para a corte aporta e se baseia em Juiz de Fora. Casando-se com uma herdeira da família Tostes, latifundiários locais, logo enviúva. Sobre o espólio de sua esposa negocia a troca da parte de terras com o cunhado, transferindo a que lhe cabia da margem esquerda do rio Paraibuna pela várzea mais ampla da margem direita em direção as colinas que antecedem a encosta do Morro do Imperador, exatamente na porção circundante ao trecho em que estava processando a recente modernização do Caminho Novo. Inicia-se, assim, um florescente mercado de terras que anos mais tarde receberia um plano urbanístico. Na verdade a cidade foi paulatinamente se estruturando e ampliando seu espaço ocupado entorno dos 3 sub-núcleos, localizados na beira das rotas de trânsito para a região. O movimento de residentes e passageiros na cidade aumentava na medida em que se expandia a comunicação entre a Província do Rio de Janeiro e a hinterlândia produtora de café. Tanto o Alto dos Passos como a estalagem do Rio Novo, eram opções de pouso para os viajantes, fazendeiros e comerciantes em trânsito. Entre os núcleos oriundos dos pousos, localizavam-se as terras da família Tostes: mais precisamente a região entorno da colina de Santo Antônio - Rua Halfeld (MENEZES, 2004, p. 3).

Segundo Menezes (2004), do estoque de terras mercantilizáveis, faziam parte as propriedades dos Tostes e de José Antônio da Silva Pinto, este último latifundiário da região do Alto dos Passos e urbanizador da área. Segundo a autora, aos dois é atribuída a

---

<sup>31</sup> Citada por OLIVEIRA, Paulino. **Origem do bairro São Mateus**. Crônica. (s/d)

construção da Rua Principal, na verdade prosseguimento da estrada que Halfeld estava remodelando.

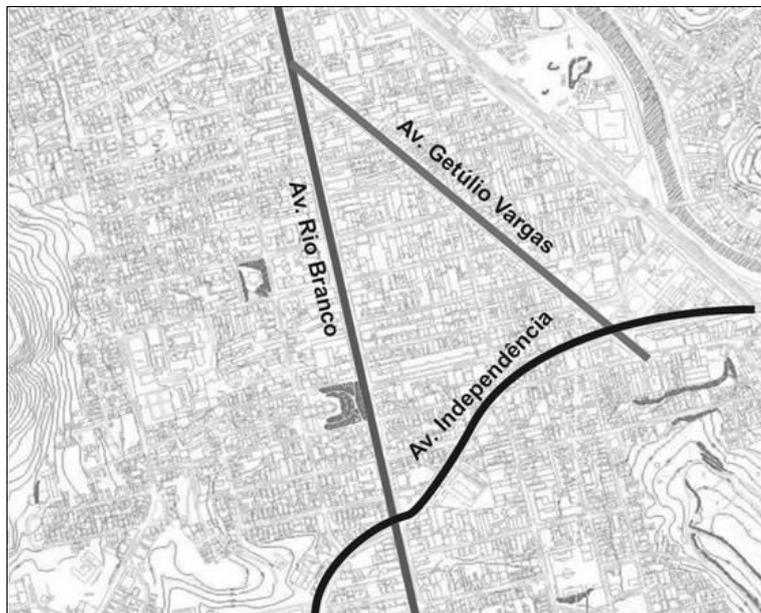
Segundo Oliveira (s/d), em 1836 havia a estrada de São Mateus que fazia a ligação à Fazenda de São Mateus, via esta a qual se tornou conhecida pelo nome de rua São Mateus<sup>32</sup> que já estaria indicada na planta da cidade elaborada por Halfeld em 1840 "Caminho para São Mateus" e onde não havia ainda nenhuma casa.

Ainda para o historiador e jornalista Oliveira, no artigo "Origem do Bairro São Mateus" (s/d), a origem do referido bairro localizado em Juiz de Fora e por onde passa a Avenida Presidente Itamar Franco, antiga Avenida Independência, vincula-se à estrada que dava acesso à Fazenda São Matheus e que, segundo ele, por volta de 1840 o "Caminho de São Mateus" ligava a então Rua Principal, posteriormente denominada Rua Direita e atualmente Avenida Barão do Rio Branco (uma das principais avenidas da cidade) à sede da fazenda, que data do século XVIII e que se localiza próxima à BR-040. Em 1856 a vila é elevada à cidade, ocasião em que várias ruas são abertas, sendo que em 1860 foi encomendado pela Câmara Municipal ao engenheiro Gustavo Dott a planta da então Cidade do Paraibuna, visando alinhar e nivelar as ruas. Em 1868, a partir do cruzamento das ruas Principal e Califórnia (atual Rua Halfeld), novas ruas foram abertas e já em 1883 foi elaborada, pelo Engenheiro José Barbalho Uchoa Cavalcanti, uma planta cadastral de Juiz de Fora (PREFEITURA DE JUIZ DE FORA, 2004a).

Com a construção da Estrada de Ferro D. Pedro II em 1858 e a abertura da Estrada União Indústria em 1861, consolida-se a margem direita como principal eixo articulador do complexo urbano, delimitando a atual Área Central da cidade, circundada pelas Avenidas Barão do Rio Branco, Independência e Getúlio Vargas (chamado triângulo central), como mostrado na figura 11.

---

<sup>32</sup> A Rua São Mateus atualmente é uma das mais importantes ruas do bairro de mesmo nome e que se interliga à Ladeira Alexandre Leonel, rua de destaque na área de estudo desta pesquisa, ligando os bairros São Mateus, mais antigo e consolidado ao bairro Cascatinha.

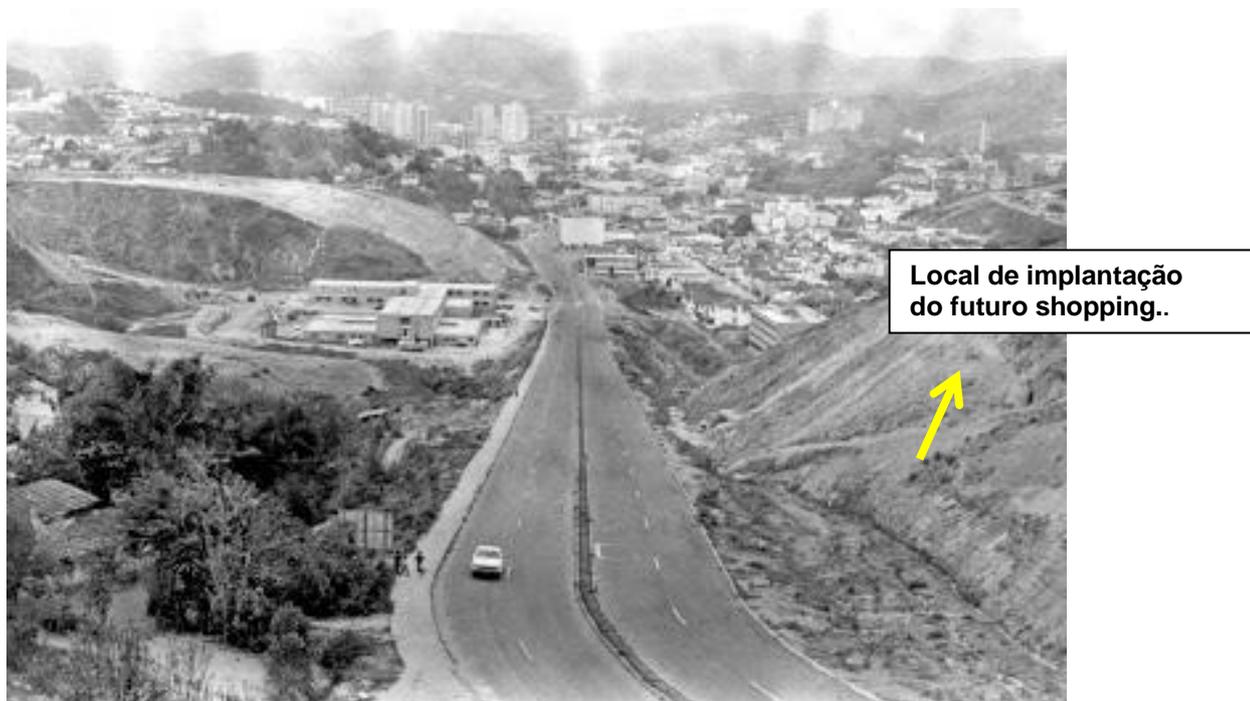
**Figura 11- Juiz de Fora: avenidas da área central**

Fonte: Tasca, 2010.

No Plano Dott inclusive já havia previsão de que as ruas perpendiculares à Rua Direita fossem abertas até a serra hoje denominada Morro do Imperador, tombado em 1990 pelo seu valor histórico, ambiental, cultural e paisagístico. Cabe salientar ainda que nessa planta constava a “previsão” para a construção da Avenida Independência, inicialmente denominada Avenida 5 de Julho, via que seria derivada da canalização do córrego de mesmo nome e que atualmente faz a ligação do centro à zona oeste, passando pelo bairro São Mateus e Cascatinha, zona sul da cidade.

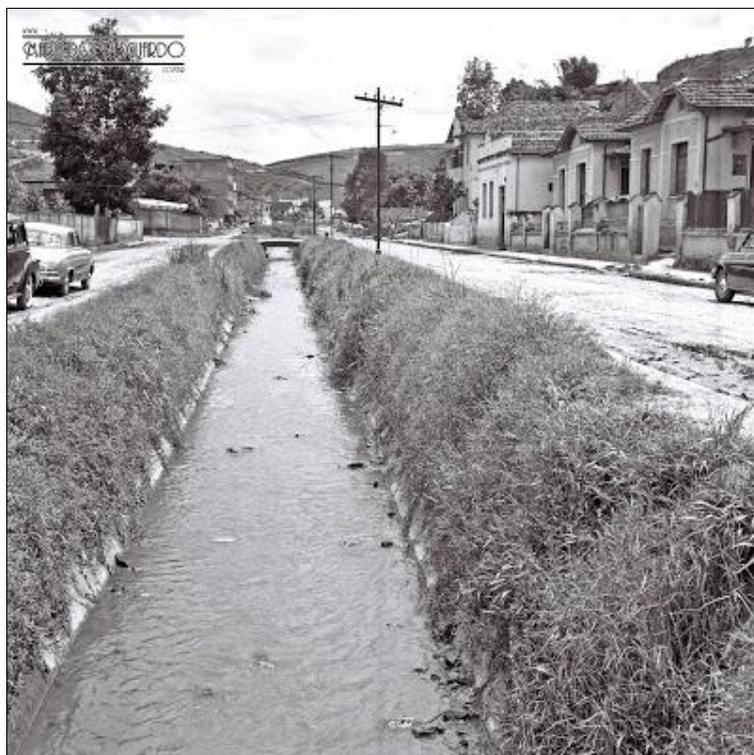
A Avenida Presidente Itamar Franco inicia-se no viaduto Augusto Franco, junto a Avenida Brasil, via que acompanha o traçado do Rio Paraibuna e segue até o pórtico sul da UFJF. Apresenta aproximadamente 5,5 Km de extensão e teve sua construção concluída na década de 60, com o objetivo de servir de via de ligação rápida do centro à, então, recentemente construída Universidade Federal de Juiz de Fora, situada na Zona Oeste da cidade. Tal avenida foi de extrema importância para o desenvolvimento a Zona Sul da cidade e, diferente de outras vias que perpassam a área central da cidade, se apresenta de forma não retilínea, por ser resultado da canalização do córrego Independência ocorrida na década de 1970.

**Figura 12- Juiz de Fora: Avenida Independência - outubro /1978.**



Fonte: Disponível em <<http://www.mariadoresguardo.com.br/>>. Acesso em 19. mar.2013

**Figura 13- Juiz de Fora: Avenida 5 de Julho – 1960  
(atual Avenida Presidente Itamar Franco).**



Fonte: Disponível em <<http://www.mariadoresguardo.com.br/search/label/Av.%20Independ%C3%A2ncia>>. Acesso em 15 set. 2013.

Figura 14 - Juiz de Fora: vista aérea - 2009



Fonte: Disponível em <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=899808> Acesso em 10.nov.2011.

Quase no fim da Av. Independência (atual Av. Presidente Itamar Franco), no entroncamento com a Av. Dr. Paulo Japiassu Coelho materializa-se o loteamento Cascatinha, que deu origem ao bairro de mesmo nome, aprovado pela Prefeitura de Juiz de Fora em 25.01.1977 e no qual constavam 360 lotes. No projeto constava a avenida “A”, atual Av. Dr. Paulo Japiassu Coelho, que efetuará a interligação entre a Av. Independência e a Ladeira Alexandre Leonel.

Segundo Povoleri (2005), logo após o lançamento do loteamento no mercado imobiliário local, a comercialização dos terrenos era difícil, dada a fama do local como impróprio à moradia, por ser muito úmido e distante da área central da cidade, além de apresentar dificuldades de transporte. Ainda segundo o autor, o empreendedor, buscando aumentar as vendas, oferecia aos adquirentes dos terrenos um quinhão (cota) inteiramente grátis do clube em implantação no local, denominado Cascatinha Country Club, o que, mesmo assim, não foi suficiente ainda para alavancar as vendas. Logo no início, também foram construídos alguns edifícios de três ou quatro andares, financiados pelo Banco Nacional da Habitação (BNH).

Somente anos mais tarde, com a expansão do bairro São Mateus, a melhoria no sistema de transporte, a valorização do bairro por sua proximidade com a Universidade Federal de Juiz de Fora e com a BR-040 é que o loteamento passou a apresentar maior dinamismo nas vendas e implantação de novos negócios ligados ao comércio e serviços.

Povoleri (2005) acrescenta ainda que o crescimento populacional e a melhoria das condições de ocupação do local ocorreram englobando bairros adjacentes, cujos loteamentos também foram lançados à época e cujas características eram mais residenciais, como Jardim Liu (aprovado em 13.11.1977), composto por 84 lotes e Jardim Laranjeiras (aprovado em 19.10.1977), contemplando 135 lotes.

Conforme explicitado por Salgueiro (2006) no primeiro capítulo, o centro se transforma e as periferias se expandem, adquirindo funções anteriormente atribuídas exclusivamente ao centro. A partir do processo de constituição de uma nova centralidade urbana, determinadas áreas e/ou bairros passam a apresentar grande valor de localização, geralmente pela qualidade e prestígio do local e do ambiente construído, tornando-se atraentes a determinados negócios comerciais, de serviços e à moradia, voltada a grupos sociais com maior renda.

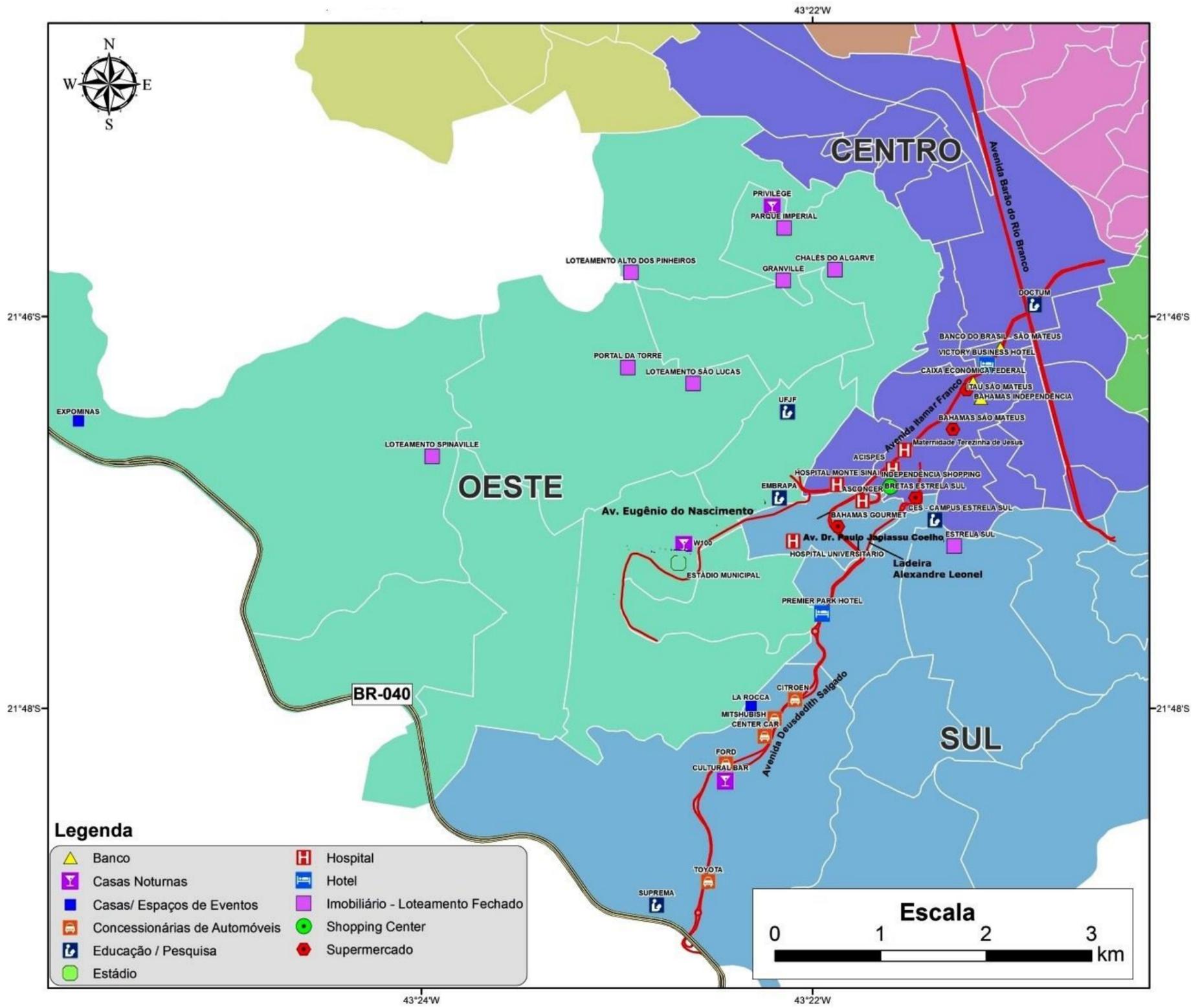
O estudo do Eixo de Investimentos e Valorização Imobiliária de Juiz de Fora remete à importância assumida pela ampliação do sistema viário, que tem conduzido à dispersão das modernas redes de consumo ligadas ao comércio e aos serviços. O atendimento às demandas das classes médias e altas por novos serviços contribui com o dinamismo dos processos de criação de novas centralidades em inúmeras cidades brasileiras, a partir da consolidação de áreas que reúnem supermercados, shopping centers, cadeias de fast food, agências bancárias, locadoras de vídeo, casas noturnas, restaurantes e etc. A dispersão desses novos objetos técnicos transforma o entorno, especialmente quando consideramos que sua instalação exerce pressão crescente no sistema viário local, na elevação dos preços de aluguéis e nos impostos. Além disso, ocorre uma competição entre pequenos e microempresários e as grandes redes, culminando, muitas vezes, no desaparecimento dos pequenos comércios locais.

A concentração de produções imobiliárias ligadas à expansão de atividades empresariais e de serviços, inúmeras ofertas de residências, hotéis, escritórios, espaço de cultura e lazer, além de empreendimentos especializados como condomínios residenciais, horizontais e verticais ou complexos de uso misto, combinando habitação e negócios, conforme mencionado na seção anterior, ganham concretude e visibilidade quando devidamente especializadas, como se verifica no mapa.

Deve-se acrescentar que, ao longo das avenidas selecionadas na pesquisa e situadas no mapa 17, bem como no bairro Cascatinha mais especificamente, encontram-se implantados vários equipamentos urbanos. Merecem destaque aqueles que favorecem o

desenvolvimento do terciário superior, como os que são desenvolvidos em hospitais de modo geral, a exemplo do Hospital Monte Sinai, Hospital Asconcer, Hospital e Maternidade Terezinha de Jesus, ACISPES, além do CAS/HU/UFJF e faculdades privadas, possibilitado pela associação entre ensino e pesquisa, centros de desenvolvimento de pesquisas ligadas ao setor agropecuário como é o caso da Embrapa, além de centros comerciais, que apresentam comércio e serviços diversificados e hotéis.

Mapa 17 – Eixo de Investimento e Valorização imobiliária



Recuperando alguns aspectos assinalados no capítulo anterior por Santos (1985; 1993), novas empresas e novas atividades configuram os conteúdos da modernidade urbana, uma vez que novos profissionais, novas rendas modificam as características sociais e culturais da cidade dado que um aumento da quantidade de trabalho intelectual impõe novos consumos e uma nova vida de relações no lugar.

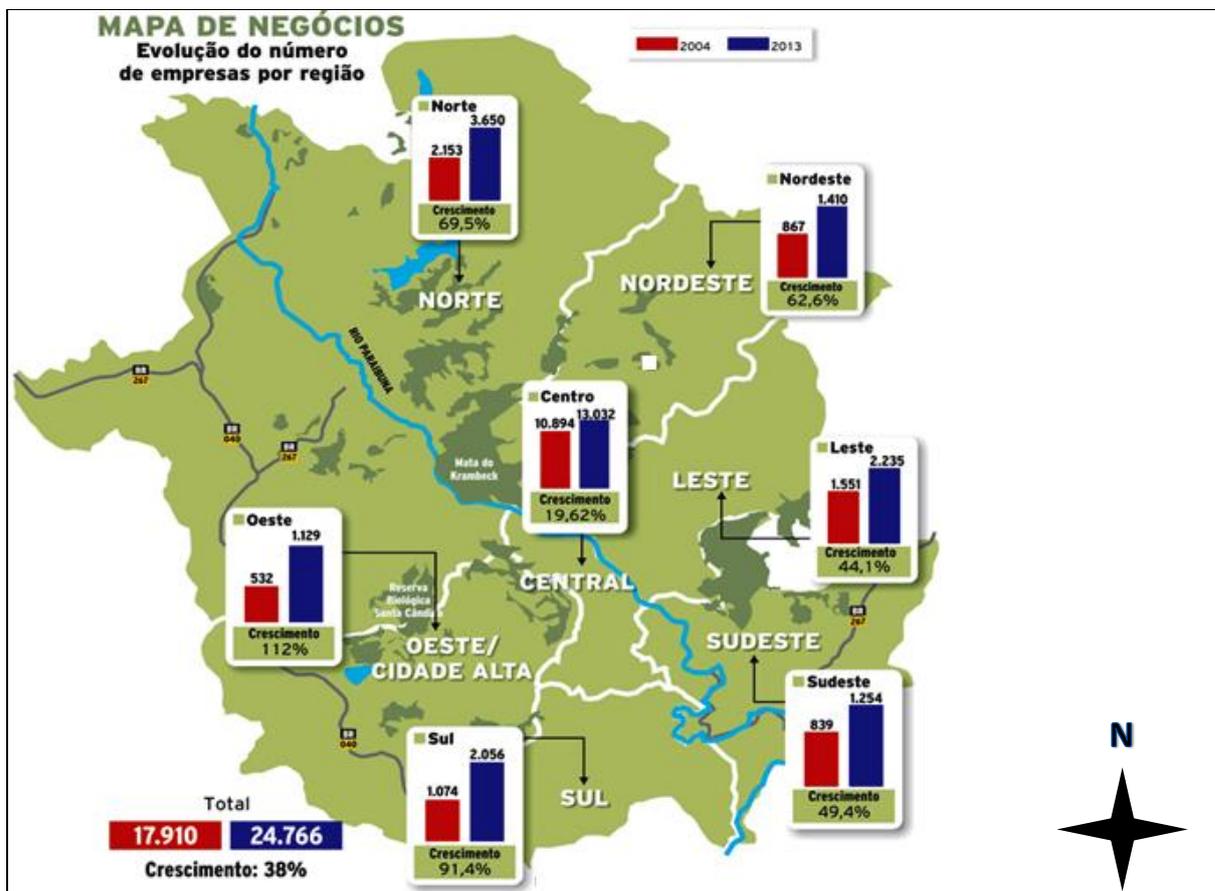
Desta forma, quanto maior a inserção da ciência e tecnologia em um lugar, mais ele se especializa e aumenta o número, intensidade e qualidade dos fluxos, aumentando sua capacidade atrativa de investimentos que demandam maior capital investido, melhor qualificação da mão-de-obra, com conseqüente aumento na demanda por produtos e serviços, básicos e especializados. No período atual, tanto a ciência quanto a técnica se fazem presentes nos processos de organização e produção do espaço, razão pela qual os objetos técnicos se tornam cada vez mais presentes. Aos “novos” valores, comportamentos e necessidades sociais, se impõem novos conteúdos às formas, dotando-as de novas funções ou mesmo recriando outras, imprimindo aos *lugares* configurações de um novo tempo.

Por sua vez, as novas centralidades cumprem um duplo papel: de um lado possibilitam a refuncionalização de parcelas da cidade voltadas ao atendimento de um público de classe média e alta para as atividades modernas e, de outro, permitem condensar uma imagem de modernidade, reforçando valores e comportamentos. A esses aspectos, conjuga-se a especulação imobiliária: criam-se sítios sociais uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares. É assim que certos pontos se tornam mais acessíveis, certas artérias mais atrativas e, também, certas localizações mais valorizadas.

#### **4.4. Eixo Sudoeste: dinâmica econômica e imobiliária.**

Conforme registro cadastral da Secretaria de Atividades Urbanas (SAU) de Juiz de Fora, 6.856 novos negócios entre estabelecimentos comerciais, industriais e de serviços foram implantados desde 2003, dos quais cerca de 70%, ou seja, 4.718 foram instalados fora da área central. Os setores que apresentaram os maiores aumentos foram o Oeste, com 112% e Sul, com 91,4%, conforme se pode verificar no mapa 18.

Mapa 18:



Fonte: SAU/ PJJ/Jornal Tribuna de Minas, 30.05.2013.

Ainda segunda a SAU, entre 2004 e 2013, o número de residências no setor Oeste aumentou em 108%, passando de 5.312 para 11.074, muitas das quais situadas em vários dos loteamentos fechados ali existentes.

A proliferação de loteamentos fechados na cidade se efetiva desde os anos 1990, a maioria deles localizados na Região Oeste da cidade, conforme se verifica no quadro 6, onde somam-se 17 loteamentos fechados, de um total de 53 empreendimentos imobiliários, considerados no período de 1990 a 2005 e que se caracterizam por serem exclusivamente residenciais, horizontais, e unifamiliares, conforme estudo feito anteriormente (RODRIGUES, 2005). A esses projetos, aliam-se os novos padrões de consumo, inclusive habitacionais, que perpassam necessariamente os novos tipos de loteamentos do tipo “fechado”, com todo o discurso que os sustenta: seja a problemática do verde ou da violência e que são voltados àqueles que por eles realmente podem pagar.

**Quadro 6 - Loteamentos particulares aprovados pela Prefeitura de  
Juiz de Fora/MG**

	<b>ANO</b>	<b>LOTEAMENTO</b>	<b>SETOR</b>
1.	1990	<b>ALTO DOS PINHEIROS (*)</b>	<b>OESTE</b>
2.		<b>PORTAL DA TORRE (*)</b>	<b>OESTE</b>
3.		<b>GRANVILLE (*)</b>	<b>OESTE</b>
4.		JARDIM VITORINO	LESTE
5.		SÃO DAMIÃO	NORTE
6.	1991	NOVA BENFICA	NORTE
7.		RECANTO DAS FLORES	NORDESTE
8.	1992	SANTA MARIA	NORTE
9.		<b>JARDINS IMPERIAIS (*)</b>	<b>OESTE</b>
10.		ENCOSTA DO SOL	NORTE
11.	1995	SANTA LÚCIA III	NORTE
12.		QUINTAS DA AVENIDA II	NORDESTE
13.		RESIDENCIAL SANTA PAULA	LESTE
14.	1996	DISTRITO INDUSTRIAL	NORTE
15.	1997	RESIDENCIAL NOVA BENFICA	NORTE
16.		JARDIM DOS ALFINEIROS	NORTE
17.		<b>COLINA DO IMPERADOR (*)</b>	<b>OESTE</b>
18.		JD. L'HERMITAGE II	NORTE
19.		RECANTO DAS PEDRAS	LESTE
20.	1998	<b>LOTEAMENTO. DA SERRA (*)</b>	<b>OESTE</b>
21.		JARDIM MARAJOARA MILAN	OESTE
22.		PLANALTO	OESTE
23.		PARQUE INDEPENDÊNCIA II	NORDESTE
24.		SANTA CLARA	NORTE
25.		<b>BOSQUE IMPERIAL (*)</b>	<b>OESTE</b>
26.		<b>ALTO DOS PINHEIROS II (*)</b>	<b>OESTE</b>
27.	1999	PARQUE INDEPENDÊNCIA III	NORDESTE
28.	2000	FONTESVILLE	NORTE
29.		NOVA ERA- 3ª Seção	NORTE
30.		JARDIM SANTA IZABEL	NORTE
31.		<b>RESIDENCIAL PINHEIROS (*)</b>	<b>OESTE</b>
32.		CHÁCARA DONA EMÍLIA	NORDESTE
33.		SANTA MARIA II	NORTE
34.		PARQUE BERNARDINO	NORTE
35.		NOVA ERA – 4ª Seção	NORTE
36.		RESIDENCIAL RENASCENÇA	SUL
37.	2000	PARQUE ATLANTA	SUDESTE
38.	2002	TERRAS ALTAS	SUDESTE
39.		<b>ESTRELA SUL (*)</b>	<b>SUL</b>
40.		<b>SPINAVILLE(*)</b>	<b>OESTE</b>
41.		REALEZA	NORTE
42.		<b>SPINAVILLE II (*)</b>	<b>OESTE</b>

43.	2002	<b>BOSQUE IMPERIAL IV (*)</b>	<b>OESTE</b>
44.		<b>NOVA GRAMADO (*)</b>	<b>NORDESTE</b>
45.		<b>BOSQUE IMPERIAL III (*)</b>	<b>OESTE</b>
46.		RESIDENCIAL CIDADE ALTA	OESTE
47.		RESIDENCIAL MIGUEL MARINHO	NORTE
48.	2003	<b>BOSQUE IMPERIAL V (*)</b>	<b>OESTE</b>
49.		MANDALA (AEROPORTO)	OESTE
50.		BELVEDERE	LESTE
51.		<b>FONTESVILLE II</b>	<b>NORTE</b>
52.		COLINA DAS FONTES	NORTE
53.		PORTO SOL	LESTE

Fonte: Prefeitura de Juiz de Fora.

(\*) Loteamentos Fechados

A Região Oeste foi área de expansão urbana até a metade do século XX quando foi incorporada à Zona Urbana, mas somente no final dos anos 80, com o incremento de loteamentos fechados e a chegada de uma população de maior poder aquisitivo, imprimiu naquela área um novo padrão de construção, surge um novo conceito de moradia e que passou a agregar, de modo rápido, maior valor ao solo (GERALDO, 2011).

Durante muitos anos esta área conhecida como “Cidade Alta” apresentou uma baixa taxa de ocupação, centrada principalmente nos descendentes dos primeiros moradores que ali viviam. Após o início da construção da Universidade Federal de Juiz de Fora, datada de 1960 e considerada a primeira grande intervenção neste local, dinamiza-se o mercado de terras, inclusive pelo fato de, em 1977, o prefeito Francisco Antônio de Mello Reis ter nomeado, através da Portaria de nº618, uma comissão especial que ficou incumbida de escolher uma empresa, por meio de concorrência pública, para elaborar o Plano Diretor Urbanístico da Cidade Alta (PDUCA), cuja função seria compatibilizar a região com novos empreendimentos, como ginásio poliesportivo e prédios destinados a centralizar a administração pública municipal, o que não veio ocorrer. Todavia, culminou por “despertar os olhares” de investidores do mercado de terras e promotores imobiliários, a despeito do processo de ocupação e valorização da terra ter se materializado mais efetivamente em anos mais recentes, já nos anos 1990.

Conforme Rodrigues (2005), dentre os vários fatores que vêm favorecendo o dinamismo do setor imobiliário no setor oeste da cidade, encontra-se a disponibilidade de terras, com consideráveis parcelas que foram incorporadas à zona urbana em meados do século XX, áreas verdes, inclusive com áreas de preservação ambiental e as novas formas de morar propagandeadas pelas empresas incorporadoras dos loteamentos fechados. Acrescenta-se ainda a localização da Universidade Federal de Juiz de Fora que favoreceu investimentos no setor viário, além da construção da BR-040, a partir de 1975, que funciona

como anel rodoviário nas regiões Norte e Oeste da cidade, além da Avenida Independência, atual Avenida Itamar Franco, que foi estendida até as portas da Universidade criando, assim, novas acessibilidades e impactando o mercado de terras dos setores Oeste e Sul.

Segundo Nascimento (2012), em estudo realizado sobre o mercado de terras e as intervenções públicas nas áreas periurbanas da Zona Oeste de Juiz de Fora, notadamente a “Cidade Alta”, os últimos anos apresentaram considerável valorização da terra e aumento no número de inscritos do IPTU nesse local, conforme pode ser verificado na tabela e gráfico seguintes.

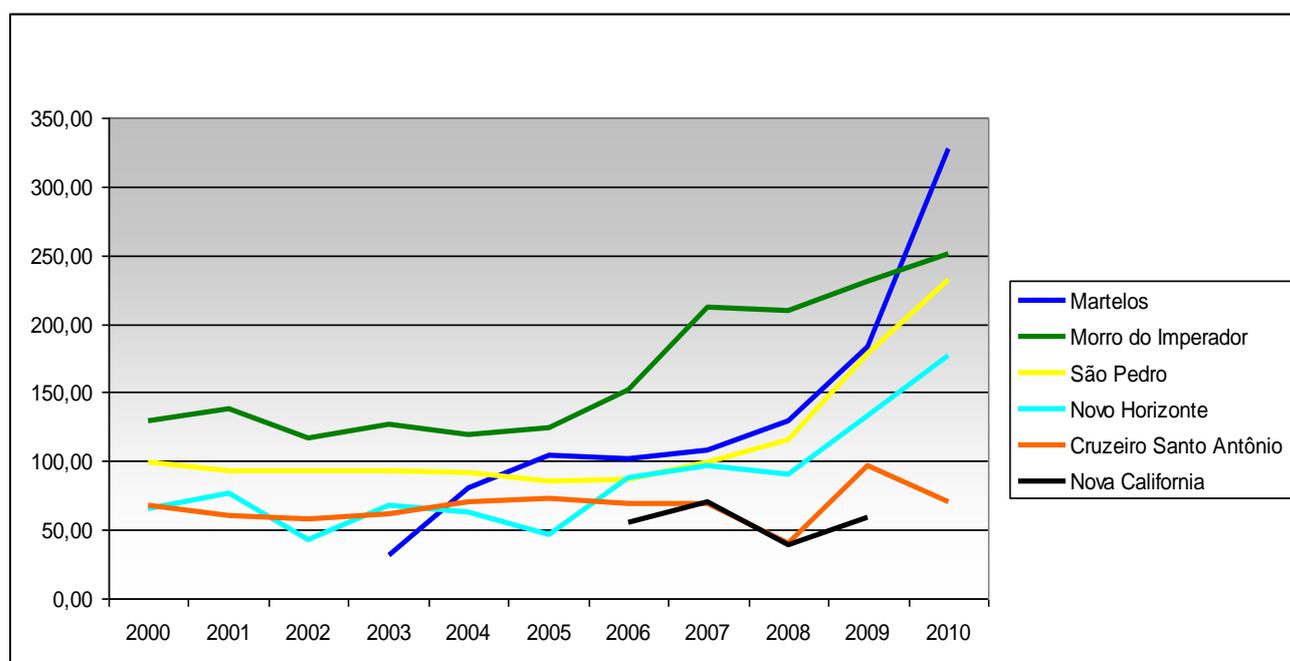
Para a autora, o bairro Martelos, no qual se localiza a Universidade Federal de Juiz de Fora, apresentou o maior índice de crescimento em número de inscrições do IPTU, principalmente em 2004 e 2008. É pertinente destacar que em 2004 ocorreu o lançamento dos loteamentos fechados Parque Residencial São Lucas I e II, com mais de 430 lotes, e já em 2008 o loteamento popular Adolfo Vireque foi ampliado em quase 130 lotes. Além disso, o bairro destacou-se no mercado imobiliário quando do lançamento do aludido Residencial São Lucas I e II, ocasião em que o metro quadrado tinha o valor venal médio (determinado pela PJJ) de R\$24,99 e o valor médio no mercado de R\$ 32,23. No ano seguinte, o valor médio de mercado passou para R\$86,27 e em 2010 não era vendido por menos de R\$211,41, sendo seu valor médio de R\$327,10. Ou seja, em sete anos um aumento de mais de 1.000%. Esta valorização imobiliária é recorde na cidade e o empreendimento usado como símbolo de sucesso de vendas.

**Tabela 27 - Setor Oeste de Juiz de Fora/MG:  
número de Inscrições de IPTU por bairro 2000-2010**

BAIRRO	ANO										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>CRUZEIRO DO SANTO ANTONIO</b>	240	241	259	257	256	258	264	273	273	275	280
<b>MARTELOS</b>	869	921	956	1.003	1.458	1.561	1.630	1.678	1.829	1.849	1.858
<b>MORRO DO IMPERADOR</b>	649	663	648	732	827	832	873	898	917	915	920
<b>NOVA CALIFORNIA</b>	80	82	83	83	84	89	89	89	91	91	90
<b>NOVO HORIZONTE</b>	1.063	1.088	1.092	1.397	1.392	1.430	1.439	1.473	1.467	1.463	1.455
<b>SÃO PEDRO</b>	4.965	5.072	5.169	5.296	5.577	5.702	6.449	6.655	6.938	7.391	7.438
<b>ZONA OESTE</b>	7.866	8.067	8.207	8.768	9.594	9.872	10.744	11.066	11.515	11.984	12.041

Fonte: NASCIMENTO (2012) / Departamento de Cadastro da Secretaria de Atividades Urbanas da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora.

**Gráfico 8- Juiz de Fora: evolução do valor médio do m<sup>2</sup>  
por bairro do Setor Oeste 2000 – 2010**



Fonte: NASCIMENTO (2012) / Caderno de Classificados de Domingo do Jornal Tribuna de Minas - Janeiro 2000 a Dezembro 2010.

Assim, existem estratégias imobiliárias que se realizam a partir da retórica ideológica da necessidade de um “outro modo de vida”, recriando o sentido do isolamento, vendido nos informes publicitários desses loteamentos fechados.

[...] essa estratégia revelou aos empreendedores imobiliários que havia um novo “filão” de mercado a ser explorado, a construção dos condomínios horizontais, que ainda são possíveis em terrenos com baixa densidade construtiva. Portanto, podemos dizer que, de um lado temos uma forma de segregação “espontânea” - ligada à ideologia da classe – e de outro, a segregação orientada pelas estratégias imobiliárias, como condição da necessidade de reprodução do mercado imobiliário [...] generalizando a segregação, ao mesmo tempo em que desagregam os laços sociais (CARLOS, 2004, p. 125).

Os novos empreendimentos que emergem nas imediações produzem “novas” paisagens urbanas que se vinculam à imagem do contemporâneo e da distinção social, o que sinaliza que a compreensão dos diferentes modos de uso do solo, a partir da produção de relações capitalistas e também das novas formas de disseminação de tecnologias e mercadorias, é fundamental na análise das especificidades das formas de ocupação de determinados lugares da cidade e das relações sociais que ali se estabelecem.

A convergência dessas mudanças de natureza institucional, política e econômica vem favorecendo, de inúmeras maneiras, a circulação do capital no ambiente construído urbano e a captura de rendas do solo urbano por diferentes agentes sociais. À medida que os nexos entre a produção do ambiente construído e a circulação do capital são fortalecidos, mais dinâmicas de transformações socioespaciais ocorrem em determinadas frações do território, viabilizando e atraindo novos investimentos. Tomando como referência a dinâmica econômica municipal, além de investimentos no setor industrial, identificamos também um dinamismo do setor imobiliário e da construção civil.

Segundo registros da Secretaria de Atividades Urbanas da Prefeitura de Juiz de Fora, o órgão aprovou, em 2007, 491 projetos para construção na cidade, número que inclui todo tipo de imóvel. Em 2011, o número foi de 1004 e em 2012, 867, cabendo ressaltar que um mesmo projeto pode contemplar várias unidades residenciais e comerciais, ou seja, o volume de unidades colocadas no mercado imobiliário é muito maior.

Outro aspecto importante que corrobora o dinamismo do setor imobiliário e da construção civil, em consonância com o momento econômico e político do Brasil, é o número de trabalhadores oficialmente empregados no setor da construção civil na cidade. Em 2006 eram 3.684 e em janeiro de 2012, conforme tabela apresentada no capítulo três, os empregados do setor totalizavam 9.314 trabalhadores, ou seja, um aumento de 252,82% nas contratações, o que acabou repercutindo diretamente no mercado de trabalho, já que

determinados profissionais como pedreiros, mestres de obra e ajudantes, dentre outros, tornaram-se escassos, além da ocorrência do aumento do valor pago a esses profissionais.

Em um cenário econômico favorável, no qual haja estabilidade monetária, maior disponibilidade e facilidade de acesso ao crédito, especialmente imobiliário, aumento no número de projetos aprovados na cidade, maior empregabilidade de profissionais vinculados à construção civil, alguns dados do Conselho Regional de Corretores de Imóveis só vem a corroborar a assertiva de dinamismo do setor imobiliário local, devidamente inserido em uma dinâmica macroeconômica. Segundo o CRECI, em 2003, Juiz de Fora contava com 56 imobiliárias registradas e até o início de 2013 elas totalizam 132, o que representa um aumento de 235,71% no número de empresas desse tipo, além do número de corretores registrados ter passado de 348 para 1.006 no mesmo período, um aumento de 189%, cabendo ressaltar que na cidade só há um curso de formação nessa área, denominado “Transações Imobiliárias” e ministrado pelo Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Sudeste (IFET/Sudeste).

Tanto os dados relativos aos trabalhadores da construção civil, quanto os referentes aos corretores de imóveis consistem em dados oficiais, o que, por sua vez, pode facilmente escamotear um incremento ainda maior de profissionais nesses setores, haja vista não serem contabilizados todos aqueles que trabalham sem registro, sem carteira assinada.

Em entrevista ao jornal local Tribuna de Minas, publicada em 26.05.2013, o presidente da Associação Juiz-Forana das Administradoras de Imóveis (AJADI) reconhece o crescimento do setor imobiliário, mas explica que o ritmo diminuiu. Para ele o freio foi imposto pelo cenário nacional, pelos preços mais altos e crescimento econômico menor. Afirma que Juiz de Fora ainda tem mercado, especialmente para imóveis de um ou dois quartos, considerados mais versáteis e de maior liquidez, visão também corroborada pelo delegado regional do CRECI. Para ele, estes imóveis de um ou dois quartos têm liquidez uma vez que Juiz de Fora é uma cidade com grande número de estudantes universitários, oriundos, inclusive de outras cidades.

Tais percepções sobre a demanda desse tipo de imóvel auxiliam na compreensão de seu significado enquanto investimento atrativo e potencialmente lucrativo para moradores das cidades da micro e mesorregião, que já representam uma parcela considerável desse mercado. O delegado do CRECI justifica ainda a presença desses imóveis que vêm sendo construídos no bairro Cascatinha e adjacências a partir da proximidade com a Universidade Federal de Juiz de Fora, com a Suprema - Faculdade de Ciências Médicas e da Saúde de Juiz de Fora e o aumento e diversidade de comércio e serviços, sendo considerada, dessa forma, uma área com boa localização e que apresenta boas perspectivas de valorização imobiliária.

Acrescenta ainda que alterações mais expressivas na distribuição espacial da população de Juiz de Fora serão observadas nos próximos anos, já que vários empreendimentos ainda não tiveram sua construção concluída, especialmente edifícios, com muitas unidades e que serão entregues aos seus proprietários em 2013 e 2014. Diante das inúmeras despesas decorrentes da entrega das chaves dos imóveis aos clientes, o delegado do CRECI adverte que há possibilidade de diminuição do ritmo de crescimento do setor, inclusive pelo cenário econômico nacional que se coloca, ou seja, com diminuição do crescimento econômico brasileiro.

Ao abordar algumas questões relacionadas ao papel que vem desempenhando os negócios fundiários e imobiliários nas dinâmicas de produção e consumo da cidade e, conseqüentemente, nas transformações intraurbanas, Melazzo (2010, p. 3) avalia que uma delas refere-se à:

[...] compreensão dos negócios imobiliários como ramo específico da atividade econômica que atrai e imobiliza capitais. A produção e o consumo da cidade configuram-se, assim, como atividades relevantes no próprio processo de geração e apropriação da riqueza social. Busca-se, portanto, os vínculos entre a acumulação urbana e os mercados fundiários/imobiliários. É possível aventar, inclusive, a hipótese de que em muitos casos (e em particular nas cidades de porte médio), a intensidade dos negócios imobiliários frente a outros ramos econômicos produz impactos que extrapolam o âmbito local, configurando regiões de influência de tais cidades, uma vez que atraem recursos de compradores e investidores de outras cidades mais próximas ou mais distantes em sua região, ao mesmo tempo em que atraem empresas imobiliárias, construtoras e incorporadoras de outras localidades (seja da metrópole ou não) para seu mercado.

O processo de expansão urbana e de criação de novas centralidades produz e é produzido por transformações de ordem socioespacial que estão ocorrendo em Juiz de Fora, mas que também encontram semelhanças com aquelas que se efetivam em outras metrópoles e cidades latino-americanas. Tais manifestações são consoantes ainda com determinadas visões na execução de políticas públicas e de mudanças no planejamento e gestão urbana.

É interessante balizarmos nossas reflexões em dados concretos disponibilizados pela Secretaria Estadual da Fazenda de Minas Gerais, constantes nas tabelas sobre as empresas e seus respectivos setores – conforme CNAE, localizadas nas cinco avenidas escolhidas para nossa análise, nos anos de 2000 e 2012, conforme Anexo 3.

O somatório das atividades localizadas no conjunto das cinco avenidas, no ano de 2000 era de 141 empresas, com destaque para as atividades de comércio de materiais de construção, bares e restaurantes e comércio varejista de móveis. A Av. Independência

respondia por aproximadamente 45% do total de empresas instaladas e a Ladeira Alexandre Leonel e Av. Eugênio do Nascimento por somente 5 e 6 empresas respectivamente.

Após doze anos, o número total de negócios aumenta de 141 para 676, dos quais 385 na Av. Pres. Itamar Franco (antiga Av. Independência) e 110 na Av. Dr. Paulo Japiassu Coelho. Do total, 255 negócios vinculam-se a bares, restaurantes e lanchonetes (111), comércio de móveis (45), comércio de roupas (83) e sapatos (16). Outros 70 se relacionam ao comércio varejista de automóveis e motocicletas, vendas e instalação de equipamentos automotivos e pneumáticos, dos quais mais de 50%, ou seja, 40 estabelecimentos encontram-se na Av. Deusdedith Salgado. Outro setor que se sobressai é o de comércio de móveis que totaliza 45 lojas, sendo 19 na av. Dr. Paulo Japiassu Coelho, 10 na Av. Pres. Itamar Franco e outras 10 na Ladeira Alexandre Leonel.

O intervalo considerado entre as tabelas - 2000 a 2012 - não é um período de tempo tão pequeno assim ao considerarmos o aumento no número de empresas. Todavia, esse acréscimo de empresas observado, circunscrito a apenas cinco avenidas, aliado às demais transformações consideradas neste trabalho, sinalizam em direção a uma nova centralidade no espaço urbano de Juiz de Fora, que se materializa apoiada no aumento de comércio e serviços, bem como em empreendimentos imobiliários que funcionam como catalizadores de novos investimentos e de valorização da terra.

**Tabela 28- Juiz de Fora: EIVI e empresas cadastradas**

<b>Ano</b>	<b>Alexandre Leonel</b>	<b>Deusdedith Salgado</b>	<b>Dr. Paulo Japiassu Coelho</b>	<b>Eugênio do Nascimento</b>	<b>Pres. Itamar Franco</b>	<b>Total</b>
<b>2000</b>	5	25	41	6	64	141
<b>2012</b>	60	93	110	28	385	676
<b>Variação (%)</b>	1.200	372	268,29	466,66	601,56	479,43

Fonte: Secretaria de Estado da Fazenda/MG

No tocante aos imóveis formalmente cadastrados junto à Prefeitura de Juiz de Fora e localizados nas cinco avenidas que formam o EIVI, conforme tabela 29, é interessante observar os expressivos aumentos, nas diferentes tipologias adotadas pelo cadastro, no que se refere a Av. Presidente Itamar Franco. O número de lojas salta de 14 para 162, no intervalo de 2010 a 2012, o que pode ser talvez atribuído a uma atualização recente dos

dados, com a incorporação das lojas presentes no Independência Shopping e imediações. O número de galpões também aumentou aproximadamente 250%. E o de salas comerciais, algo em torno de 270%.

Já a Ladeira Alexandre Leonel apresenta acréscimos nas tipologias apartamentos e galpões e praticamente nenhuma alteração no número de salas e lojas. A Av. Deusdedith Salgado teve incremento de lojas, salas, galpões e apartamento, com pouca alteração no registro de casas.

Divergindo da tendência dos demais, a Av. Eugênio do Nascimento apresentou aumento no número de casas, especialmente a partir do ano de 2002, o que pode estar vinculado à sua ligação com o bairro Aeroporto, que possui inúmeras casas e granjas, que sempre foram utilizadas como casas de fim-de semana em tempos recentes.

Esses dados comprovam o aumento de certas tipologias, especialmente em determinados logradouros. Com alguma exceção, se fazem mais notados desde 2002 e, em certos casos, a partir de 2006.

Os dados presentes na tabela dialogam com aqueles apresentados anteriormente, apontando uma dinâmica de crescimento nas atividades comerciais e de serviços no EIVI, bem como de apartamentos, haja vista a diminuição no número de casas existentes ao longo das avenidas, com exceção da Av. Eugênio do Nascimento.

**Tabela 29 - Juiz de Fora: cadastro de imóveis junto a Prefeitura (IPTU)  
por logradouro 1995-2012**

<b>AVENIDA</b>	<b>IMÓVEL</b>	<b>1995</b>	<b>1997</b>	<b>2000</b>	<b>2002</b>	<b>2004</b>	<b>2006</b>	<b>2008</b>	<b>2010</b>	<b>2012</b>
Av. Eugênio do Nascimento	s/especif.	153	150	147	128	125	67	63	60	57
	Apto.	0	0	0	0	0	0	0	2	3
	Casa	1	2	3	23	24	24	31	34	36
	Galpão	2	2	3	3	6	6	6	6	9
	Sala		0	0	0	0	0	1	2	2
	Loja	2	2	3	7	6	7	10	12	19
Av. Presidente Itamar Franco	s/especif.	72	65	47	48	44	51	51	48	51
	Apto.	1.485	1.589	1.700	1.717	1.825	1.862	1.833	1.916	2.100
	Casa	43	43	41	39	39	36	33	32	31
	Galpão	132	135	213	209	253	253	253	328	337
	Sala	163	169	155	156	165	178	377	398	439
	Loja	7	9	10	10	11	10	15	14	162
Ladeira Alexandre Leonel	s/especif.	75	68	40	32	24	21	19	13	16
	Apto.	31	57	108	315	352	368	380	394	394
	Casa	11	12	15	11	13	13	13	13	13
	Galpão	7	9	14	30	37	46	50	71	72
	Sala	2	3	3	3	2	2	2	2	2
	Loja	0	0	0	0	0	0	0	2	2
Av. Dr. Deusdedith Salgado	s/especif.	36	34	35	34	30	32	34	30	28
	Apto.	14	14	19	17	41	45	45	45	47
	Casa	68	69	68	56	62	60	58	57	58
	Galpão	7	7	9	9	13	15	21	25	26
	Sala	0	1	4	4	7	10	8	8	11
	Loja	27	24	29	27	30	36	50	51	60

Fonte: Prefeitura de Juiz de Fora/2012

A transformação do ambiente construído está relacionada às alterações na base econômica urbana, bem como alteração na política e forma de gestão urbana. “Do ponto de vista da circulação do capital, os booms imobiliários coincidem com a transferência do capital do circuito primário de acumulação (a esfera produtiva) para o circuito secundário (produção do ambiente construído) ou terciário”. (SALGUEIRO, 2006, p.24).

Novas formas e estratégias de comércio como shopping centers, lojas de departamento e franquias, novos empreendimentos, inclusive imobiliários públicos e privados, com todo o discurso que os sustenta, representam diferentes estratégias econômicas, organizacionais e territoriais para as quais é fundamental a conquista de mercados, numa economia cada vez mais competitiva. Nesse sentido, metrópoles e também cidades médias com situação geográfica privilegiada podem propiciar a ampliação de mercados e consumidores em escala regional. Para Santos (1988, p. 89-90), “as cidades intermediárias, que hoje são também chamadas de ‘cidades médias’, a que então chamávamos de ‘centros regionais’, são o lugar onde há respostas para níveis de demanda de consumo mais elevados”.

Assim, consolida-se o entendimento segundo o qual a produção do espaço é uma alternativa aos investimentos privados, especialmente em momentos de crise (HARVEY, 2006), mas que também pode contribuir para a geração de crises, como a crise econômica internacional de 2008 e à “bolha imobiliária” vivenciada por alguns países. Para tanto, tornam-se necessários investimentos do poder público de modo a garantir a acumulação a esses investidores, “seja produzindo infraestrutura, seja renovando e atualizando os valores imobiliários e fundiários de áreas deterioradas, seja alterando mecanismos de regulação urbanística para criar patamares de lucratividade diferenciada” (COSTA; MENDONÇA, 2011, p.9), como será observado, mais adiante, nas operações urbanas realizadas na área de estudo desta pesquisa.

#### **4.5. Produção do espaço e grandes projetos urbanos (GPUs).**

Os grandes projetos urbanos (GPU's) aqui abordados, são hoje uma das mais importantes expressões da tendência ao “empresariamento urbano” (HARVEY, 1996), evidência de uma nova maneira de conceber a cidade e a ação pública e privada na escala urbana. Novais e Oliveira (2007) os definem como:

[...] formas complexas de articulação entre atores privados e públicos referidas ao território, acionadas a fim de superar os constrangimentos sobre a ação do Estado e garantir o envolvimento do setor privado. São justificados com base em uma representação do mundo contemporâneo que privilegia as articulações com a escala global e têm por estratégia potencializar recursos para desencadear processos de desenvolvimento econômico e promover efeitos de reestruturação no espaço urbano, apropriáveis pelos diversos atores envolvidos. No processo de sua formulação e implantação, os GPUs desencadeiam rupturas sobre os espaços físico e social, em suas múltiplas dimensões e contribuem para a consolidação de mudanças na dinâmica socioespacial, caracterizada por reconfigurações escalares, e efeitos de desenvolvimento desigual na escala local (NOVAIS; OLIVEIRA, 2007, p.7)

A partir de alguns tipos de empreendimentos, especialmente imobiliários abordados no presente trabalho, torna-se importante trazer para o debate algumas reflexões de Moulaert, Rodríguez, e Swyngedouw sobre os Grandes Projetos Urbanos (GPUs). Para estes autores, esses projetos se constituem em nexos para a “localização do global e a globalização do local” (2003, p.7), isto é, pontos da articulação de escalas e interseção de processos econômicos sociais e políticos, materializados em projetos urbanos e ambientes socioeconômicos e institucionais, e produzidos na interação e embate entre forças globais, nacionais e locais. Diferente de intervenções urbanísticas realizadas no passado, os GPUs visam uma reestruturação do espaço em suas diferentes dimensões, física, socioeconômica, política, cultural e simbólica. São considerados como intervenções que pretendem servir como catalisadores capazes de alavancar o desenvolvimento econômico local ou regional (NOVAIS; OLIVEIRA, 2007).

Os conceitos associados aos GPUs e, por decorrência, ao urbanismo e planejamento urbano contemporâneo, evidenciam mudanças de concepção no modo de pensar a cidade, com o ajustamento do espaço industrial às determinações do terciário avançado e seu reposicionamento na nova geografia da competição do mundo globalizado (BORJA e CASTELLS, 1997; MOULAERT, RODRÍGUEZ; e SWYNGEDOUW, 2003).

Nesse sentido, para Garay (2004) esses projetos urbanos podem acionar e articular um conjunto de diferentes instituições e atores, tanto do setor público quanto do privado, ao longo de uma sequência de operações, com a clara intenção de maximizar sua capacidade de desencadear grandes transformações. Desse modo, para o autor, um GPU é uma intervenção sobre um espaço da cidade, que deverá interferir diretamente sobre processos socioespaciais e servir de referência capaz de ordenar a participação de diferentes atores em torno de determinados objetivos, com o propósito de deslanchar transformações sobre o entorno ou sobre tendências gerais do desenvolvimento urbano.

Assim, os GPU podem se constituir em obras de efeito simbólico, como grandes operações urbanas, eventualmente na forma de programas de intervenção, que produzam

impacto no desenvolvimento de uma cidade. Determinadas intervenções são incisivas, possibilitando sensíveis mudanças na cidade, de modo que o GPU pode ser considerado um “programa motor”, alavanca para o desenvolvimento local. Entretanto, caracteriza-se como um empreendimento concebido em termos de uma intervenção precisa no território. O rigor que essa forma evidencia, garante que diferentes atores, públicos ou privados, mas geralmente sob a coordenação do poder público, tenham elementos de referência para sua ação e possam agir consensualmente (LUNGO, 2004).

Para Herdy (2011) esta tendência parece generalizar-se nas cidades brasileiras, na esteira de novos modelos de planejamento urbano e de intervenção urbanística que chegam dos países centrais, graças ao ativismo difusor de agências multilaterais (Banco Mundial, Habitat, PNUD) e de consultores internacionais.

Segundo Novais e Oliveira (2007, p. 6-7), algumas das principais características dos GPUs relacionam-se à representação econômica do espaço globalizado, identificado com a leitura neoliberal do mundo contemporâneo; à intenção de articular espaços locais aos fluxos globais de riqueza; às estratégias que buscam favorecer a atuação de atores públicos e privados, de modo a “ganhar efeitos de sinergia e reduzir riscos individuais”, o que demanda “técnicas de coordenação e negociação de conflitos e novos desenhos institucionais, bem como estratégias de marketing e artefatos de efeito simbólico, que funcionam como catalisadores, a partir dos quais o ator coletivo pode se constituir”.

Desse modo, a construção do Independência Shopping em Juiz de Fora pode ser apontada como um GPU (HERDY, 2011; NOVAIS; OLIVEIRA; 2007), já que favoreceu a reorganização espacial de um determinado setor da cidade e ainda alavancou outras transformações no seu entorno, com novos investimentos e novas morfologias, como edifícios que associam hotelaria, negócios e lazer que apresentam grande valor simbólico.

Empreendimentos mais complexos, ao cunharem sua marca, apontam o sentido de expansão do mercado imobiliário, pois na esteira desses grandes empreendimentos são lançados inúmeros outros. Eles também moldam a legislação urbanística, posto que, em geral, não se enquadram na legislação vigente, obrigando muitas vezes a alteração de leis e estabelecimento de trâmite especial para sua aprovação e viabilização. É a cidade-mercadoria expandindo suas fronteiras.

Obra ainda pouco analisada do ponto de vista dos impactos socioespaciais, mas que pode representar um catalizador de investimentos ao seu redor e interferir diretamente no mercado de terras é o novo CAS/HU/UFJF, unidade Dom Bosco. Localiza-se na Av. Eugênio do Nascimento, com obra física de 9.781 m<sup>2</sup>, conforme consta do sítio eletrônico da instituição e que foi inaugurado em 2006, com transferências de vários setores clínicos para o novo prédio no ano seguinte.

**Figura 15 - Juiz de Fora: Centro de Atenção à Saúde/ UFJF**



Fonte: Disponível em: <<http://www.google.com.br>>. Acesso em: 16 jun. 2013.

Para Santos (2004, p. 251), os lugares que transmitem maior valor às atividades que nele se localizam “dão margem a uma nova modalidade de criação de escassez e a uma nova segregação”, [...] que são “o resultado final do exercício combinado da ciência e da técnica e do capital e do poder, na reprodução da cidade”.

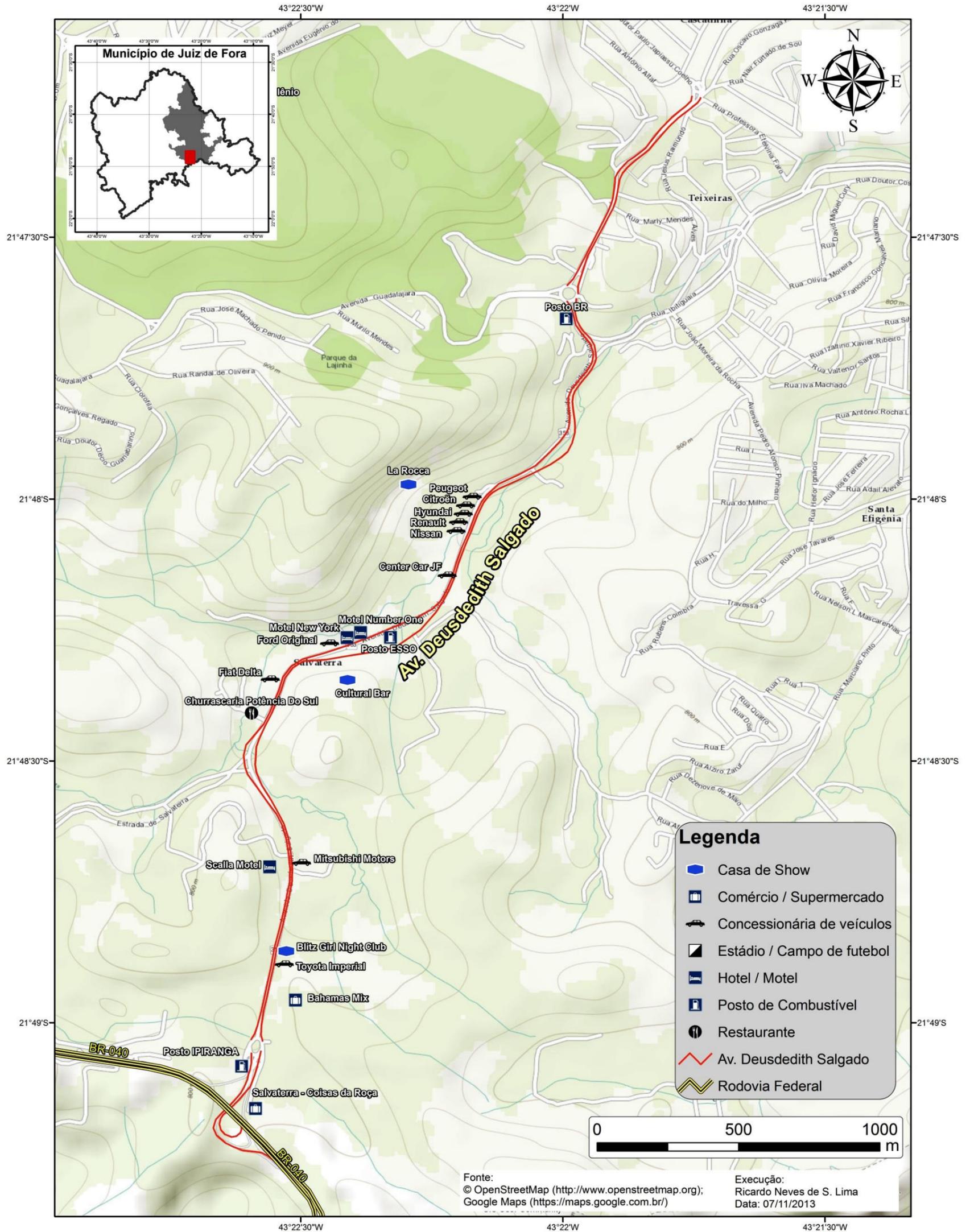
Baseado no que foi até aqui exposto, percebe-se a configuração de um contínuo processo de modernização em curso, que não atinge todos os lugares ao mesmo tempo nem com a mesma intensidade. Obedecendo à racionalidade do capital e não aos interesses reais da vida dos homens, além de ser estimulado pelo Estado, esse contínuo processo é responsável por influir na definição dos usos e ocupações do solo e incorporação dos recursos naturais à lógica mecânica de reprodução capitalista, nas relações entre os homens e os lugares, enfim, por definir territórios e territorialidades. Como a materialização do capital nos lugares é seletiva, o traço geral de tais modernizações é a diferença que pode se transformar em desigualdade, já que, pelo favorecimento diferenciado do acesso às tecnologias, equipamentos, produtos, informações e até mesmo à natureza, por exemplo, estabelece-se uma divisão territorial do trabalho, impondo-se uma hierarquia aos lugares.

No bojo das reflexões sobre intervenções no território de Juiz de Fora, Herdy (2011) analisou o projeto de duplicação da Avenida Deusdedith Salgado, (antigo trecho da MG-353) e uma das cinco avenidas contempladas no EIVI, que faz a ligação da BR 040 ao setor sul da cidade. A referida avenida é um exemplo de via de penetração rodoviária, concentrando tráfego oriundo da Av. Dr. Paulo Japiassu Coelho, Av. Presidente Itamar Franco, Ladeira Alexandre Leonel e Acesso Sul. Consiste em uma via na qual os negócios comerciais predominam, merecendo destaque lojas e concessionárias de automóveis, postos de abastecimento de combustível, motéis, casas de shows e restaurantes.

Segundo Herdy, a obra se justificou sob o discurso de melhorias nas condições de segurança, conforto e deslocamento do tráfego e estímulo ao desenvolvimento comercial da região. A obra consistiu na duplicação de um trecho de 3,6 Km, uma parceria entre a Prefeitura e o Governo estadual. A licitação foi realizada em 2000, as obras iniciadas em julho de 2005 e concluídas em 2009. O projeto de duplicação da via foi resultado de estudos do Departamento de Estradas e Rodagens de Minas Gerais que indicavam o esgotamento das condições de suporte de tráfego no local. Ressalta-se, entretanto, o papel estratégico que a referida avenida vem desempenhando na cidade, não só facilitando o acesso à cidade e, conseqüentemente às regiões adjacentes, mas também tendo propiciado valorização dos terrenos existentes. Atualmente estão instaladas no local inúmeras concessionárias e revendedoras de automóveis que, paulatinamente, vêm “migrando” de suas antigas localizações no setor noroeste da cidade. Além delas, merece destaque algumas novas casas de shows e de festas, bem como hotéis, motéis e restaurantes. Um terreno também foi adquirido pela Unimed, cujo objetivo é a construção de um hospital.

O aumento de determinados segmentos comerciais pode ser verificado através das tabelas 36 e 37 e que retratam o aumento de empresas instaladas no referido logradouro, conforme registro da Secretaria de Estado da Fazenda no período de 2000 e 2012. As empresas ali instaladas no ano de 2000 totalizavam 25, sendo duas referentes a comércio de automóveis e caminhões e cinco relacionadas ao comércio de bares, lanchonetes e restaurantes, além de outras cuja quantidade era pouco expressiva. No entanto, em 2012, o total de empresas instaladas sobre para 93, sendo 36 de comércio de automóveis e caminhões, aproximadamente 12 bares, lanchonetes e restaurantes, três motéis e dois hotéis, identificados no mapa 19.

Mapa 19- Avenida Deusdedith Salgado: equipamentos urbanos



**Figura 16 - Juiz de Fora: Avenida Deusdedith Salgado  
Concessionárias de automóveis**



Fonte: Disponível em:<<http://www.skyscrapercity.com>>. Acesso em: 03 nov. 2011.

Nesse ambiente, incrementar a fluidez é tarefa do Estado e de empresas: concessões para grandes infraestruturas técnicas; empreendimentos empresariais e mercantis que viabilizam a circulação de dados e informações, orientações, ordens e decisões. Impõe-se a redução do tempo de circulação do capital.

Formas de ocupação do espaço vão sendo afetadas como resultado das novas modalidades de produção econômica que aí se desenvolvem. Isso produz uma aparente desorganização do espaço. Aparente porque o que está em curso é uma mudança que exige a visão do problema por uma nova ótica, imposta pelo avanço do capital nessas áreas. Diante disso, o Estado também é compelido a agir através de seus técnicos e planejadores para produzir as condições necessárias à manutenção da harmonia social e instauração de nova ordem.

Complementando as análises sobre a produção do espaço urbano de Juiz de Fora, notadamente do EIVI, torna-se enriquecedor e necessário trazer para o debate reflexões sobre as parcerias público-privadas, especialmente aquelas concernentes às operações

urbanas consorciadas que têm como objetivo a otimização do aproveitamento de oportunidades de investimento e financiamento, consubstanciadas em diversas formas de valorização e acumulação, particularmente aquelas ligadas ao capital imobiliário. Também objetiva-se obter elementos de análise que auxiliem na compreensão do papel que determinados agentes sociais desempenham no processo de produção do espaço, bem como suas estratégias de atuação.

Assim, serão abordadas a seguir as operações urbanas que envolvem o Complexo Comercial da Ladeira Alexandre Leonel, o Independência Shopping e por fim o Hospital e Centro Médico Monte Sinai.

#### **4.6. Dinâmica Imobiliária e parcerias público-privadas: as operações urbanas<sup>33</sup>:**

A operação urbana pensada, a priori, no Estatuto da Cidade como possibilidade de transformação urbanística de interesse público, a partir da captação de recursos privados provenientes da operação, vem sendo utilizada como mecanismo para viabilizar determinados empreendimentos a partir da flexibilização na legislação de uso e ocupação do solo (COTA, 2010).

Abordar as operações urbanas levadas a cabo em Juiz de Fora é de suma importância para a compreensão do processo de produção e transformação pelos quais passam as cinco avenidas constituintes do EIVI. A implantação dos empreendimentos delas decorrentes possibilitou novos patamares de renda diferencial a determinados agentes privados e garantiu o aumento e diversificação de negócios, contribuindo para a geração de uma nova centralidade.

Além disso, dados os tipos de produtos imobiliários que vêm sendo implantados ao longo do EIVI, evidencia-se sua destinação a um público mais exclusivo, com maior poder de renda, contribuindo para processos de *gentrificação*, de criação de novas territorialidades.

---

<sup>33</sup> De acordo com o artigo 32, § 1º do Estatuto da Cidade, as operações urbanas consorciadas são “o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma área determinada, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental”.

#### 4.6.1. Operação urbana Ladeira Alexandre Leonel<sup>34</sup>

Em 16.10.2000 as empresas U&M Construção Pesada S/A, com sede no Rio de Janeiro e Multitek Serviços de Engenharia Ltda/ Juiz de Fora adquiriram um terreno de 20.900 m<sup>2</sup>, situado na Ladeira Alexandre Leonel, bairro Cascatinha pelo valor de R\$664.264,79, conforme dados constantes do processo 770/2002. Já em 22.05.2001, 62% do terreno pertencente a U& M é adquirido pelas pessoas físicas de seus sócios. Nessa mesma data, os demais 38% do terreno pertencente à empresa Multitek também é adquirido pela pessoa física de seu proprietário.

No ano seguinte, o mesmo terreno passou a fazer parte do processo 770/2002, em tramitação junto ao executivo municipal e que versava sobre a Operação Urbana Ladeira Alexandre Leonel, constando como parte interessada a Gerência de Planejamento e Gestão/ PJJ e como pessoa jurídica do processo a Sociedade Imobiliária Estrela Sul Ltda,

Já em 26.06.2002, foi aprovada na Câmara Municipal a Lei nº 10.240 que versa sobre a Operação Urbana Ladeira Alexandre Leonel e que, conforme consta no referido documento, tinha por finalidade o ordenamento e melhoria da estrutura urbana, bem como a implantação de equipamento urbano, através de alterações dos parâmetros de uso do solo da área em questão, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, no caso, a pessoa jurídica da Sociedade Imobiliária Estrela Sul Ltda.

Assim, pela aprovação da operação urbana, o poder público municipal autorizou a edificação de um complexo de comércio e serviços composto por um supermercado, restaurante, lojas de conveniência e posto para fornecimento de combustível.

E a contrapartida, mencionada na lei, foi o custeio e execução de melhorias do sistema viário no entorno, como alargamento e pavimentação asfáltica da Ladeira Alexandre Leonel, entre ruas Miguel Mansur e Dr. Paulo Japiassu Coelho, ou seja, trevo de acesso para entrada e saída de veículos do terreno em questão, além de sinalização horizontal e vertical.

---

<sup>34</sup> Os processos referentes às operações urbanas analisadas neste trabalho, encontram-se disponíveis para consulta na Divisão de Comunicação (DICOM)/ PJJ, em seu setor de arquivo.

**Figura 17- Operação Urbana Ladeira Alexandre Leonel:  
Projeto do Complexo Comercial**



Fonte: Processo 770/2002, DPGE/PJF.

**Figura 18- Operação Urbana Ladeira Alexandre Leonel:  
Complexo Comercial**



Fonte: Processo 770/2002, DPGE/PJF.

É de se ressaltar que tais medidas, além de configurarem atendimento às exigências do poder público para viabilização da operação urbana, também beneficiaram diretamente o Independência Shopping, naquela oportunidade em construção. Em comum, os dois empreendimentos possuíam, à época, um de seus proprietários. As aludidas obras culminaram por favorecer um dos acessos de entrada ao shopping, já que relativamente poucos metros separam as duas construções.

Conforme consta do processo que subsidiou a lei, a operação urbana estava em acordo com o Estatuto da Cidade, em seu art. 32 da lei 10.257/2001 e Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, lei 9811/2001, em seu capítulo 45 sobre intervenções urbanas, ou seja, conjunto integrado de intervenções e medidas, com prazo determinado, coordenado pelo poder público, com a participação e recurso da iniciativa privada, objetivando viabilizar projetos urbanísticos especiais em áreas previamente determinadas.

Torna-se importante chamar a atenção para o parecer da Diretoria de Política Urbana que, no uso de suas atribuições, fez constar no processo que as medidas que envolvem a aludida operação urbana não sejam somente “liberações e simples operações de valorização imobiliária”.

Entretanto, posteriormente à efetivação da operação urbana houve a construção de outras lojas, consolidando-se o Spazio Design, que informalmente se denomina “Shopping da Decoração”: conjunto de lojas cuja maioria vincula-se à decoração de ambientes, mobiliário e acabamentos para a construção civil. Tais lojas, aliadas às demais construções constantes do projeto da operação urbana, bem como Independência Shopping, muito contribuíram para o processo de valorização da terra urbana no local de implantação e entorno.

Ao se tomar como parâmetro o valor declarado pelos compradores do terreno adquirido, no ano de 2000, o valor do m<sup>2</sup> na Ladeira Alexandre Leonel, naquela ocasião, girava em torno de R\$31,78. Por sua vez, ao se observar os dados constantes na tabela 30 - valor venal médio do m<sup>2</sup> em determinadas avenidas da área de que trata o presente estudo, avaliação esta efetivada pelo poder público local - pode-se perceber que no ano de 2000 o valor era de R\$103,26 e já recentemente, no ano de 2012 o valor médio gira em torno de R\$835,01, o que significa um aumento/valorização da ordem de 808,65% aproximadamente. Entretanto, se considerarmos o valor de R\$31,78 pagos inicialmente pela empresa, o aumento chega a 2.627,47% aproximadamente.

Por outro lado, se for observada a variação do valor venal médio do m<sup>2</sup> entre os anos de 2002 (ano de aprovação da Operação Urbana Ladeira Alexandre Leonel) e 2004, período de instalação do supermercado e lojas constantes do processo, o aumento sinalizado fica em torno de 44%.

**Figura 19 - Juiz de Fora: Spazio Design  
Ladeira Alexandre Leonel, Bairro Cascatinha.**



Fonte: Disponível em: <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=899808>> Acesso em 03 nov. 2011.

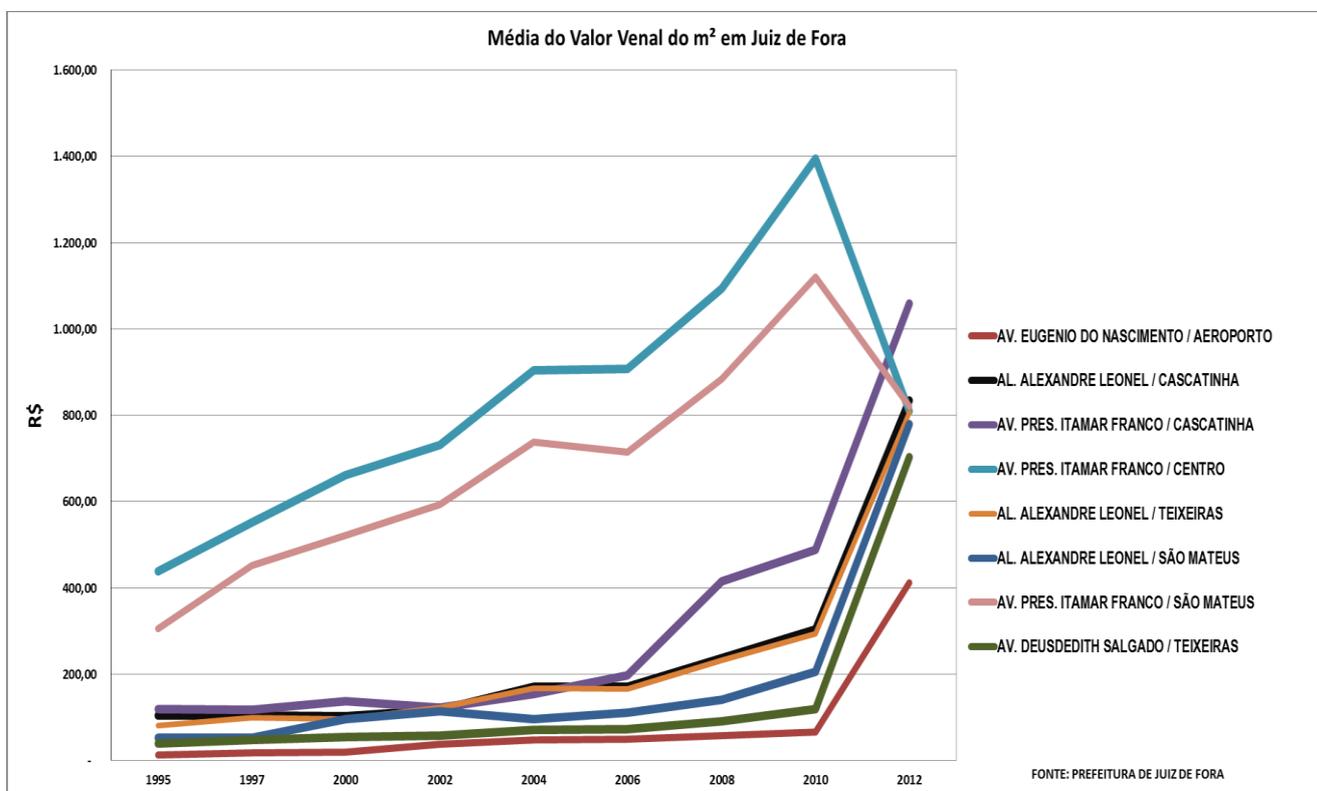
Assim, o novo proprietário aumenta a rentabilidade do capital investido quando se apropria de parte da renda da terra, por meio da promoção de um diferencial de renda que se promove no tempo. Assim, ao pagar um preço mais baixo pela terra em relação àquele que ela terá após um determinado tempo (o tempo de construção), o capitalista incorpora a seus ganhos o potencial gerador de renda adquirido e não pago ao proprietário anterior. Esta é, portanto, uma forma de agregar aos ganhos de capital uma fração que representa parte da renda da terra: o diferencial de renda (*rent gap*). Aqui reside uma dupla fonte para os lucros extraordinários possíveis no ramo.

Observando os dados constantes da tabela 30 e gráfico 9, nos quais estão inseridas algumas das avenidas pertencentes ao EIVI, verifica-se o rápido aumento no preço da terra, em especial na Ladeira Alexandre Leonel, Av. Pres. Itamar Franco, no bairro Cascatinha e também na Av. Deusdedith Salgado, a despeito dos valores da Av. Itamar Franco, no Centro e bairro São Mateus serem bem mais elevados, o que pode ser atribuído aos fatores históricos de consolidação da via. Por sua vez, chama a atenção os decréscimos nos valores das respectivas avenidas, sinalizando aspectos que devem ser posteriormente estudados para melhor compreensão dos processos de transformação do centro e áreas adjacentes, como o bairro São Mateus.

**Tabela 30 - Juiz de Fora: valor venal médio p/ m2**

<b>BAIRRO</b>	<b>AVENIDA</b>	<b>1995</b>	<b>1997</b>	<b>2000</b>	<b>2002</b>	<b>2004</b>	<b>2006</b>	<b>2008</b>	<b>2010</b>	<b>2012</b>
AEROPORTO	Eugênio do Nascimento	13,43	17,25	20,15	38,34	48,40	49,26	56,90	66,51	412,03
SALVATERRA	Deusdedith Salgado	0,80	0,90	1,06	26,54	32,68	32,68	80,00	134,40	140,08
CASCATINHA	Alexandre Leonel	104,00	104,00	103,26	118,17	170,02	170,02	237,47	303,48	835,01
CASCATINHA	Deusdedith Salgado	-	-	-	69,02	85,00	-	-	-	-
CASCATINHA	Pres. Itamar Franco	119,48	118,00	137,86	122,38	153,32	197,48	414,40	487,74	1058,59
CENTRO	Pres. Itamar Franco	437,88	551,15	662,07	730,37	904,68	907,71	1093,21	1394,66	809,65
SALVATERRA (Faz. Boa Sorte)	Deusdedith Salgado	20,00	15,22	17,78	20,205	28,78	-	-	134,40	-
SALVATERRA (Granja Campo Belo)	Deusdedith Salgado	10,40	0,90	1,06	1,20	1,48	1,48	1,63	1,90	-
GRANJA S. ANTONIO	Deusdedith Salgado	46,00	52,00	60,75	69,02	85,00	85,00	98,18	114,75	-
GRANJ. ITAOCA/	Deusdedith Salgado	20,00	20,00	23,36	18,27	17,40	38,87	51,3924	131,59	-
IPIRANGA	Deusdedith Salgado	0,80	0,90	1,06	1,20	-	-	-	-	-
J. LIU/TEIXEIRAS	Alexandre Leonel	81,15	98,55	95,70	121,91	166,94	166,22	231,65	293,22	805,92
P. LAJINHA/AEROPORTO	Deusdedith Salgado	46,00	52,00	60,75	69,02	85,00	85,00	98,18		
SALVATERRA	Deusdedith Salgado	0,80	0,90	8,49	13,87	17,08	-	-	134,40	140,08
SAO MATEUS	Alexandre Leonel	52,62	52,00	96,65	113,83	96,76	110,89	140,28	206,06	779,46
SAO MATEUS	Pres. Itamar Franco	304,68	451,03	522,35	593,39	738,34	714,48	883,80	1120,16	820,23
SÍTIO MORRO VALE/TEIXEIRAS	Deusdedith Salgado	0,80	0,90	1,06	1,20	-	-	-	-	-
TEIXEIRAS	Alexandre Leonel	27,62	38,00	44,39	50,43	107,69	72,37	71,47	83,53	-
TEIXEIRAS	Deusdedith Salgado	39,49	48,40	54,77	58,17	71,06	72,37	91,43	119,29	703,02
VILA GUARANI/TEIXEIRA	Deusdedith Salgado	-	-	-	69,02	85,00	85,00	98,18	114,75	-
PORTAL AEROPORTO/AEROPORTO	Deusdedith Salgado	-	-	-	-	-	-	1,67	89,26	-
TEIXEIRA	Deusdedith Salgado	-	-	-	-	-	-	52,50	109,47	-

Fonte: Prefeitura de Juiz de Fora

Gráfico 9- Valor venal médio nos logradouros EIVI<sup>35</sup>

O capital incorporador se destaca pelo papel que assume na produção do espaço urbano. Por isso, Smolka (1989) o define como sendo aquele que opera a mudança no uso do solo com vistas à obtenção de lucros, ou ainda, aquele que interfere na construção do espaço geográfico, organizando os investimentos privados no ambiente construído. Contudo, o mesmo autor adverte que nem todas as mudanças no uso do solo que acontecem na cidade se devem única e exclusivamente à atuação deste “agente”.

Ratificando as palavras de Smolka e suas contribuições presentes no início deste capítulo, Ribeiro (1997) afirma que o proprietário fundiário, por vezes incorporador imobiliário, é um agente suporte do capital comercial que também dirige o processo de produção. Apresenta um diferencial que é o de poder adquirir um terreno por um determinado preço e vendê-lo, já edificado ou não, por um preço bem acima, em razão de o seu uso já estar transformado, adquirindo assim, um sobrelucro de localização. Conjugado a isso, deve-se acrescentar a busca por *sobrelucros de inovação* que consiste na tentativa do

<sup>35</sup> Na tabela 40 e gráfico 9, não consta o histórico de valores referente ao valor venal médio por m<sup>2</sup> da Av. Dr. Paulo Japiassu Coelho, uma vez que não foram disponibilizados pela Prefeitura de Juiz de Fora, mesmo após inúmeras tentativas junto ao Setor de Cadastro.

capital incorporador em provocar transformações na divisão social e simbólica do espaço, conforme já explicitado no capítulo um. A partir do privilégio na obtenção de informações e/ou percepção de tendências de modificações no mercado imobiliário, o incorporador adquire terras em uma determinada região da cidade, ou mesmo se associa a um ou mais proprietários fundiários, passando a construir residências, a fazer loteamentos destinados à parcela da sociedade detentora de maior poder aquisitivo, ou mesmo em construções que focam novos negócios, comércio e serviços, através de lojas, galpões e centros comerciais, Conforme Lojkine (1979), renda diferencial II.

No estudo da Operação Urbana Ladeira Alexandre Leonel, operação urbana Independência Shopping e também do Loteamento Estrela Sul, demonstrou-se que os *sobrelucros de inovação e de localização*, advindos da disponibilidade de capital e terras, bem como transformações sociais e simbólicas, foram apropriados por alguns agentes em especial. E essas transformações se desdobraram em novos usos, funções e morfologias urbanas.

Os locais onde se realizam os empreendimentos – EIVI - e os possíveis estoques de terras das incorporadoras definiram e definem não só o seu porte, mas também um tipo de territorialidade, não formal, mas apenas tácita, tendo em vista o montante a ser investido. Empresas de maior porte normalmente detêm maior capital e poder de influência, promovendo uma divisão de mercados entre as próprias incorporadoras locais. Assim, empresas menores e proprietários particulares, de modo geral, produzem empreendimentos de menor custo, em áreas de expansão, de menor valor e infraestrutura alocada.

Não se deseja desconsiderar, a partir do que foi até aqui exposto, a participação de pequenos incorporadores, proprietários particulares, que lançam mão da autoconstrução e que estão inseridos no processo de transformação do espaço urbano, mas apenas reafirmar que, mesmo atuando em atividade similar, agem em condições desiguais tendo em vista o capital disponível e a influência política. Por conseguinte, os atributos do espaço produzido e dos investimentos do poder público são apropriados de modo também desigual, inclusive pelo próprio capital imobiliário que requer não só a apropriação de localidades já existentes, mas também a produção de novas, definindo diferentes graus de acesso ao solo urbano.

#### 4.6.2 Operação urbana Independência Shopping

O centro comercial Independência Shopping, inaugurado em abril de 2008, é uma obra de iniciativa privada, contudo recebeu incentivos da Prefeitura Municipal para construção, inclusive transformando áreas públicas em pontos de infraestrutura para o shopping, fornecendo incentivos fiscais, entre outros pontos.

Sob o número 1767/2007 consta o processo que trata da Operação Urbana Independência Shopping, situado a av. Independência nº 3600 (atual av. Presidente Itamar Franco) e que versa sobre a alteração do coeficiente de uso do solo aproveitado para o referido empreendimento, de propriedade da Sociedade Independência Imóveis S.A., a qual possui, como um de seus sócios, o mesmo sócio-proprietário do terreno constante da Operação Urbana Ladeira Alexandre Leonel. A operação urbana em questão aborda as alterações dos parâmetros de construtibilidade, ou seja, possibilidade de construção com índices adicionais e alteração de parâmetros urbanísticos advindos da mudança da taxa de ocupação máxima, possibilitando que a área construída possa ser ampliada de 23.000m<sup>2</sup> para 54.000 m<sup>2</sup>.

**Figura 20: Projeto do Independência Shopping.**



Fonte: Processo 1767/2007/ DPGE/ PJF

Como contrapartida à consolidação da operação urbana, a empresa se encarrega dos custos inerentes aos serviços de urbanização da nova via prevista entre o trevo do loteamento Estrela Sul e a Av. Independência, na altura da curva do Lacet, como medidas mitigadoras dos impactos no sistema viário, além de implantação de meio-fio, calçadas, muro de respalde do talude, postes, rede elétrica e iluminação pública, rede de drenagem e arborização. Além disso, consta do processo, como benefícios sociais da contrapartida, auxílio financeiro às associações Pró-Melhoramentos dos bairros Dom Bosco, para construção de uma creche, Cascatinha/Jardim Laranjeiras/ Jardim Liu para construção de sua sede.

Ainda com relação ao projeto do shopping, houve permuta de terrenos entre a referida empresa e a Prefeitura, valendo destacar que na imprensa local, sempre que as permutas eram consideradas, destacava-se “a ideia de que tal ação não traria prejuízos financeiros aos cofres públicos” (TASCA; LIMA JÚNIOR et al., 2011).

Quanto à curva do Lacet e ao campo de futebol, localizados anteriormente defronte ao terreno do shopping, veiculou-se na imprensa que no lugar deste último haveria a implantação de praça pública, urbanizada, arborizada e com local para realização de eventos públicos, para a prática de atividades físicas, lazer infantil e dotado de quadra poliesportiva. No entanto, o que se verifica atualmente é que o local serve apenas de ponto de infraestrutura - ponto de ônibus - e de passagem ao shopping, não apresentando nenhum dos equipamentos descritos, muito menos a estrutura necessária para eventos públicos (TASCA; LIMA JÚNIOR et al., 2011).

Segundo os autores, o empreendimento inaugurado em 22.04.2008 e hoje já consolidado, possui área de 85.000 m<sup>2</sup> e apresenta uma área bruta locada de 25.000 m<sup>2</sup>, sendo o maior Shopping Center da região num raio de 100 Km, abrangendo 98 municípios, sendo o mais próximo localizado no Rio de Janeiro. Possui cinco pisos, sendo dois exclusivamente de lojas, as quais totalizam o número de 170, cinco salas de cinema, além de estacionamento para 1300 veículos.

A partir do momento da divulgação de sua construção e especialmente quando de sua inauguração, a despeito de não estar localizado na área central da cidade, o que se percebia tanto nos meios de comunicação quanto junto à população, de modo geral, eram afirmativas relacionadas aos ganhos advindos com o empreendimento, mais emprego, maiores opções de compra, enfim, o desenvolvimento chegando à cidade, “que há muito já deveria ter um shopping de verdade”, desconsiderando centros comerciais de menor porte.

Herdy (2010) ao analisar a dimensão política de implantação do GPU Independência Shopping afirma que consta ter sido o mesmo:

idealizado por um grupo específico de investidores locais, que atualmente expressa um grande domínio sobre os investimentos imobiliários de maior porte na cidade, se fortalecendo e conquistando maior espaço nas decisões políticas do município. O projeto, trata-se de uma obra com caráter privado, contudo, destaca-se a relevância das parcerias estabelecidas junto à Prefeitura Municipal desde o processo de implantação ao atual funcionamento. Tais medidas foram determinantes para a sua viabilização e neste processo aparece a efetivação de permutadas entre as duas partes, concessão pelo município de isenções fiscais e alteração das leis de uso e ocupação do solo. Não se percebe nenhuma grande objeção ao projeto, seja pelo poder executivo, legislativo ou mesmo pelas comunidades diretamente atingidas pelo empreendimento (HERDY, 2010, p.7)

Ao se tomar como referência a tabela, na qual consta o valor venal médio por m<sup>2</sup> dos terrenos situados na av. Presidente Itamar Franco, no bairro Cascatinha, onde se encontra o referido empreendimento comercial, verifica-se que em 1995 o preço médio era de R\$119,48, com poucas alterações nos anos seguintes. Entretanto, entre os anos de 2006 e 2008, período no qual houve a divulgação do empreendimento e consecução das obras, até a sua inauguração em 2008, há um aumento de aproximadamente 210% em apenas dois anos. No interstício de 2008 a 2012, o aumento no preço médio da terra é novamente da ordem de 217,03%.

Estes dados referem-se a preços médios naquele local e não, especificamente, do terreno do Independência Shopping. Também não retratam os valores de mercado, que chegam a valores bem maiores que aqueles contemplados na tabela, haja vista a “desatualização” da planta cadastral da prefeitura, conforme informado por servidores municipais do setor responsável.

Segundo eles, uma empresa paulista já foi contratada na gestão administrativa anterior para realizar os estudos e possivelmente atualizar as bases cadastrais. No entanto, advertem que uma atualização dos valores a preços de mercado, traz consigo processos de “indignação” da população, com consequências políticas nas eleições futuras.

Em junho de 2010, a empresa BRMalls<sup>36</sup> anunciou a compra de mais 75,4% do Independência Shopping, por aproximadamente 110,235 milhões de reais, segundo informações da revista eletrônica Exame.com (VAZ, 2010). A empresa que possuía 8% de participação no empreendimento, agora possui 83,4%, adquiridos de empresário local. Esse fato reforça a perspectiva da chegada de investimentos de capitais não locais, vislumbrando na cidade a oportunidade de novos ganhos e oportunidades de negócios.

---

<sup>36</sup> Conforme informado em seu sítio eletrônico (<http://www.brmalls.com.br>) a BRMalls é a maior empresa integrada de shopping centers do América Latina, com participação em 51 shoppings. É a única empresa nacional de shopping centers com presença em todas as cinco regiões do Brasil.

Em seu sítio eletrônico, a empresa informa que o shopping conta com um público anual de 4,6 milhões de pessoas, com perfil do consumidor AB<sup>37</sup>.

**Figura 21- Independência Shopping: abril de 2008**



Fonte: Disponível em: <<http://www.skyscrapercity.com>> Acesso em: 13 nov.2010.

---

<sup>37</sup> Apesar de não constar nenhuma legenda ou nota sobre o significado de AB, ao considerar os demais empreendimentos do grupo, percebe-se que AB relaciona-se ao segmento social majoritário dentre os consumidores.

Adjacente ao shopping e localizados na av. Presidente Itamar Franco e também contemplados na operação urbana, encontram-se dois edifícios, ainda em fase de construção, denominados Independência Trade Tower, cujo projeto é composto por duas torres, contendo um hotel e a outra com salas de escritório.

**Figura 22- Folder Publicitário do Projeto Independência Trade Center**

UM GRANDE NEGÓCIO VOCÊ ENXERGA LONGE.

**98% VENDIDOS NO PRÉ-LANÇAMENTO**

**offices**

**hotel**

SUA EMPRESA NO ENDEREÇO MAIS NOBRE DA CIDADE.

Projeto arquitetônico: **JOYLAND** | Incorporação e construção: **José Rocha** | Venda exclusiva: **INVEST**

Tel: (32) 3228-4710  
R. Santa Rita, 516 - Centro  
www.invest.com.br

Fonte: Disponível em: < <http://www.pautaeconomica.com.br> > Acesso em: 13 nov.2011

Conforme se pode perceber na figura 22, o empreendimento apresenta uma concepção contemporânea, procura ressaltar sua localização, além de colocar-se como excelente investimento, tendo em vista o percentual de vendas concretizadas. Trata-se do primeiro empreendimento deste tipo na cidade, que vincula salas comerciais e hotel, mas que ainda traz nesse bojo o discurso do lazer atribuído à facilidade de acesso ao Independência Shopping.

Nos últimos anos, os projetos de centros comerciais são cada vez mais associados à moradia e às salas comerciais, voltadas especialmente aos profissionais liberais e escritórios de empresas, como vem ocorrendo em Juiz de Fora com a chegada de algumas construtoras e incorporadoras não locais.

Como já salientado anteriormente neste capítulo, algumas empresas de maior porte da construção civil e do setor imobiliário, com atuação nacional, aportaram na cidade. Além

de outras já mencionadas, há também a Rossi Empreendimentos Imobiliário, empresa de São Paulo que possui três projetos em fase de construção ou lançamento na cidade, sendo um conjunto de prédios residenciais, um empreendimento comercial e outro, o Rossi 360 Home e Business, cujo projeto prevê lojas, salas comerciais e apartamentos já em fase de construção adjacente ao Independência Shopping. O projeto está sendo desenvolvido em parceria com uma empresa local Larivoir Engenharia. Em sua página eletrônica, a empresa apresenta histórico, no qual relata que em 1997 captou US\$100 milhões para expansão dos negócios ao emitir ações na Bovespa.

O preço de um dado empreendimento está diretamente atrelado às suas características arquitetônicas e localização, conforme afirmou o Delegado Regional do Creci em Juiz de Fora. Segundo suas informações, uma unidade de quarto e sala no Rossi 360 Home e Business, com 44 m<sup>2</sup> está sendo comercializada a partir de duzentos e quarenta mil reais. A menos de quinhentos metros, outro empreendimento lançado recentemente no mercado, mas de menor porte e simbolismo, também possui apartamento de quarto e sala, com semelhantes 44 m<sup>2</sup>, porém com preço de cem mil reais a menos. Isso evidencia, na visão do corretor, o quanto aspectos simbólicos, de “localização estratégica” (estar anexo ao shopping) interferem no preço final do imóvel.

Segundo Volochko (2007), na lógica global os espaços tendem a abranger os vários planos da vida das pessoas, e cada vez mais os espaços da moradia se confundem com outros espaços produtivos, num *mix imobiliário* residência/escritório que esvazia o morar como ato improdutivo efetivando-o como mais um negócio a ser empreendido, mais um serviço que a metrópole moderna e mundial deve oferecer aos seus moradores-clientes que demandam esta forma “moderna” de morar, forma esta carregada de valores e simbolismos.

**Figura 23- Empreendimento Rossi 360 Home & Business**



Fonte: Disponível em: < <http://www.rossiresidencial.com.br/>>. Acesso em: 10 jun.2013.

Para Ascher (2010, p.237), as autoridades estimulam a realização de grandes operações metropolitanas como “reforço de seu raio de influência e para consolidação de suas funções centrais”. Na maioria das vezes pautam-se na realização de grandes equipamentos de interesse regional, nacional ou internacional. Para sua efetivação, necessitam da mobilização e coordenação de meio consideráveis, públicos e privados. Tratam-se de projetos complexos “que exigem a acumulação e a interpenetração de funções múltiplas, a concentração e a interconexão de sistemas de transportes, a integração de programas imobiliários de escritórios, comerciais e de equipamentos públicos e privados”<sup>38</sup> (ASCHER, 2010, p. 237, 238, tradução nossa). O autor denomina essas operações de “pedaços de cidade”.

---

<sup>38</sup> Qui exige l'empilement et l'interpénétration de multiples fonctions, la concentration et l'interconnexion de systèmes de transports, l'intégration de programmes immobiliers de bureau, de commerces, d'équipements publics et privés.

#### **4.6.3. Operação Urbana Monte Sinai e Complexo Médico Hospitalar Monte Sinai**

Outro empreendimento, também localizado na área de estudo e já em sua segunda fase de consolidação em Juiz de Fora é o Complexo Médico Hospitalar Monte Sinai. Sua construção foi iniciada em 1988, via associação de alguns médicos da cidade para construção do Hospital Monte Sinai, localizado na Rua Vicente Beghelli, bairro Dom Bosco, com entrada também a partir da av. Presidente Itamar Franco, situando-se praticamente na Entrada Sul da Universidade Federal de Juiz de Fora e a poucos metros de distância do Independência Shopping.

Quando da realização do projeto inicial do hospital, a lei de zoneamento municipal não permitia construção de edifícios comerciais de grande porte naquele local. Entretanto, para o poder executivo municipal justificava-se a alteração da lei.

Em julho de 2004, o então prefeito de Juiz de Fora enviou à Câmara Municipal a mensagem 3396/2004, que versa sobre o projeto de lei que objetivava instituir a “Operação Urbana Monte Sinai”, com o objetivo de alterar parâmetros urbanísticos da área encontra-se localizado o hospital, com mudança do coeficiente de aproveitamento de uso e ocupação do solo visando a construção do Centro Médico Monte Sinai, consubstanciado no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano/2000 e no Estatuto da Cidade. Assim, em janeiro de 2005 a mensagem foi aprovada pela Câmara Municipal, sendo transformada na lei municipal 10.885 de 31 de janeiro de 2005.

Além das intervenções viárias necessárias ao funcionamento do hospital e centro médico, outra contrapartida acordada com o poder público municipal foi a construção de 50% da Unidade Básica de Saúde/ Dom Bosco em um prazo de cento e oitenta dias.

Nesse sentido, a operação urbana, pensada, a priori, no Estatuto da Cidade como possibilidade de transformação urbanística de interesse público, a partir da captação de recursos privados provenientes da operação, vem sendo utilizada como mecanismo para viabilizar determinados empreendimentos a partir da flexibilização na legislação de uso e ocupação do solo (COTA, 2010).

O Centro Médico Monte Sinai, localizado defronte ao hospital de mesmo nome, está em fase de finalização de suas obras, constituindo-se, assim, em um complexo médico-hospitalar que conta com dois blocos de prédio, com cinco andares cada um, em área de 42 mil m<sup>2</sup>, 315 salas comerciais/consultórios, 565 vagas de estacionamento, 24 lojas de conveniência e anfiteatro com 250 lugares destinado à realização de eventos. O Hospital e o Centro Médico Monte Sinai encontram-se separados entre si pela principal via de ligação entre a zona sul e oeste da cidade, a tradicional Avenida Presidente Itamar Franco. A simples localização dos dois prédios do complexo hospitalar em lados distintos da mesma avenida não seria causa de nenhuma estranheza se não tivesse sido permitida a construção

de uma passarela de ligação entre o novo prédio e o hospital, denominada “sky way”, com 44,5 m de comprimento e 3,6 m de largura e que passa por sobre a avenida Presidente Itamar Franco, local de intenso tráfego, haja vista a presença próxima do Independência Shopping, UFJF e CAS/HU/UFJF.

Tal passarela traz consigo certa ambiguidade, uma vez que cria um acesso privado sobreposto ao espaço aéreo público, deixando transparecer uma perspectiva de modernidade em sua arquitetura, mas que, por outro lado, também é um elemento facilitador na locomoção de pacientes que utilizam o hospital e centro médico. Enfim, também atende ao interesse público.

**Figura 24 - Projeto Centro Médico Monte Sinai/ Juiz de Fora- MG**



Fonte: Disponível em <<http://www.google.com.br>>. Acesso em: 14. nov. 2011.

**Figura 25- Complexo Médico-Hospitalar Monte Sinai/ Juiz de Fora- MG**



Fonte: Disponível em: < <http://www.google.com.br>>. Acesso em: 10 abr. 2013.

Em sua análise sobre parcerias público-privadas em Belo Horizonte, que tem como foco especialmente as operações urbanas, Cota (2010) argumenta que o discurso inicial busca justificar a instituição da operação urbana como forma de viabilizar intervenções supostamente de interesse público, num cenário de escassez de recursos. Contudo, frequentemente são utilizadas para viabilizar empreendimentos pontuais que exigem flexibilização da legislação urbanística vigente, como podemos notar no caso do Hospital e Centro Médico Monte Sinai.

Ainda segundo a autora, o instrumento - operação urbana - pode estar sendo apropriado por grupos locais economicamente poderosos, com atuação no setor imobiliário, permitindo-lhes lucros maiores do que aqueles que seriam obtidos ao se utilizar os parâmetros urbanísticos previstos na legislação de uso e ocupação do solo urbano.

Referindo-se a São Paulo, mas perfeitamente aplicável a Juiz de Fora, Fix (2004) afirma que as operações urbanas geralmente situam-se na área de expansão do capital imobiliário, a fim de constituir ou consolidar polos de negócios, denominadas novas centralidades, ou, ainda, em áreas consideradas “deterioradas”, como o centro histórico, que demandam projetos de “revitalização”. No primeiro caso o mecanismo utilizado tem sido a

busca de abertura de novas frentes de expansão. Já no segundo, o interesse pauta-se no retorno do capital ao Centro.

Ao analisar a ferramenta “operação urbana”, a autora considera necessário discutir seu significado em um país, como o Brasil, em que Estado e elite resolvem fazer negócio.

Contudo, o questionamento das intervenções urbanas é dificultado quando analisamos abstratamente uma ferramenta, considerada um avanço pela esquerda e pela direita, e a separamos da nossa realidade, sem discutir o que significa sua utilização num país em que Estado e elite se combinam para fazer seus negócios e deles apartam a maioria da população. A operação urbana não impede a concentração de renda; aliás, encobre seus mecanismos mais atuais de funcionamento, legitimando-a, enquanto os parceiros da exclusão descartam o restante da população para criar uma “cidade própria”. Aplicada na cidade, a operação não se assemelha à elogiada “fórmula mágica”, onde todos ganhariam e ninguém perderia. Ao contrário, funciona como um mecanismo para que apenas uma fração da cidade continue a resolver seus problemas, utilizando o Estado como instrumento privado de acumulação. (FIX, 2004, p. 11).

A partir da parceria estabelecida entre Estado e capital privado, via operações urbanas, viabilizam-se as condições para a reprodução do capital através das atividades imobiliárias, comerciais e de serviços, com conseqüente concentração de investimentos em uma mesma região.

A gestão da cidade como empresa e a colaboração com o setor privado (parcerias), têm resultado numa reestruturação urbana fracionada, sendo as cidades feitas em pedaços (de acordo com a lógica operante do setor privado) ou através de grandes projetos (geralmente obras e serviços visíveis, que têm caráter monumental e simbólico), substituindo-se em parte as lógicas de zoneamento e de setorização (flexibilização das leis de uso do solo) (ASCHER, 1994).

A vinculação entre produção do meio técnico-científico-informacional, parcerias público-privadas e expansão urbana, fomenta uma “reinterpretação qualitativa do investimento público, em função dos círculos de cooperação que, desse modo, se instalam em um nível superior de complexidade e em uma escala geográfica de ação bem mais ampla” (SANTOS, 2004, p. 253). Para ele, os fluxos daí decorrentes são mais intensos, mais extensos e mais seletivos. O autor acrescenta ainda que o investimento público pode aumentar em uma dada região, ao mesmo tempo em que os fluxos de mais-valia que vai permitir irão beneficiar a algumas ou mesmo determinadas firmas ou pessoas, que não são necessariamente locais.

Enfim, diante do que foi exposto, pode-se afirmar que a convergência de mudanças institucionais, políticas e econômicas no cenário nacional colaboram para a circulação do capital no ambiente construído urbano e a captura de rendas do solo urbano por parte de

frações do capital, inclusive financeiro. A volatilidade e a instabilidade características da atual fase do capitalismo ganharam expressão espacial na velocidade com que o espaço intraurbano vem sendo reestruturado sob o efeito do revigoração dos negócios com a propriedade do solo. E foi sobre essas reestruturações que o presente capítulo se debruçou.

A observação dos dados demográficos referentes às 81 RUs que compõem a área urbana de Juiz de Fora sinaliza não só as RUs que têm apresentado maior incremento populacional, mas as direções desse crescimento. Esses dados convergem com prognósticos contidos no PDDU municipal e também no Plano Estratégico da cidade, os quais apontam crescimento populacional e expansão urbana em algumas direções, como MG- 353 e BR-040.

Além disso, é expressivo o número de empreendimentos imobiliários que estão sendo implantados ou estão em fase de implantação na cidade. Muitos deles, ou pelo menos aqueles mais emblemáticos do ponto de vista da capacidade de gerar transformações no seu entorno, novos negócios e novas morfologias, encontram-se localizados ao longo das cinco avenidas próximas ou contíguas, aqui denominadas EIVI, das quais algumas delas estabelecem justamente a ligação da Região Sul à BR-040.

Foram considerados ainda os outros estudos realizados sobre transformações recentes na Região Oeste da cidade, a qual detém o maior número de loteamentos habitacionais fechados aprovados pela prefeitura nos últimos anos e tem apresentado dinamismo demográfico e imobiliário, especialmente nas áreas mais próximas à Universidade Federal de Juiz de Fora. Por isso a denominação de Eixo de Investimentos e Valorização Imobiliária (Sul-Oeste).

Nesse sentido, a dinâmica em questão pauta-se em larga escala numa confluência entre mercado imobiliário e terciário superior, dada a chegada de investimentos aplicados na construção de hospitais, campus de faculdades privadas, empresas de pesquisa, ou seja, investimentos focados no meio técnico-científico que provocam impactos diretos no valor da terra urbana. Conjuntamente verifica-se a implantação de outros equipamentos urbanos como shopping centers, supermercados, hotéis, lojas e serviços mais especializados que aumentam a concentração e a densidade dos investimentos, possibilitando que determinados agentes como proprietários fundiários e incorporadores alcancem patamares diferenciais de renda. E isso ocorre, especialmente, quando conseguem se articular aos “interesses” do Estado e, sob a tutela de legislações urbanas incorporadas aos planos diretores, garantir a realização de empreendimentos geradores de empregos, de novos negócios e de sobrelucros de localização e inovação.

Essas intervenções, por vezes pontuais, têm favorecido, por um lado, o aparecimento de novas centralidades integradas aos fluxos comerciais e financeiros

regionais e nacionais, mas, por outro, tem colaborado para debilitar a coesão social, já bastante comprometida, além de propiciar o surgimento de processos de *gentrificação*.

Além disso, alguns empreendimentos construídos ou ainda em fase de construção na área de estudo, analisados ao longo deste capítulo, são mais emblemáticos quanto ao seu impacto no mercado imobiliário, já que podem ser entendidos como verdadeiros catalizadores de novos negócios e de valorização fundiária tanto no EIVI quanto nas áreas adjacentes. A materialização de determinados projetos vincula-se à realização de parcerias público-privadas, consubstanciadas em operações urbanas, que garantiram a execução das obras, valorização do entorno e “melhorias” pontuais no sistema viário, como é o caso das operações urbanas Independência Shopping, Hospital e Centro Médico Monte Sinai, e também do centro comercial da Ladeira Alexandre Leonel.

O aumento de população e de negócios impulsiona um maior fluxo de pessoas, capital, mercadorias e informação, não só local, mas também regional, contribuindo decisivamente para a criação de uma nova centralidade. Juiz de Fora apresenta subcentros de menor porte, que desempenham funções básicas, com comércio e serviços que atendem demandas imediatas de suas populações. Todavia, a nova centralidade do eixo Sul-Oeste apresenta grande concentração de capital, usos e funções distintos, dinamismo imobiliário e forte valor simbólico.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

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

Conforme Carlos (2004), a análise do espaço urbano pauta-se no plano econômico (cidade produzida enquanto condição de realização da produção do capital), no plano político (espaço de dominação pelo Estado) e do plano social (vinculado à prática socioespacial, elemento central de reprodução da vida humana). Nesse sentido, pode-se afirmar que esta pesquisa optou por focar os dois primeiros planos.

No início deste trabalho, foram abordadas as transformações oriundas da passagem do sistema fordista-keynesiano para o de “acumulação flexível”, facilitando o processo de globalização, de desconcentração espacial de unidades produtivas, mas com a concentração de funções de comando e gestão em determinadas cidades, especialmente as metrópoles. Essas mudanças culminaram por contribuir para um rápido crescimento do setor de serviços, dadas as necessidades de conexão entre as várias unidades produtivas, entre setores de gestão e produção, bem como relacionadas à terceirização de atividades, o que impulsionou o mercado de trabalho no chamado “setor de serviços”. Nesse cenário de reestruturação produtiva, o setor de serviços vem desempenhando um importante e crescente papel na geração do emprego e nas transações econômicas de modo geral.

Por outro lado, a maior mobilidade do capital em escala nacional e internacional, favorecida pelas inovações tecnológicas, especialmente nos setores de transporte e comunicação, facilitou uma maior competitividade entre as empresas que buscam novos mercados para seus produtos, bem como redução de custos produtivos, desencadeando uma verdadeira “guerra dos lugares” (SANTOS, 2004).

Aliada a essas mudanças há também a constatação de que a sociedade e o território brasileiro apresentam, nas últimas décadas, um rápido processo de urbanização, com aumento no número de centros urbanos e de pessoas que passam a viver nesses espaços, além de um significativo aumento da participação das cidades médias na composição da população urbana, o que as coloca como referência para a região de seu entorno.

Nesse sentido, o capítulo três deste trabalho reafirmou a importância de Juiz de Fora no cenário regional em termos de concentração demográfica, quando comparado o tamanho de sua população absoluta e dos demais municípios da micro e mesorregião. Conjugado a isso, no plano econômico, os dados reforçaram a expressiva concentração de atividades produtivas, especialmente industriais do setor metal - mecânico, químico, farmacêutico, de

materiais de transporte, do comércio em geral e de serviços, especialmente médicos, odontológicos e de exames clínicos e de diagnóstico relacionados aos setores de saúde. O setor da educação destacou-se pela presença, no município, de inúmeras instituições de ensino superior privadas, além da Universidade Federal de Juiz de Fora e Instituto Federal de Educação Tecnológica/IFET Sudeste, as quais disponibilizam considerável número de vagas em diferentes cursos e áreas e que atendem à população local e de inúmeros municípios do seu entorno, os quais não possuem tais serviços considerados mais especializados. Isso se reverte num deslocamento cotidiano de pessoas do seu município de moradia em direção a Juiz de Fora, ou, por outro lado, impulsiona o setor de comércio, serviços e imobiliário, já que muitos optam por se estabelecerem na cidade.

A espacialização dos serviços, de modo geral, não ocorre aleatoriamente, mas em sintonia com a reprodução do capital e as especificidades do lugar. Desse modo, os conteúdos técnicos existentes no território contribuem sobremaneira para a presença e a diversidade dos serviços.

Contudo, a despeito da importância econômica, política e demográfica no cenário regional, a pesquisa apontou certa fragilidade econômica de Juiz de Fora quando alguns dados da cidade são comparados com os de outras cidades médias importantes do estado, cujas populações são relativamente semelhantes, o que ratifica a perspectiva de análise de Pereira e Lemos (2003). Os autores entendem que cidades industrialmente consolidadas como Juiz de Fora/MG correm risco de estagnação econômica, com evidentes transbordamentos negativos para seus entornos regionais. Mesmo sendo polarizada por duas metrópoles importantes como RJ e SP não possui forte dinamismo industrial, apresenta frágil base agropecuária e é competidora direta na atração de investimentos das “cidades-polo poligonais” (DINIZ, 1993; DINIZ; CROCCO, 1996) que possuem um entorno de cidades menores que se beneficiam dos ganhos de complementaridade produtiva intrarregional, o que não ocorre na microrregião de Juiz de Fora.

Assim, frente aos novos desafios impostos, como maior competitividade nos negócios e entre as cidades, ampliação e diversificação do comércio e do consumo, as cidades médias tornam-se pontos de apoio para a atuação de diferentes frações do capital, inclusive imobiliário, que vislumbram a possibilidade de abarcar mercados consumidores regionais, o que se traduz em novas morfologias e conteúdos urbanos.

Harvey (1996) complementa essa perspectiva quando afirma que as políticas públicas se voltam para estratégias que objetivam facilitar a instalação de empreendimentos (industriais e imobiliários) em determinadas áreas da cidade, com intervenções pontuais e altamente seletivas, de modo a aumentar os fluxos do capital, produzindo uma conformação local para as dinâmicas mais gerais do capitalismo contemporâneo, como pode ser

observado em Juiz de Fora, ao se analisar o discurso político recente e o conteúdo do plano estratégico da cidade.

Em sintonia com o que Harvey (1996) denomina empreendedorismo urbano, o poder público local tem empreendido grande esforço na tentativa de atrair para a cidade novos projetos, notadamente industriais do setor metal - mecânico, que já teve grande centralidade na economia nos anos 1970 e que hoje são considerados pela prefeitura como potenciais impulsionadores do crescimento econômico da cidade. Para tanto, são oferecidas isenções fiscais, diminuição na cobrança de certos tributos por determinados períodos, além da disponibilização de terrenos com infraestrutura para atender as empresas interessadas em se instalar no município.

Nesse contexto, aliam-se ainda as perspectivas otimistas quanto à consolidação da cidade como polo logístico, devido à sua localização entre três importantes metrópoles nacionais e situação geográfica favorecida pela presença da BR-040, BR 267 e MG 353. Soma-se ainda a perspectiva de implantação do Parque Tecnológico da UFJF, com atração de empresas pautadas em P&D, reforçando a presença do meio técnico-científico-informacional, e, conseqüentemente, possibilitando maior inserção na rede urbana nacional.

Conforme apontado no capítulo três, quanto maior a presença da ciência e tecnologia nas atividades desenvolvidas em um lugar, mais ele se especializa e aumenta o número, intensidade e qualidade dos fluxos, elevando sua capacidade atrativa de investimentos que demandam maior capital investido, melhor qualificação da mão-de-obra, com conseqüente aumento na demanda por produtos e serviços, básicos e especializados.

Essa política de atração de negócios busca reverter perspectivas anteriormente apresentadas por Pereira e Lemos (2003), possibilitando maior “estabilidade” econômica ao município via implantação de novas unidades industriais, o que, possivelmente na visão dos administradores públicos, garantiria maior solidez econômica e na rede de cidades.

Além disso, a análise da política pública empreendida pelo executivo municipal aponta em direção à perspectiva analítica compartilhada por Harvey (1992;1995;1996), Preteceille (1994) e Compans (1999) de que o crescimento do setor de serviços se faz a partir da geração de riqueza do setor produtivo e não desvinculado dele. Em outras palavras, não entendem ser possível pensar no desenvolvimento dos serviços avançados sem sua articulação com a produção material de bens e interação com o tecido econômico produtivo regional e nacional. Dessa forma, há incentivos aos investimentos no setor de comércio e serviços, mas sem ignorar o setor produtivo, que pode favorecer novos investimentos em outros setores e garantir maior “estabilidade” na rede urbana.

Considerada uma importante cidade média mineira, Juiz de Fora apresenta, como observado anteriormente, uma base econômica assentada especialmente nos setores de comércio, serviços e também na indústria. Contudo, ao aplicar a metodologia desenvolvida

por Marques da Costa e Agostinho (2006), verificou-se que as atividades desenvolvidas no município consistem, majoritariamente, naquelas de baixo nível tecnológico e pouco intensivas em conhecimento. Esse aspecto dificulta uma participação mais expressiva de Juiz de Fora no conjunto das cidades brasileiras.

Enfim, configurou-se um município cuja base econômica não se modernizou, mas cuja presença do meio técnico-científico-informacional tem exercido forte polarização urbano-regional e que sinaliza ser suficiente para alimentar o mercado imobiliário, contribuindo para a consolidação de uma nova centralidade.

Concomitantemente, observou-se na cidade, em anos recentes, um aumento no número de empreendimentos imobiliários, sejam eles de pequeno ou grande porte, residenciais ou com foco nos negócios. Esse incremento imobiliário não ocorre de modo particular em Juiz de Fora, já que desde os anos 1990 vem ocorrendo no Brasil um processo de centralização do capital e dispersão do alcance geográfico das empresas no setor de construção e incorporação imobiliária. Esse processo consolida tendências que já podiam ser vislumbradas nas décadas anteriores, período em que começa a se fortalecer um setor imobiliário moderno nas principais cidades do país.

Juiz de Fora evidencia empiricamente o seu papel na atual divisão territorial do trabalho e reestruturação produtiva. Investimentos em territoriais (Santos, 2003), especialmente aqueles vinculados ao meio técnico-científico-informacional e da renovação da materialidade do território. Assim, renovação e inovação de investimentos “consubstanciados em projetos industriais, na melhor operacionalidade da malha viária, em novas instalações do comércio atacadista e varejista como shoppings e malls atacadistas, centros de negócios e logística, assim como novos padrões de urbanização revelam na organização urbano-regional de Juiz de Fora elementos de sua readequação no Polígono Industrial brasileiro” (MENEZES, 2007, p.4). Determinadas frações do território consolidam empreendimentos recentes que demonstram, através da segregação e segmentação social, um processo de monopolização e extração da mais valia, onde o território constitui-se num fator fundamental, enquanto espaço de domínio político e apropriação simbólica. A geografia local denota uma expansão urbana a partir de eixos urbano-viários, onde se sobressaem novos padrões residenciais, que interligam a “área produtiva e valorizável da cidade à malha viária nacional” (ibidem, p.4).

Uma das diferenças marcantes em relação aos períodos anteriores reside na capacidade que as empresas têm atualmente de levantar recursos e de atuar simultaneamente em diferentes cidades e mercados. O surgimento de novas formas de capitalização, como a abertura de capital na Bolsa de Valores, permitiu às grandes incorporadoras a aquisição ou mesmo associação às empresas regionais e locais e consequente expansão do estoque de terrenos. A maior facilidade de acesso ao crédito,

bem como o aumento da demanda nesse setor, também contribuiu para que empresas e construtores individuais também investissem maiores recursos na construção de novas unidades habitacionais, lojas e salas comerciais. Assim, as características do atual momento se reverberam sobre o processo de expansão urbana, sobre a necessidade de novos equipamentos urbanos que impulsionam novos negócios e conseqüentemente sobre o preço da terra urbana.

No contexto dessas reflexões, seria importante perscrutar as novas conexões que se colocam entre a urbanização e a acumulação de capital. Na visão de pesquisadores como Harvey (2005) e Chesnais (2005), não parece despropositado sugerir que esse “boom” imobiliário que vem atingindo uma série de países e cidades, como Juiz de Fora, por exemplo, tenha relações estreitas e intrincadas com a escassez de escoadouros suficientes para absorver uma massa de capitais ociosos (sobreacumulados) em busca de investimentos rentáveis (onde quer que estejam). Se assim for, a valorização acelerada do espaço estaria intimamente relacionada com a profusão de rentismos que tem caracterizado esta etapa financeirizada do desenvolvimento capitalista (HARVEY, 2005; CHESNAIS 2005). Harvey sugere também que a urbanização e os vastos investimentos no ambiente construído têm absorvido quantias imensas de capitais de toda parte do mundo.

Em termos teórico-metodológicos a pesquisa procurou focar em algumas condições e características do capitalismo contemporâneo que ajudam a desvendar os elos entre dinâmicas econômicas, sociais e espaciais, que ocorrem em diferentes escalas e que se materializam no espaço urbano através de políticas de expansão urbana e transformação do ambiente construído, com implantação de fixos territoriais que redesenham novos e diferentes fluxos. Além do mais, tais fixos e fluxos contribuem com o processo de reestruturação do espaço intraurbano ao favorecerem a criação de novas centralidades, repercutindo diretamente no mercado de terras e setor imobiliário local, como pode ser percebido no estudo de caso de Juiz de Fora.

Além dos investimentos em áreas mais tradicionalmente valorizadas, até então mais centrais, agora ocorre uma recente atratividade, viabilizada pela maior mobilidade urbana obtida com uso do automóvel e transporte público, maior disponibilidade de crédito no mercado e de negócios em outras áreas da cidade. Proliferam loteamentos fechados, edifícios de uso misto, compostos de várias torres, com áreas de lazer, bem como novos centros comerciais em bairros onde o preço dos terrenos para incorporação é mais baixo do que aqueles existentes no centro. Para atender a determinados segmentos sociais, grandes estruturas comerciais como supermercados e shopping centers multiplicam-se em áreas da cidade, não mais centrais, o que culmina por estimular o uso do automóvel como meio de transporte preferencial, especialmente em áreas voltadas a segmentos sociais de maior renda.

Além disso, verificou-se ao longo do trabalho o expressivo número de empreendimentos imobiliários que estão sendo implantados ou estão em fase de implantação na cidade. Muitos deles, ou pelo menos aqueles mais emblemáticos do ponto de vista da capacidade de gerar transformações no seu entorno, novos negócios e novas morfologias, encontram-se localizados ao longo das cinco avenidas próximas ou contíguas, aqui denominadas EIVI, conformando a ligação da Região Sul-Oeste-BR-040.

A pouca disponibilidade de terrenos vazios no centro, associado ao elevado preço dos imóveis, bem como a execução de vários projetos ao longo do Eixo de Investimentos e Valorização Imobiliária, como hotéis, shopping centers, hospitais, centros de ensino e pesquisa, vem colaborando de modo decisivo para a constituição de uma nova centralidade na cidade.

Juiz de Fora, por sua vez, já apresenta alguns subcentros de pequeno porte, que atendem demandas imediatas da população, tanto em termos de comércio quanto de serviços. Todavia é a primeira vez que está se consolidando uma nova centralidade com forte concentração de capital e de atividades que consubstanciam o terciário superior, denotando a presença do meio técnico-científico-informacional.

A despeito dos diferentes e complexos aspectos relacionados à produção do espaço urbano de Juiz de Fora, torna-se fundamental resgatar e destacar, conforme colocado no capítulo quatro, a representativa trama de espaços públicos que caracteriza o centro da cidade, constituído por galerias e calçadas e que favorecem uma grande diversidade de usos. Embora estejam surgindo subcentros e novas centralidades estejam em processo de consolidação, o centro da cidade ainda é o polo de integração e vitalidade, contendo referências simbólicas que fazem parte do imaginário urbano juiz-forano (PAULA, 2008). Ainda neste sentido, a dinâmica das redes de galerias e de calçadas nas áreas centrais da cidade contribui para o dinamismo do comércio e dos serviços diversificados e manutenção da centralidade e da vitalidade, qualidades tão caras ao espaço urbano. Mesmo vislumbrando no horizonte a possibilidade de diminuição de população residente em algumas de suas RUs, o Centro, que inclusive engloba o centro histórico, ainda se mantém dinâmico, resguardando valores culturais e simbólicos.

No âmbito dessa discussão, que aponta para a criação de uma nova centralidade, cumpre notar o papel singular desempenhado por proprietários de terra e incorporadores imobiliários ao estabelecerem as linhas de frente da valorização acelerada do espaço urbano, o que ocorre, dentre outras maneiras, através de projetos que, em virtude de sua envergadura e do dispêndio elevado em publicidade que os acompanha, abrem as portas para novos investimentos em suas adjacências. Estes podem, em poucos anos, converter determinada área em uma nova centralidade, com elevado padrão imobiliário e de negócios. Suas tipologias podem variar: *shopping centers* combinados com torres de escritórios;

edifícios residenciais e de escritórios; loteamentos habitacionais fechados ou de uso misto. Em todos os casos, tem havido uma nítida tendência à combinação de funções (residencial, comercial e de escritórios) no interior de um mesmo empreendimento ou em áreas circundantes. Essas tipologias, já presentes há mais tempo em cidades maiores, agora despontam em cidades médias, explorando nichos de mercado e também significando oportunidades de investimentos para moradores locais e da região detentores de maior capital.

É interessante observar também a capacidade redobrada que algumas empresas vinculadas ao setor imobiliário possuem de transformar áreas pouco valorizadas em novas fronteiras urbanas, além de se poder analisar o papel que essas fronteiras urbanas cumprem do ponto de vista das estratégias de rentabilidade de longo prazo das incorporadoras. A implantação de determinados fixos rapidamente eleva a renda da terra potencial disponível em uma determinada área, gerando ganhos extraordinários para os incorporadores, como resultado da captura do diferencial de renda. É assim que, ao contribuírem com o processo de produção de novas centralidades, proprietários de terra e incorporadores conseguem se emancipar, ao menos em parte, da necessidade de ofertar empreendimentos de alto padrão exclusivamente em áreas de valorização já consolidadas da cidade.

Enquanto agentes de produção do espaço, incorporadores altamente capitalizados são capazes de investir simultaneamente em diferentes (e distantes) lugares. Também denotam capacidade crescente em empreendimentos monopolizados por determinados atores econômicos, os quais consorciam seus investimentos privados na adequação funcional e implantação de infraestrutura necessária a operacionalidade da economia regional. Suas atuações vêm exigindo que se repense a lógica do uso do solo urbano nas cidades brasileiras e as direções tomadas pelo processo de reestruturação socioespacial urbana, dada as novas estratégias que se desenham com o propósito de repor os patamares de rentabilidade possíveis com os negócios em torno da propriedade privada e apropriações de lucros advindos de sobrelucros de inovação e localização, potencializados a partir da implantação de novos equipamentos urbanos e definição de novos parâmetros urbanísticos. As contribuições teórico-conceituais da economia política da urbanização se refletiram sobre as análises acerca do papel do Estado e do capital imobiliário na produção do espaço urbano. Por essa razão, optou-se por focar os nexos estabelecidos entre o Estado e o setor privado, o que, de certa maneira potencializa a rentabilidade dos negócios com a propriedade do solo urbano, cabendo salientar que o trabalho não teve a pretensão de realizar um estudo sobre a Teoria do Estado.

Assim, utilizando-se dos recursos jurídicos, urbanísticos e de planejamento urbano disponível, o Estado favorece o processo de transformações do ambiente construído com

consequentes alterações socioespaciais, já que atua como agente e contribui para a valorização imobiliária, estabelecendo parcerias público-privadas que frequentemente atendem aos interesses das empresas que atuam no mercado imobiliário.

É nesse sentido que operações urbanas consorciadas têm assumido um duplo papel. A priori são utilizadas sob a prerrogativa de viabilizarem interesses redistributivistas (direito a cidade) e, por outro, de renovação das qualidades espaciais de determinadas áreas, viabilizando a reprodução do capital (cidade mercadoria). Contudo, em termos práticos, as operações urbanas têm sido apropriadas por interesses específicos e particulares (COTA, 2010; FIX, 2004). Em Juiz de Fora, as operações urbanas têm possibilitado a ampliação do comércio e serviços, com atendimento de demandas básicas e também mais especializadas da população local e também regional, ou pelo menos de alguns segmentos sociais. Mas também tem propiciado que determinados grupos sociais se beneficiem das alterações de lei de uso do solo, de parâmetros urbanísticos e de construtibilidade para, assim, conseguirem atender interesses individualizados, com a implantação de determinados projetos que permitem obter novos patamares diferenciais de renda.

Considerando as operações urbanas analisadas neste trabalho, as contrapartidas oferecidas pelas empresas parceiras e aceitas pelo poder público, nada mais são do que verdadeiros investimentos em infraestrutura, especialmente viária, que favorecem o acesso aos próprios investimentos privados, seja um loteamento, centro comercial ou shopping center.

Para o Estado, a operação urbana pode representar desoneração de seus encargos ao envolver recursos privados para transformações urbanísticas. Por sua vez, para o setor privado, é um instrumento de compensação pelos recursos investidos, possibilitando lucrativa atuação via produção do espaço (COTA, 2010). Além disso, negócios e parcerias público-privadas, como as operações urbanas consorciadas que, à primeira vista, podem parecer pontuais, redefinem centralidades e também podem impulsionar ondas especulativas, cujos desdobramentos não se limitam à área onde a intervenção é realizada.

Segundo Sanfelici (2009), o recrudescimento do padrão de desenvolvimento desigual em dois níveis é inevitavelmente o resultado de transformações na gestão urbana: no nível intraurbano o desenvolvimento desigual acentua-se porque os investimentos concentram-se em áreas diminutas da cidade, aquela que possui o potencial de atrair negócios; já no nível interurbano, porque se trata de um jogo de soma zero, na qual a vitória de algumas cidades em termos de crescimento econômico significa o malogro de muitas outras.

Mesmo após um período de baixo dinamismo econômico, Juiz de Fora continua a exercer um papel de grande importância no cenário regional, pois continua a ofertar bens e serviços à população da microrregião de Juiz de Fora e mesorregião da Zona da Mata. Além disso, apresenta-se também como uma boa possibilidade de investimento no plano

imobiliário, dadas as transformações no espaço intraurbano e perspectivas de valorização de certos bairros, situados próximos a novos investimentos e equipamentos urbanos, o que permite o aumento dos fluxos, o aumento de negócios e reforça seu papel de cidade intermédia, ou seja, articulada com o restante do sistema, numa perspectiva mais dinâmica e estratégica que incorpora novas possibilidades para reforço da relação cidade-região. A consolidação dessas relações e ampliação da oferta de bens e serviços cada vez mais diversificados e repletos da “mundialidade” contribui para que as cidades médias reforcem seus importantes papéis na rede urbana brasileira, na divisão espacial do trabalho e para reprodução continuada das relações capitalistas.

Enfim, configuram-se aparentes ambiguidades e contradições: uma cidade média cuja história recente remete a baixo dinamismo econômico e que procura, via políticas públicas de atração de investimentos, reverter esse quadro. Mas que, por outro lado, apresenta empreendimentos no setor imobiliário, alguns atrelados ao terciário superior, com transformações consistentes no ambiente construído. Essas transformações não ocorrem na cidade como um todo, mas sim em frações específicas do território, possibilitando a proprietários fundiários e incorporadores, auferir novos e diferenciados patamares de renda.

Assim, torna-se importante salientar que as questões que envolvem a produção do espaço urbano de Juiz de Fora e do Eixo de Investimentos e Valorização Imobiliária não se esgotam aqui, inclusive por estarem relacionadas a processos ainda em curso, e cujos desdobramentos ainda demandam grande capacidade de reflexão e amadurecimento teórico. Dito de outra forma, a conformação desse eixo é um processo inacabado e alimentado por ciclos de investimentos que se concentram no tempo e espaço, e que permite que se identifique de forma mais ou menos precisa, alguns padrões de investimentos imobiliários, sustentados por estratégias de curto e médio prazo.

Talvez seja por isso que a conclusão da presente pesquisa descortina a possibilidade, numa perspectiva futura e considerando as análises já realizadas, de continuação dos trabalhos aqui desenvolvidos a partir da recuperação das rendas fundiárias da área de estudo, articulando e aprofundando as pesquisas realizadas tanto no mestrado quanto no doutorado.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGUIAR, Valéria Trevizani Burla. **Atlas geográfico escolar**. Juiz de Fora: Funalfa, 2002.

ALVAREZ, Izabel Aparecida Pinto. Reprodução do Espaço: expansão imobiliária, fragmentação e hierarquização. In: ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS, 16, 2010, Porto Alegre. **Anais...**Porto Alegre: AGB, 2010.1CD-ROM.

ALVES, Teresa. **Geografia dos serviços: reestruturação produtiva e inovação social**. Lisboa: Centro de Estudos Geográficos da Universidade de Lisboa, 2005.

AMORIM, Cassiano Caon. **O uso do território brasileiro e as instituições de ensino superior**. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

AMORIM FILHO, Osvaldo Bueno; RIGOTTI, José. I. R.; CAMPOS, Jarvi. Os níveis hierárquicos das cidades médias de Minas Gerais. **Ra e ga**. Curitiba, n. 13, editora UFPR, 2007, p. 7-18.

AMORIM FILHO, Osvaldo Bueno. Os estudos das cidades médias: retrospecto e tendências recentes. In: Seminário Internacional de Estudos Urbanos. **Anais...** Belo Horizonte: PUCMinas, 2006. 1 CD-ROM.

AMORIN FILHO, Osvaldo Bueno; SERRA, Rodrigo Valente. Evolução e perspectivas do papel das cidades médias no planejamento urbano e regional. In: ANDRADE, Thompson Almeida; SERRA, Rodrigo Valente. **Cidades médias brasileiras**. Rio de Janeiro: IPEA, 2001, p. 1-34.

ANDRADE, Elisabete. **A sustentabilidade apoiada pelas políticas urbanas federais e estaduais: o caso de Governador Valadares, Juiz de Fora, Montes Claros, Poços de Caldas e Uberlândia- MG**.Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

ANDRADE, Thompson Almeida; SERRA, Rodrigo Valente. **Cidades médias brasileiras**. Rio de Janeiro: IPEA, 2001.

\_\_\_\_\_. Notas sobre a experiência de crescimento recente das cidades médias brasileiras. In: KON, Anita. **Unidade e fragmentação: a questão regional no Brasil**. São Paulo: Perspectiva, 2002. p. 117-164.

ANDRADE, Thompson; LODDER, Celsius. **Sistema urbano e cidades médias no Brasil**. Coleção Relatório de Pesquisa 43, Rio de Janeiro: IPEA/ INPES, 1979.

ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2002.

ARAÚJO, Mayara M.S; MOURA, Rosa; DIAS, Patrícia C. Cidades Médias: uma categoria em discussão. In: PEREIRA, Rafael Henrique Moares; FURTADO, Bernado Alves (org.). **Dinâmica urbano-regional: rede urbana e suas interfaces**. Brasília: IPEA, 2011.

ARBIX, Glauco. Estratégias do desperdício. A guerra fiscal e as incertezas do desenvolvimento. In: **Novos estudos**. CEBRAP, nº 54, 1999.

ARRIGHI, Giovanni. **O longo século XXI**. 7ª reimpressão. São Paulo: Contraponto/Editora UNESP, 2009.

ASCHER, François. **Métapolis**. Paris: Odile Jacob, 2010.

\_\_\_\_\_. Projeto público e realizações privadas: o planejamento das cidades refloresce. In: **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, v. 8, n.1, p. 83-96, abr. 1994.

AVELINO, José Luís Madeira. **O protagonismo territorial das cidades intermédias: o sistema urbano local de Santarém / Almerim / Cartaxo**. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana e Planeamento Regional e Local) - Faculdade de Letras, Universidade de Lisboa, 1998.

BACELAR, Tânia. Dinâmica regional brasileira nos anos noventa: rumo à desintegração competitiva. In: CASTRO, Iná Elias; MIRANDA, Mariana; EGLER, Cláudio A. G. **Redescobrimo o Brasil: 500 anos depois**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil/ FAPERJ, 1999. p. 73-91.

BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS. **Zona da Mata: diagnóstico e indicações de ações prioritárias para seu desenvolvimento**. Belo Horizonte, 2000.

BARQUERO, Antônio Vásquez. **Desenvolvimento endógeno em tempos de globalização**. Ed. UFRGS: Porto Alegre, 2001.

BASTOS, Suzana Quinet de Andrade. Juiz de Fora: análise do desenvolvimento industrial e dos desafios colocados pela implantação da Mercedes-Benz. In: SEMINÁRIO SOBRE ECONOMIA MINEIRA. Diamantina. **Anais eletrônicos...** Diamantina: UFMG/Cedeplar, 2008. Disponível em <<http://www.cedeplar.ufmg.br/diamantina2002/textos/D38.PDF>>. Acesso em 03 nov. 2011.

\_\_\_\_\_. **Estratégia locacional da indústria automobilística: o caso da Mercedes-Benz em Juiz de Fora**. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano Regional) - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2000.

BAUMAN, Zygmunt. **Modernidade líquida**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2001.

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

BENKO, G. **Economia, espaço e globalização: na aurora do século XXI**. São Paulo: Hucitec, 1996.

BENKO, G.; LIPIETZ, Alain. **As regiões ganhadoras: distritos e redes - os novos paradigmas da geografia econômica**. Oeiras: Celta editora, 1994.

BESSA, Kelly. Reestruturação da rede urbana brasileira e cidades médias: o exemplo de Uberlândia/MG. In: **Caminhos de Geografia: revista on line**. Uberlândia: UFU, 2005. Disponível em: <http://www.ig.ufu.br/revista/caminhos.html>. Acesso em 10.02.2013.

BITOUN, Jan; MIRANDA, Livia (orgs). **Tipologia das cidades brasileiras**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2009.

BORJA, Jordi; CASTELLS, Manuel. **Local y global: la gestion de las ciudades en la era de la información**. México: Taurus, 1997.

\_\_\_\_\_. As cidades como atores políticos. **Novos Estudos**. CEBRAP, nº 45, 1996. p. 152-166.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume, Fapesp, 2007a.

\_\_\_\_\_. A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. **Cadernos Metrôpole**. nº18, 2º sem.2007b. p 15-38.

BRAGA, José Carlos de Souza. Financeirização global: o padrão sistêmico da riqueza do capitalismo contemporâneo. In: TAVARES, Maria da Conceição; FIORI, José Luís (org.). **Poder e dinheiro: uma economia política da globalização**. Petrópolis: Vozes, 1997. p. 195-242.

BRANDÃO, CARLOS. **Território e desenvolvimento: as múltiplas escalas entre o local e o global**. Campinas: Ed. Unicamp, 2007.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. O Presidente da República aprova a lei conhecida como Estatuto da Cidade e que regulamenta os art. 182 e 183 da Constituição Federal de 1988. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**. Brasília, 11 jul. 2001.

BRASIL. LEI nº 8.668, de 25 jun de 1993. Dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, jun.1993. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8668.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8668.htm)>. Acesso em: 20 out. 2011.

BRASIL. LEI nº 9.514, de 20 nov. 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, nov. 1997 Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L9514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm)>. Acesso em: 20 out. 2011.

BRITO, Fausto; HORTA, Cláudia J.G.; AMARAL, Ernesto F.L. **A urbanização recente no Brasil e as aglomerações metropolitanas**. Cascavel, 2002. Disponível em <[http://www.nre.seed.pr.gov.br/cascavel/arquivos/File/A\\_urbanizacao\\_no\\_brasil.pdf](http://www.nre.seed.pr.gov.br/cascavel/arquivos/File/A_urbanizacao_no_brasil.pdf)> Acesso em: 07 jan.2013.

CAMAGNI, Roberto. **Economía urbana**. Barcelona: Antoni Bosch editor, 2005.

CAPEL, Horácio. Uma mirada histórica sobre los estudios de redes de ciudades y sistemas urbanos. **Geotrópico**, 1, Bogotá, 2003. p. 30-65.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A metrópole de São Paulo no contexto da urbanização contemporânea. **Estudos Avançados**. vol 23. nº 66, 2009.

\_\_\_\_\_. A metrópole entre o local e o global. In: SILVA, Cátia Antônia; CAMPOS, Andreelino. **Metrópoles em mutação: dinâmicas territoriais, relações de poder e vida coletiva**. Rio de Janeiro: Revan, 2008. p. 131-153.

\_\_\_\_\_. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Contexto, 2004.

\_\_\_\_\_. **Espaço-tempo na metrópole**. São Paulo: Contexto Acadêmica, 2001.

\_\_\_\_\_. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1994.

CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria da Encarnação Beltrão. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011.

CARNEIRO, Patrício A.S.; MATOS, Ralfo E.S. A Heterogeneidade Interna da Mata: do pioneirismo estadual à estagnação intra-regional. Diamantina: In: SEMINÁRIO SOBRE ECONOMIA MINEIRA, 13., 2008, Diamantina. **Anais eletrônicos...**Diamantina: UFMG/Cedeplar, 2008. Disponível em: <[http://www.cedeplar.ufmg.br/seminarios/seminario\\_diamantina/2008/D08A102.pdf](http://www.cedeplar.ufmg.br/seminarios/seminario_diamantina/2008/D08A102.pdf)> Acesso em: 03 nov. 2011.

CASTELLS, Manuel. **A sociedade em rede: a era da informação**. Vol. 1. 5ªed. São Paulo: Paz e Terra, 2001.

\_\_\_\_\_. **A questão urbana**. 1ª reimpressão. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2000.

CASTRO, Luiz Fernando. **Dinâmica demográfica da Zona da Mata Mineira e a microrregião geográfica de Juiz de Fora**. Laboratório de Demografia. UFJF, 2009. Disponível em <<http://www.ufjf.br/ladem/files/2009/05/dinamica-demoq-zm1.pdf>> Acesso em: 10 out. 2011.

CAVALCANTE, Gilene Moura. O imobiliário na produção de uma Geografia da acumulação capitalista em Natal/RN. In: **Anais... XVI ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS: Crises, práxis e autonomia. Espaços de resistência e de esperanças**. Porto Alegre, 2010. Disponível em < <http://www.agb.org.br/evento/download.php?idTrabalho=2026>> Acesso em: 03 out. 2011.

CHESNAIS, François (org.). **A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configurações e consequências**. São Paulo: Boitempo, 2005.

\_\_\_\_\_. **A mundialização financeira: gênese, custos e riscos**. São Paulo: Xamã, 1998.

\_\_\_\_\_. **A mundialização do capital**. São Paulo: Xamã, 1996.

COMPANS, Rose. O paradigma das global cities nas estratégias de desenvolvimento local. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos Regionais**. vol.1, nº 1, 1999. p. 91-114.

CORRÊA, Roberto Lobato. Construindo o conceito de cidade média. In: Sposito, Maria Encarnação Beltrão. **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007, p. 23-33.

\_\_\_\_\_. **Trajetórias geográficas**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

\_\_\_\_\_. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

COSTA, Heloísa Soares de Moura; MENDONÇA, Jupira Gomes. Breves trajetórias e idéias acerca da dinâmica imobiliária urbana. In: MENDONÇA, Jupira Gomes. COSTA, Heloísa Soares de Moura. **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/Arte, 2011.

COSTA, Heloísa Soares de Moura. Mercado Imobiliário, Estado e natureza na produção metropolitana. In: COSTA, Heloísa Soares de Moura (org.); COSTA, Geraldo Magela; MENDONÇA, Jupira. MONTE-MÓR, Roberto Luís. **Novas periferias metropolitanas - a expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmica e especificidade do Eixo Sul**. Belo Horizonte: C/Arte, 2006. p. 101-124.

COTA, Daniela Abritta. **A parceria público-privada na política urbana brasileira recente: reflexões a partir das operações urbanas em Belo Horizonte**. Tese (Doutorado em Geografia) - Instituto de Geociência, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2010.

CROCCO, Marco; RUIZ, Ricardo Machado; CAVALCANTE, Anderson. **Redes e polarização urbana e financeira: uma exploração inicial para o Brasil**. Belo Horizonte: UFMG/Cedeplar, 2008. Disponível em: <[http://www.researchgate.net/publication/5000572\\_Redes\\_e\\_polarizacao\\_urbana\\_e\\_financeira\\_uma\\_explorao\\_inical\\_para\\_o\\_Brasil/file/9fcfd50b55edb3da27.pdf](http://www.researchgate.net/publication/5000572_Redes_e_polarizacao_urbana_e_financeira_uma_explorao_inical_para_o_Brasil/file/9fcfd50b55edb3da27.pdf)>. Acesso em: 06 mai. 2012.

DAVIDOVICH, Fany. Brasil metropolitano e Brasil urbano não metropolitano: algumas questões. **Revista Brasileira de Geografia**. Rio de Janeiro, 1991.

DIAS, Leila Christina. Redes e territórios: traduções do debate contemporâneo. In: DIAS, Leila Christina Silveira; SILVEIRA, Rogério Leandro (org.). **Redes, sociedades e territórios**. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 2005.

DIAS, Patrícia Chame; VIDAL, Francisco Baqueiro. Cidades médias baianas; dinâmicas, tendências e significados. In: DIAS, Patrícia Chame; SANTOS, Jânio (org.). **Cidades médias e pequenas: contradições, mudanças e permanências nos espaços urbanos**. Salvador: SEI. 2012, p. 157-180.

DINIZ, Clélio Campolina; GONÇALVES, Eduardo. Economia do conhecimento e desenvolvimento regional no Brasil. In: DINIZ, Clélio Campolina; LEMOS, Mauro Borges. **Economia e Território**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2005, p. 131-170.

DINIZ, Clélio Campolina; CROCCO, Marco Aurélio. Reestruturação econômica e impacto regional: o novo mapa da indústria brasileira. **Nova Economia**, Belo Horizonte, v. 6, n. 1, jul. 1996. p. 77-104.

DINIZ, Clélio Campolina. Desenvolvimento poligonal no Brasil: nem desconcentração, nem contínua polarização. **Nova Economia**, Belo Horizonte, v. 3, n. 1, set. 1993, p. 35-64.

EUROSTAT. High Tech Industries and Knowledge Based Services. Statistics in focus. **Science and technology**, European Communities, 2006.

\_\_\_\_\_. Statistics in focus. **Science and technology**, by August Gotzfried, 9/2005, Eurostat – European Communities, ISSN 1609-5995, Catalogue number: KS-NS-05-009-EM-N, 2005.

FARRET, Ricardo L. Paradigmas da estruturação do espaço residencial intra-urbano. In FARRET, Ricardo L. et al. **O espaço da cidade: contribuição à análise urbana**. São Paulo: Projeto Editores Associados, 1985.

FERREIRA, Álvaro. A produção do espaço: entre dominação e apropriação. Um olhar sobre os movimentos sociais. In: **Scripta Nova: revista eletrônica de Geografia y ciencias sociales**. XI, nº24, 1 de agosto de 2007. Disponível em <<http://www.ub/geocrit/sn/sn-2511.htm>>. Acesso em: 10 abr. 2012.

FIX, Mariana. A “fórmula mágica” da parceria público-privada: operações urbanas em São Paulo. In: SCHICCHI, Maria Cristina; BENTAFFI, Dênio. (orgs) **Urbanismo: dossiê São Paulo-Rio de Janeiro**. (Oculum-Edição Especial) Campinas/Rio de Janeiro: PUCCAMP/PROURB, p.185-198.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Produto Interno Bruto de Minas Gerais**. Belo Horizonte, 2010. Disponível em <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/analise-economica/pib-produto-interno-bruto-de-minas-gerais> acesso em 26.02.2013.

GARAY, A. M. El montaje de una gran intervención urbana. In: LUNGO, M. **Grandes proyectos urbanos**. El Salvador: UCA Editores y Lincol Institute, 2004. p. 69-145.

GARCIA, Ricardo Alexandrino; NOGUEIRA, Marly. **A inserção das cidades médias mineiras na rede urbana de Minas Gerais**. Belo Horizonte: UFMG/CEDEPLAR. 2008.

GERALDO, Watuse Miriam de Jesus. **Novas dinâmicas socioespaciais na Cidade Alta de Juiz de Fora-MG**. Monografia (Bacharelado em Geografia) - Departamento de Geociências, Universidade Federal de Juiz de Fora, 2011.

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

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1993.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. 2ª. São Paulo: Annablume, 2006.

\_\_\_\_\_. **O novo imperialismo**. São Paulo: Edições Loyola, 2003.

\_\_\_\_\_. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação urbana no capitalismo tardio. **Espaço e Debates**. Ano XVI, nº 39 (NERU), 1996.

\_\_\_\_\_. **Espaços urbanos na “aldeia global**: reflexões sobre a condição urbana no capitalismo do final do século XX. Belo Horizonte: Mimeo (transcrição de conferência), 1995.

\_\_\_\_\_. **Condição pós-moderna**. São Paulo: Loyola, 1992.

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

HERDY, Fabrícia. Segregação e produção do espaço em Juiz de Fora- MG: um estudo sobre os grandes projetos urbanos urbanos na cidade. In: ENCUESTRO DE GEÓGRAFOS DE AMÉRICA LATINA, 2011, San José. **Anais...San José/Costa Rica**, 2011. 1 CD-ROM.

HERDY, Fabrícia Hauck; CANÔNICO, Isabela et alii. A produção do espaço urbano de Juiz de Fora- MG. In: ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS, 2010, Porto Alegre. **Anais eletrônicos...** Porto Alegre: AGB, 2010.1CD-ROM.

HIRSCHMAN, Alfred. Transmissão Inter-Regional e Internacional do Crescimento Econômico. In SCHWARTZMAN, Jacques. **Economia regional**: textos escolhidos. Belo Horizonte: CEDEPLAR, 1977.

HIRST, Paul.; THOMPSON, Grahame. **Globalização em questão**. Petrópolis: Vozes, 1998.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Regiões de influência das cidades**. Rio de Janeiro: IBGE, 2008.

INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS APLICADAS et al. **Caracterização e tendências da rede urbana do Brasil**. Campinas: UNICAMP-IE, v.1, 1999.

JUIZ DE FORA. **Plano estratégico da cidade de Juiz de Fora. Plano JF**. Consórcio Mantenedor, 2000.

KON, Anita. Características econômicas das indústrias de serviços no Brasil: uma comparação entre empresas de capital estrangeiro e de capital nacional. In. NEGRI, João Alberto; KUBOTA, Luiz Cláudio (orgs.). **Estrutura e dinâmica do setor de serviços no Brasil**. Brasília: IPEA, 2006.

\_\_\_\_\_. **Economia de Serviços**. São Paulo: Elsevier, 2004.

LEDA, Renato Leone Miranda. Centralidade urbana, configuração regional e nexos entre determinações econômicas e contingências políticas. In: DIAS, Patrícia Chame; SANTOS, Jânio. **Cidades médias e pequenas**: contradições, mudanças e permanências nos espaços urbanos. Salvador: SEI, 2012.

LEFEBVRE, Henri. **Espaço e política**. Belo Horizonte: UFMG, 2008a.

\_\_\_\_\_. **O direito à cidade**. 5ª ed. São Paulo: Centauro, 2008b.

\_\_\_\_\_. **A revolução urbana**. 1ª reimpressão. Belo Horizonte: UFMG, 2002.

\_\_\_\_\_. **La production de l'espace**. 4ª ed. Paris: Anthropos. 2000.

LEMOS, Mauro B. et al. **A nova geografia econômica do Brasil**: uma proposta de regionalização com base nos polos econômicos e suas áreas de influência. Belo Horizonte: UFMG/CEDEPLAR, 2000.

LENCIONI, Sandra. A emergência de um novo fato urbano de caráter metropolitano em São Paulo. A particularidade de seu conteúdo socioespacial, seus limites regionais e sua interpretação teórica. In: X ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 2003, Belo Horizonte. **Anais...** Belo Horizonte: ANPUR, 2003. 1 CD ROM.

\_\_\_\_\_. Reestruturação urbano-industrial no Estado de São Paulo: a região da metrópole desconcentrada. **Espaço & Debates**: Revista de Estudos Regionais e Urbanos, 1994, nº 38, p. 54-62.

LIPIETZ, Alain. **Audácia**: uma alternativa para o século XXI. São Paulo: Nobel, 1991.

\_\_\_\_\_. **Miragens e milagres**: problemas da industrialização no Terceiro Mundo. São Paulo: Nobel, 1988.

LOJKINE, Jean. **O Estado capitalista e a questão urbana**. 2ª ed. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

\_\_\_\_\_. Existe uma renda fundiária urbana? In: FORTI, Reginaldo (org.) **Marxismo e urbanismo capitalista**: textos críticos. São Paulo: Ciências Humanas, 1979.

LUNGO, Mario. **Grandes proyectos urbanos**. El Salvador: UCA Editores y Lincol Institute, 2004.

MACHADO, Pedro José de Oliveira. Juiz de Fora: polarização e movimentos migratórios. **GEOSUL**. Florianópolis, vol.12, nº 23. jan.jun. 1997. p. 121-137.

MAGALHÃES, Felipe N. C.; TONUCCI FILHO, João B. M.; SILVA, Harley. Valorização Imobiliária e produção do espaço: novas frentes na RMBH. In: MENDONÇA, Jupira Gomes; COSTA, Heloísa Soares de Moura (org.). **Estado e capital imobiliário**: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/Arte, 2011.

GAULT, Michel. **Villes intermédiaires por l'Europe**. Paris: Syros Alternatives, 1989.

MALACHIAS, I; LELES, F. A. G.; PINTO, M. A. S. **Plano Diretor de Regionalização da Saúde de Minas Gerais**. Belo Horizonte: Secretaria de Estado de Saúde de Minas Gerais, 2010.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades**: Alternativas para a crise urbana. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2008.

MARQUES DA COSTA, Eduarda. Cidades médias: contributos para a sua definição. **Finisterra**. Revista Portuguesa de Geografia. XXXVII. Lisboa, 2002. p. 101-128.

\_\_\_\_\_. **Cidades médias e ordenamento do território**: o caso da Beira Interior. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Letras da Universidade de Lisboa, Lisboa, 2000.

MARQUES DA COSTA, Eduarda. AGOSTINHO, R. **Parques de Ciência e Tecnologia: o caso do Taguspark**. Faculdade de Letras da Universidade de Lisboa, 2006.

MARTINS, Luciano. **Estado capitalista e burocracia no Brasil pós 64**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1985.

MATOS, Ralfo; BRAGA, Fernando. Redes geográficas, redes sociais e movimentos da população no espaço. In: **Espacialidades em rede**. Belo Horizonte: C/Arte, 2005.

MATOS, Ralfo. Aglomerações urbanas, rede de cidades e desconcentração demográfica no Brasil. In: ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS. 2000, CAMPINAS. **Anais eletrônicos...**Campinas, ABEP, 2000. Disponível em <[www.abep.nepo.unicamp.br/docs/anais/pdf/2000/.../migt4\\_3.pdf](http://www.abep.nepo.unicamp.br/docs/anais/pdf/2000/.../migt4_3.pdf)>. Acesso em: 26 set. 2011.

MATTOS, Carlos A. In: **En lo urbano em su complejidad: una lectura desde América Latina**. Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. Quito: ed. Marco Córdova Montúfar, 2008, p. 35-62.

\_\_\_\_\_. Transformación de las ciudades latinoamericanas. Impactos de la globalización? In: **EURE**. Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales. 28, n. 85, dez. 2002. Disponível em <[http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612002008500001&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612002008500001&script=sci_arttext)>. Acesso em: 15 mar. 2012.

MATTOS, Rogério Silva; OLIVEIRA JÚNIOR, Lourival Batista e BASTOS, Suzana Quinet. **A experiência recente de industrialização na região polarizada por Juiz de Fora: o caso da Cia Paraibuna de Metais e da Siderúrgica Mendes Júnior**. Juiz de Fora: UFJF/NUPE, 1994.

\_\_\_\_\_. **Experiências de desenvolvimento exógeno em Juiz de Fora**: Mendes Júnior, Paraibuna de Metais e agora Mercedes-Benz. Juiz de Fora: UFJF/ NUPE (texto de discussão 01), 1996.

MELAZZO, Everaldo Santos. Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intra-urbana em cidades de porte médio: hipóteses e propostas de trabalho. In: XVI ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS: Crises, práxis e autonomia. Espaços de resistência e de esperanças. **Anais...** Porto Alegre, 2010. Disponível em <<http://www.agb.org.br/evento/download.php?idTrabalho=4500>>. Acesso em: 25 abr. 2013.

MENDONÇA, Jupira Gomes. **Programa Estatal de Cidades Intermedias de Minas Gerais: la falacia de las políticas urbanas en Brasil**. Dissertação (Mestrado em Arquitectura Investigación y Docencia Urbanismo)- Universidad Nacional Autonoma de México, Cidade do México, 1990.

MENEZES, Maria Lucia Pires. O espaço urbano de Juiz de Fora e a dinâmica regional contemporânea. In: **Projeto Novas Geografias no Espaço Urbano Regional de Juiz de Fora**, Fapemig, 2009. Disponível em: <<http://pluris2010.civil.uminho.pt/Actas/PDF/Paper170.pdf>>. Acesso em: 20 ago. 2011.

\_\_\_\_\_. Aeroporto regional e business park: logística e negócios na geografia urbano regional de Juiz de Fora. In: **Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales**. VIII, ago. 2004. Disponível em <<http://www.ufjf.br/latur/files/2010/10/AEROPORTO-REGIONAL-E-BUSINESS-PARK.pdf>>. Acesso em: 10 out. 2004.

\_\_\_\_\_. Juiz de Fora e a moradia popular: o alto Santo Antônio. In: **Scripta Nova**: revista electrónica de geografia y ciencias sociales. VII , nº 146 (133), 1 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: 20 abr. 2011.

MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo. A questão urbana e o planejamento urbano-regional no Brasil contemporâneo. In: DINIZ, Clélio Campolina; LEMOS, Mauro Borges (org.). **Economia e Território**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2005.

\_\_\_\_\_. Outras fronteiras: novas espacialidades na urbanização brasileira. In: CASTRIOTA, L.B. (org.). **Urbanização brasileira**: redescobertas. Belo Horizonte: C/ Arte, 2003.

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

MOULAERT, Frank; RODRIGUEZ, Arantxa.; SWYNGEDOUW, Erik. **The Globalized City**: Economic restructuring and social polarization in European cities. Oxford: University Press, 2003.

MOURA, Rosa. Arranjos urbano-regionais no Brasil: especificidades e reprodução de padrões. In: **Scripta Nova**: revista electrónica de geografia y ciencias sociales. XVI, nº 923, 15 mai.2011. Disponível em < <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-923.htm>>. Acesso em 15 jul. 2012.

\_\_\_\_\_. Gestão desarticulada: políticas urbanas em tempos de ajuste estrutural. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão(org.). **Urbanização e cidades**: perspectivas geográficas. Presidente Prudente, 2001.

\_\_\_\_\_. **Rede urbana e reestruturação do território nacional**: um percurso por entre representações. In: VIII SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA, 2003, Recife. Disponível em: <[http://www.observatoriodasmetroles.ufrrj.br/download/moura\\_redurb\\_reest.pdf](http://www.observatoriodasmetroles.ufrrj.br/download/moura_redurb_reest.pdf)>. Acesso em 13 abr. 2012.

MRVLog. **MRV Log investe 64 milhões em condomínio logístico na BR-040**. Disponível em: <[http://www.mrvlog.com.br/NoticiaDetalhe.aspx?MRV-Log-investe-R\\$-64-milhoes-em-condominio-logistico-na-BR-040](http://www.mrvlog.com.br/NoticiaDetalhe.aspx?MRV-Log-investe-R$-64-milhoes-em-condominio-logistico-na-BR-040)>. Acesso em: 19 out. 2011.

NASCIMENTO, Silva Augusta. **Mercado de terras e intervenções públicas na ocupação de áreas periurbanas**. Dissertação (Mestrado em Extensão Rural) - Universidade Federal de Viçosa, 2012.

NOVAIS, Pedro; OLIVEIRA, Fabrício Leal de. Grandes Projetos Urbanos: Panorama da Experiência Brasileira. **Anais...** XII ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR: Integração Sul-Americana, Fronteiras e Desenvolvimento Urbano e Regional. Belém: ANPUR, 2007.

OLIVEIRA, Míriam Monteiro. **Plano Estratégico e Diretor de Juiz de Fora**: modelos contraditórios ou complementares? Tese (Doutorado em Planejamento Urbano Regional) - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2006.

OLIVEIRA, Paulino. **Origem do bairro São Mateus**. Crônica. (s/d).

PACIONE, Michael. **Urban Geography**. 2ª ed. Londres: Routledge, 2005.

PAULA, Frederico Braida Rodrigues. **Passagens em rede**: a dinâmica das galerias comerciais e dos calçadões nos centros de Juiz de Fora e de Buenos Aires. Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2008.

PEREIRA, Fabiano Maia; LEMOS, Mauro Borges. Cidades médias brasileiras: características e dinâmicas urbano industriais. **Revista Pesquisa e Planejamento**. IPEA, vol. 33, nº 1, Rio de Janeiro, abr. 2003.

PERROUX, François. Teoria do polo de crescimento. In SCHWARTZMAN, Jacques. **Economia regional**: textos escolhidos. Belo Horizonte: CEDEPLAR, 1977.

PIQUET, Rosélia. **Reestruturação do espaço regional e urbano no Brasil**: o papel do Estado e dos grandes investimentos. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1993.

POULANTZAS, Nicos. **O Estado, o poder, o socialismo**. Rio de Janeiro: Graal, 1980.

POVOLERI, César Augusto C. **Uma visão da evolução do uso e ocupação do solo na crescente expansão ocorrida na região urbana Cascatinha, em Juiz de Fora**. Trabalho de Conclusão de Curso. (Especialização) - Departamento de Geografia, do Instituto de Ciências Humanas e Letras, da Universidade Federal de Juiz de Fora, 2005.

PREFEITURA DE JUIZ DE FORA. **Plano de Diretor de Desenvolvimento Urbano**. Juiz de Fora: Funalfa Edições, 2004a.

PREFEITURA DE JUIZ DE FORA. **Plano de Desenvolvimento Local**: Região Administrativa Centro. Pré Diagnóstico. Juiz de Fora, 2004b.

PRETECEILLE, Edmond. Cidades globais e segmentação social. In: RIBEIRO, L. C. Q.; SANTOS JR. (org.) **Globalização, fragmentação e reforma urbana**: o futuro das cidades brasileiras na crise. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1994, p. 65-89.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

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

RODRIGUES, Andreia de Souza Ribeiro; BARBOSA, Adriana Mota. Dinamismo econômico e espaço regional: uma análise da implantação do Instituto Federal de Educação Tecnológica do Sudeste de Minas Gerais. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO, 1., 2010, Rio Claro. **Anais...** Rio Claro, 2010.

RODRIGUES, Walter. **Cidade em transição**: nobilitação urbana, estilos de vida e reurbanização em Lisboa. Lisboa: Celta editora, 2010.

SALGUEIRO, Teresa Barata. Oportunidades e transformações na cidade centro. **Finisterra: Revista Portuguesa de Geografia**, 81, XLI. Lisboa, 2006, p. 9-32.

\_\_\_\_\_. Novos produtos imobiliários e reestruturação urbana. In. **Finisterra**. Revista Portuguesa de Geografia, 57, vol. XXIX. Lisboa, 1994, p. 79-101.

SALGUEIRO, Teresa Barata; CACHINHO, Herculano Pinto. **Comércio, consumo e (re) produção do espaço urbano**. In. SIMPÓSIO DA UNIÃO GEOGRÁFICA INTERNACIONAL, São Paulo, 2000.

SANFELICI, Daniel de Mello. **A produção do espaço como mercadoria: novos eixos de valorização imobiliária em Porto Alegre/RS**. Dissertação (Mestrado)-Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

SANFELIU, Carmen Bellet; LLOP TORNÉ, Josep Maria. Miradas a otros espacios urbanos: las ciudades intermedias. **Scripta Nova**. Revista Electronica de Geografía y Ciencias Sociales, 15 mai. 2004. Disponível em: < <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-165.htm>>. Acesso em: 23 fev. 2011.

SANTOS, Milton. **Por uma economia política da cidade**. 2ª ed. São Paulo: EDUSP, 2009.

\_\_\_\_\_. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. 4ª ed. 1ª reimpressão. São Paulo: Hucitec, 2004.

\_\_\_\_\_. **Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal**. São Paulo: Record, 2002.

\_\_\_\_\_. **A urbanização brasileira**. 3ª ed. São Paulo: Hucitec, 1996.

\_\_\_\_\_. Espaço e sociedade no Brasil: a urbanização recente. **Geosul**, 1988: p. 85-100.

\_\_\_\_\_. **Espaço e Método**. São Paulo: Nobel, 1985.

SANTOS, Milton; SILVEIRA, Maria Laura. **O Brasil: território e sociedade no início do século XXI**. 11ªed. São Paulo: Record, 2008.

SASSEN, Saskia. **As cidades na economia mundial**. São Paulo: Nobel, 1998.

\_\_\_\_\_. El complejo urbano em uma economia mundial. **Revista internacional de ciências sociales**. 139, mar.1994. Unesco, p. 55-78.

SCHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. **Boletim Paulista de Geografia**. nº 57. São Paulo, 1980, p 77-92.

- SMITH, Neil. **Desenvolvimento desigual**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.
- SMOLKA, Martin Oscar. O capital incorporador em seus momentos de valorização. In: **Cadernos PUR/UFRJ**. Ano II, nº 1. Jan/abr. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1987.
- SOARES, Beatriz Ribeiro; MELO, Nágela Aparecida. Cidades médias e pequenas. Reflexões sobre os desafios no estudo dessas realidades socioespaciais. In: DIAS, Patrícia Chame; SANTOS, Jânio. **Cidades médias e pequenas**: contradições, mudanças e permanências nos espaços urbanos. Salvador: SEI, 2012.
- SOJA, Edward W. **Geografias pós-modernas**: a reafirmação do espaço na teoria social crítica. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1993.
- SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). O estudo das cidades médias brasileiras. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **Cidades médias**: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007a. p. 35-67.
- \_\_\_\_\_. Reestruturação urbana e segregação socioespacial no interior paulista. In: **Scripta Nova**: revista electrónica de geografia y ciencias sociales. XI, nº 245 (11), 1 ago. 2007b. Disponível em < <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-24511.htm>>. Acesso em 10 abr. 2012.
- \_\_\_\_\_. **O chão em pedaços**: urbanização, economia e cidades no interior do estado de São Paulo. Tese (Livre Docência) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2004a.
- \_\_\_\_\_. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do estado de São Paulo, Brasil. In: **Investigaciones Geográficas**. México. 54, 2004b, p. 114-139.
- \_\_\_\_\_. As cidades médias e os contextos econômicos contemporâneos. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **Urbanização e cidades**: perspectivas geográficas. São Paulo: ENESP/FCT, 2001. p. 569-607.
- \_\_\_\_\_. O espaço no fim de século. In: DAMIANI, Maria Luísa e alii. **A urbanização da sociedade**: reflexões para um debate sobre as novas formas espaciais. São Paulo: Contexto, 1999.
- \_\_\_\_\_. **O chão arranha o céu**: a lógica da reprodução monopolista da cidade. Tese (Doutorado)– Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.
- STAICO, Jorge. **A bacia do Rio Paraíba em Juiz de Fora**. Juiz de Fora: UFJF, 1977.
- STEINBERG, Marília; BRUNA, Gilda Collet. Cidades médias: elos do urbano regional e do público e privado. In: ANDRADE, Thompson Almeida; SERRA, Rodrigo Valente (Org.) **Cidades médias brasileiras**. Rio de Janeiro: IPEA, 2001.
- TASCA, Luciane. **As contradições e complementaridades nas leis urbanas de Juiz de Fora: dos planos aos projetos de intervenção**. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano Regional) - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2010.

TASCA, Luciane; LIMA JÚNIOR, Pedro Novais et alii. Projetos urbanos em cidades médias: a implantação de um shopping em Juiz de Fora, MG, In: XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 2011, Rio de Janeiro. **Anais eletrônicos....** Rio de Janeiro: ANPUR, 2011. 1 CD-ROM

TOLOSA, Hamilton C. Polos de crescimento: teoria e política econômica. In: HADDAD, Paulo Roberto (ed.). **Planejamento regional: métodos e aplicação ao caso brasileiro**. Rio de Janeiro, 1972. p. 189-243.

TOPALOV, Christian. Fazer a história da pesquisa urbana: a experiência francesa desde 1965. **Espaço e Debates**. Ano VIII, v.1, n. 23, 1988, p. 5-30.

\_\_\_\_\_. **La urbanización capitalista: algunos elementos para su analisis**. México: Editorial Edicol México, 1979.

VAZ, Tatiana. BR Malls compra mais 75,4% do Independência Shopping por R\$ 110 milhões. **Exame.com**. 18 abr. 2010. Disponível em <<http://exame.abril.com.br/negocios/empresas/noticias/br-malls-compra-mais-75-4-independencia-shopping-r-110-milhoes-571119>>. Acesso em: 18 out. 2011.

VELTZ, Pierre. **Mundialización, ciudades y territorios: la economía de archipiélago**. Barcelona: Editorial Ariel S.A., 1999.

VOLOCHKO, Danilo. **A produção do espaço e as estratégias reprodutivas do capital: negócios imobiliários e financeiros em São Paulo**. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo., São Paulo, 2007.

WHITACKER, Arthur M. **Reestruturação urbana e centralidade em São José do Rio Preto - SP**. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia. Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho". Presidente Prudente, 2003.

ANEXOS

ANEXO 1- Documento sobre metodologia de classificação das atividades econômicas em termos de intensidade tecnológica

S

Statistics  
in focus

---

SCIENCE AND  
TECHNOLOGY

---

9/2005

---

Author  
August GÖTZFRIED

---

Contents

A quarter of European high-tech manufacturers in Italy, more than a quarter of European high-tech KIS in the United Kingdom ..... 2

Production value generally higher for high-tech manufacturers ..... 3

Value-added: New Member States caught up in the high-tech sector ..... 4

Investments more significant in the medium high-tech manufacturing sector ..... 5

More important share of high-tech exports in Malta and Ireland ..... 6

Manuscript completed on: 26.10.2005  
Data extracted on: 31.08.2005  
ISSN 1609-5995  
Catalogue number: KS-NS-05-009-EN-N  
© European Communities, 2005

High Technology:  
Enterprises and trade

Figure 1: Annual Average Growth Rate (AAGR) 1997-2002 of value added in High Technology sectors (manufacturing and Knowledge-Intensive Services — KIS), EU-25 Member States and Candidate Countries

Country	AAGR (%)
ES	33.5
IE	27.4
EE	25.0
BG	24.9
LV	23.7
CZ	22.5
LT	19.9
RO	19.6
CY	17.3
HU	14.1
NL	13.3
SI	12.6
FI	12.1
SK	12.0
BE	10.2
PL	9.9
MT	9.2
UK	7.6
IT	7.3
PT	7.3
EL	6.8
AT	6.7
DK	6.5
LU	6.3
FR	5.8
SE	0.2
DE	-1.4

Exceptions to the reference period: 1997-1999: EL 1997-2000: EE 1997-2001: BE  
2000-2002: CZ and MT 1999-2001: DK 1999-2002: DE, UK and BG  
1998-2002: ES and HU

Only high-tech KIS sector: IE, LV, MT, NL, SK and UK  
Only high-tech manufacturing sector: CZ, EL and PL

Main findings

- In 2002 in the EU-25, the manufacturing sector counted 2.2 million enterprises. Among these, 137 000 were high technology manufacturers and 277 000 were medium high technology manufacturers.
- In 2002, an enterprise from the high technology sector generated a greater production value (4.4 million EUR) than an average enterprise of the total manufacturing sector (2.5 million EUR).
- Moreover, in the EU-25 in 2002, the labour productivity per person employed in the high-tech manufacturing sector was 63 000 EUR, which was higher than the total manufacturing sector (45 000 EUR).
- Investment in machinery and equipment was highest in the medium high-tech manufacturing sector, with 244 000 EUR invested per enterprise.
- Among EU Member States, Malta had the highest share of high-tech exports, accounting for 55.9% of its total exports in 2004. In 2002, it was also the country where investments and the production value per enterprise in the high-tech manufacturing sector were the highest.

### A quarter of European high-tech manufacturers in Italy, more than a quarter of European high-tech KIS in the United Kingdom

In 2002, the EU-25 was home to more than 2 million enterprises in the manufacturing sector — See Table 1.

With 549 000 enterprises, or approximately one quarter of the EU-25 total, Italy had the highest number of enterprises in the manufacturing sector. France (248 000) came in second position, before Spain (222 000) and Poland (210 000).

Among the 2.2 million enterprises in the manufacturing sector, 136 000 were classified as 'high-technology' and 277 000 as 'medium high-technology'. At the national level, the leading country was again Italy with 35 000 high-tech and 71 000 medium high-tech enterprises.

With 19 000 high-tech enterprises in Germany, this number represented almost 10% of the country's total manufacturers. In Poland, 15 000 of its total manufacturers were high-tech (i.e. more than 7%). By contrast, the countries with the smallest number of high-tech enterprises were Greece (101), Cyprus (80) and Luxembourg (63).

In the medium high-tech manufacturing sector, Germany and the Czech Republic, with respectively 29 000 and

27 000 enterprises, were the leading European countries after Italy (71 000).

In 2002 in the EU, there were more than 500 000 enterprises in the high-technology Knowledge-Intensive Services (KIS) sector.

Among Member States, the United Kingdom had the highest number, with 143 000 such enterprises, followed by Italy (98 000), Germany (53 000) and France (46 000). In fact, these four countries accounted for about two thirds of the EU-25 total. At the other end of the scale came Greece, Cyprus, Latvia and Malta which had fewer than 1 000 enterprises.

In the market KIS sector, the leading countries were Italy, France, Spain and United Kingdom, with 818 000, 442 000, 436 000 and 426 000 enterprises respectively.

In the EU-25 in 2002, 6.7 million enterprises were recorded as market enterprises in services without being knowledge-intensive (market less KIS). Among them, 1.7 million were in Italy and almost 1.3 million in Spain.

**Table 1: Total number of enterprises, for the manufacturing sectors and services sectors, EU-25 Member States and Candidate Countries, 2002**

Country	Manufacturing					Services		
	Total	High Technology	Medium High Technology	Medium Low Technology	Low Technology	High Tech KIS	Market KIS	Market less KIS
EU-25	2 179 030 s	136 743 s	277 445 s	563 240 s	1 201 604 s	517 408 s	3 612 556 s	6 700 666 s
EU-15	1 682 707 s	103 914 s	212 965 s	434 710 s	931 120 s	466 921 s	3 218 656 s	6 013 086 s
BE	37 965	1 922	3 884	9 215	22 946	11 014	82 196	193 333
CZ	159 207	9 014	26 905	47 533	75 755	18 833	182 389	288 243
DK	19 235	1 114	3 779	5 857	8 485	8 013	53 167	75 425
DE	196 702	19 346	29 257	56 655	91 444	52 816	499 587	642 058
EE	4 398	215	357	927	2 899	826	6 889	16 182
EL	4 651	101	564	1 125	2 861	:	:	:
ES	222 291	7 703	23 293	61 858	129 437	32 340	436 132	1 262 063
FR	248 349	16 188	25 941	46 880	159 340	45 939	442 297	927 673
IE	4 932	:	760	:	2 556	4 420	:	:
IT	549 388	34 651	70 960	145 343	298 434	97 873	817 786	1 714 182
CY	6 297	80	432	1 587	4 198	231	3 032	29 937
LV	4 951	190	406	739	3 616	912	13 216	4 875
LT	9 483	363	654	1 739	6 727	1 281	7 475	34 685
LU	984	63	95	289	537	1 095	6 676	10 340
HU	73 005	6 106	10 285	16 551	40 063	23 855	152 702	241 197
MT	3 792	:	:	914	2 588	684	6 731	17 999
NL	46 435	3 130	6 755	11 880	24 670	22 225	119 365	217 215
AT	27 572	1 643	3 246	5 892	16 791	12 080	52 831	132 163
PL	210 200	15 398	21 278	:	:	:	:	:
PT	78 789	1 154	5 774	20 586	51 275	2 932	58 630	309 304
SI	19 381	993	:	:	9 059	2 792	15 933	40 742
SK	5 609	:	1 071	:	:	1 073	5 533	13 720
FI	25 799	1 299	4 639	6 836	13 025	4 960	40 307	80 806
SE	54 616	3 359	8 027	15 117	28 113	28 200	156 916	169 100
UK	164 999	11 866	25 991	45 936	81 206	143 014	425 819	185 458
BG	25 689	1 200	:	5 012	:	3 238	19 034	165 644
RO	46 517	1 348	3 284	8 205	33 680	7 200	25 063	207 416

Exceptions to the reference year:

2001: BE and LV, manufacturing sectors in UK, services sectors in CZ.  
1999: manufacturing sectors in EL.

**Production value generally higher for high-tech manufacturers**

Figure 2 shows the production value per enterprise for both the total manufacturing sector and the high-tech manufacturing sector.

Within the EU-25 in 2002, an enterprise in the total manufacturing sector typically generated a production value of 2.5 million EUR, whereas an enterprise in high-tech manufacturing averaged 4.4 million EUR. For the EU-15, these values were respectively 3.3 and 5.5 million EUR.

This means that an enterprise in the high-tech sector generated a higher production value than an average enterprise of the total manufacturing sector.

This trend applied for all EU-25 Member States except for Germany, Latvia, Luxembourg, Poland and Slovakia, largely depending on the industrial structure of the respective country. In Luxembourg the production value per enterprise in the high-tech manufacturing sector was about 2.8 million EUR, i.e. less than half the production value per enterprise in the total manufacturing sector (7.4 million).

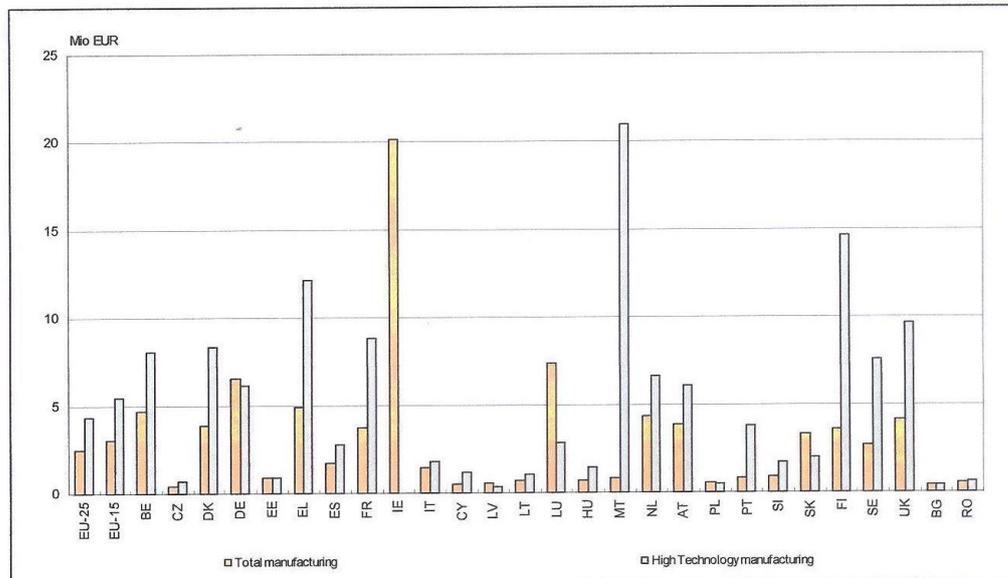
Except for Spain, Italy and Portugal, the production value per enterprise was higher for all EU-15 Member States, when compared with the EU-25 average (2.5 million EUR). It was also higher in Slovakia with 3.3 million EUR.

Consequently, in the new Member States (except in Slovakia) as well as in the Candidate Countries, the production value per enterprise for the total manufacturing sector was lower than the EU-25 average.

Almost the same situation occurs in the high-tech manufacturing sector. Apart from Malta — where the production value per enterprise was the highest (21 million EUR) — all the new Member States as well as the Candidate Countries were below the European average (4.4 million EUR). The production value was also lower than the European average in Spain (2.8), Italy (1.8), Portugal (3.8) and Luxembourg (2.8).

After Malta (21 million EUR), Finland (14.7) and Greece (12.2) were the countries with the highest production values per enterprise in the high-tech manufacturing sector.

**Figure 2: Production value per enterprise (million EUR per enterprise) for the total manufacturing sector and for the high technology manufacturing sector, EU-25 Member States and Candidate Countries, 2002**



Exceptions to the reference year:  
 2001: BE and UK; DK and SK in high-tech manufacturing sector  
 1999: LV  
 1997: NL in high-tech manufacturing sector  
 EU-25 and EU-15: Eurostat estimates

2000: MT; EE in high-tech manufacturing  
 1998: EL

### Value-added: New Member States caught up in the high-tech sector

In 2002, the total manufacturing sector of the European Union generated a value-added of more than 1 500 billion EUR. Accounting for more than 25 % of the EU value-added, Germany was clearly in first position, followed by the United Kingdom, France and Italy (see Table 2).

In relative terms, labour productivity per person employed reached 45 000 EUR in the EU-25, but this average hides discrepancies between Member States. Indeed, the highest labour productivity per person employed attained 149 000 EUR in Ireland, whereas it did not exceed 10 000 EUR in Estonia and Lithuania.

In the high-tech manufacturing sector, labour productivity was 63 000 EUR for EU-25, which was higher than the total manufacturing sector; a trend that was true for all EU-25 Member States except Estonia, Luxembourg and Slovakia.

Still in the high-tech manufacturing sector, Finland and Belgium had the highest labour productivity (of more than 100 000 EUR), followed by Denmark (87), the United Kingdom (78) and Malta (72) respectively.

In the medium high-tech manufacturing sector, the production value of the EU-25 was 53 000 EUR. This figure exceeded 300 000 EUR in Ireland, whereas for all the other Member States it was below 80 000 EUR.

In absolute terms, the high-tech KIS sector of the EU-25 created a value-added of 364 billion EUR in 2002. The United Kingdom generated the highest amount, with almost 91 billion EUR, before Germany (72 billion EUR) and France (54 billion EUR).

In relative terms, labour productivity per person employed in the high-tech KIS sector reached 65 000 EUR in the EU-25. The top two countries in the EU were Ireland and Luxembourg with 136 and 115 thousand EUR respectively per person employed.

Cyprus was the only new Member State to have a production value higher than the EU-25 average. Denmark, Spain, France, Finland and Sweden, as well as all the other new Member States and Candidate Countries, had a production value below the EU-25 average.

As shown in Figure 1, the value-added generated by the high-tech sectors (high-tech manufacturing and high-tech KIS) increased in all countries between 1997 and 2002, except in Germany. It increased most in Spain with an AAGR of 33.5% and in Ireland (27.4%).

New Member States or Candidate Countries are closing their gap in the high-tech domain. Indeed, eight of them were among the top ten countries having the highest AAGR. Furthermore, all of them had an AAGR greater than or equal to 9.2 % (Malta).

**Table 2: Value-added (in million EUR) and labour productivity (in '000 EUR per person employed), for the manufacturing sectors and the services sectors, EU-25 Member States and Candidate Countries, 2002**

Country	Manufacturing						Services			
	Total		High Technology		Medium High Technology		High Technology KIS		market KIS	
	Value added	Labour Product.	Value added	Labour Product.	Value added	Labour Product.	Value added	Labour Product.	Value added	Labour Product.
EU-25	1 533 907 s	45 s	195 521 s	63 s	476 155 s	53 s	363 823 s	65 s	834 462 s	46 s
EU-15	1 450 220 s	52 s	188 463 s	70 s	496 113 s	59 s	355 107 s	68 s	823 151 s	48 s
BE	44 271 (1)	65 (1)	5 761 (1)	104 (1)	13 652 (1)	76 (1)	9 261 (1)	67 (1)	18 526 (1)	44 (1)
CZ	18 120	13	1 316	15	5 885	14	2 701 (1)	23 (1)	3 099 (1)	9 (1)
DK	25 495	56	3 915 (1)	87 (1)	6 221	55	6 502	65	21 725	75
DE	401 497	55	43 734	63	177 389	62	71 669	68	194 638	56
EE	1 136	9	64 (2)	7 (2)	106 (2)	11 (2)	285	24	532	12
EL	8 371 (3)	34 (3)	519 (3)	37 (3)	1 203 (3)	34 (3)	:	:	:	:
ES	109 038	41	6 279	52	27 661	49	23 857	64	62 503	33
FR	207 984	52	35 419	68	57 687	58	53 966	59 (1)	127 401	48 (1)
IE	35 989	149	:	:	14 902	333	7 394	136	:	:
IT	203 014	42	19 340	56	53 925	47	42 982	65	69 250	34
CY	960	26	37	34	76	25	429	82	630	36
LV	1 635 (1)	11 (1)	:	:	140 (1)	9 (1)	491	21	479	8
LT	1 540	6	125	9	:	:	422	20	440	9
LU	2 309	67	75	37	301	64	1 211	115	2 063	48
HU	12 320	14	1 744	19	3 866	18	2 805	22	3 564	9
MT	808	25	354 (2)	72 (2)	58 (2)	26 (2)	230	49	557	37
NL	54 467	64	:	:	14 829	:	20 045	73	51 766	43
AT	37 516	59	3 706	69	10 637	67	6 973	65	17 794	61
PL	38 673	16	2 498	19	7 498	16	:	:	:	:
PT	18 208	20	1 065	39	3 280	27	4 053	74	7 070	22
SI	4 478	17	622	29	:	:	507	23	976	19
SK	4 018	10	207 (1)	9 (1)	1 236	10	846	18	1 035	15
FI	29 655	69	7 034	127	5 736	57	4 735	57	8 804	53
SE	43 364	55	6 518	62	:	:	11 506	54	26 926	54
UK	229 042 (1)	59 (1)	38 136 (1)	78 (1)	54 947 (1)	58 (1)	90 951	73	208 946	55
BG	1 795	3	146	6	398 (1)	3 (1)	783	12	321	3
RO	6 620	4	320	7	1 558	4	1 583	11	1 111	6

Exceptions to the reference year:  
(1) 2001 (2) 2000 (3) 1999

### Investments more significant in the medium high-tech manufacturing sector

As shown in Table 3, the gross investment in machinery and equipment in the manufacturing sector amounted to almost 182 billion EUR in the EU-25 in 2002.

Germany was the country with the highest investment (close to 46 billion EUR). It was followed by France, Italy and the United Kingdom with around 25 billion EUR each.

In relative terms, Ireland, Greece and Germany were the countries investing most, with respectively 481 000, 246 000 and 233 000 EUR invested per enterprise.

If the high-tech manufacturing sector is taken into account, investment in machinery and equipment per enterprise reached 163 000 EUR in the EU-25, which was higher than the investment per enterprise in the total manufacturing sector (92 000 EUR). Malta was in first position with investment of 1.9 million EUR per enterprise. More than 70% of the Maltese total acquisitions of machinery and

equipment (226 million EUR) were done in the high-tech manufacturing sector.

In absolute terms, Germany and the United Kingdom invested the largest amounts in the high-tech sector, with 5 and 4 billion EUR respectively.

At EU-25 level, investments in machinery and equipment were higher in the medium high-tech manufacturing, where an average of 244 000 EUR per enterprise was spent. Enterprises investing the highest amounts are found in Ireland (964 000), Germany (755 000) and Belgium (586 000).

In absolute terms, most of the investments in the medium high-tech manufacturing sector were made by Germany with 22 billion EUR. In other terms, half of its total investment in machinery and equipment was devoted to the medium high-tech sector.

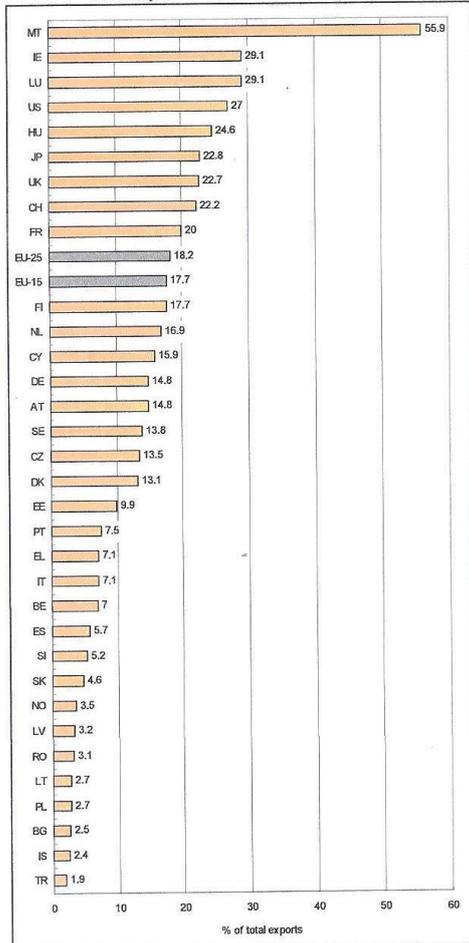
**Table 3: Gross investments in machinery and equipment for the manufacturing sectors, Total (in million EUR) and per enterprise ('000 EUR), EU-25 Member States and Candidate Countries, 2002.**

Country	Total manufacturing		High Technology manufacturing		Medium High Technology manufacturing	
	Total (mio EUR)	Per enterprise (1000s EUR)	Total (mio EUR)	Per enterprise (1000s EUR)	Total (mio EUR)	Per enterprise (1000s EUR)
EU-25	181 923 s	92 s	:	163 s	:	244 s
EU-15	172 899 s	103 s	:	182 s	:	280 s
BE	7 047 (1)	186 (1)	535 (1)	278 (1)	2 277 (1)	586 (1)
CZ	2 915	18	178	20	1 285	48
DK	2 905	151	439 (1)	387 (1)	545	144
DE	45 825	233	5 051	261	22 097	755
EE	161	37	6 (2)	29 (2)	12 (2)	31 (2)
EL	1 144 (4)	246 (4)	44 (4)	433 (4)	140 (4)	248 (4)
ES	15 267	69	871	113	4 738	203
FR	24 623 (3)	98 (3)	3 485 (3)	208 (3)	7 851 (3)	299 (3)
IE	2 375	481	:	:	733	964
IT	26 096	47	1 893	55	6 511	92
CY	136	22	5	58	6	14
LV	242 (2)	48 (2)	3 (3)	14 (3)	18 (2)	42 (2)
LT	187	20	8	22	:	:
LU	:	:	:	:	:	:
HU	2 489	34	402	66	892	87
MT	226 (2)	60 (2)	167 (2)	1 855 (2)	9 (2)	54 (2)
NL	6 298 (3)	136 (3)	552 (3)	193 (3)	2 030 (3)	320 (3)
AT	4 465	162	497	303	1 101	339
PL	:	:	:	:	:	:
PT	3 392	43	161	139	590	102
SI	681	35	81	81	:	:
SK	863	154	32 (1)	78 (1)	323	302
FI	3 238	125	386	297	555	120
SE	5 168	95	639	190	:	:
UK	25 821 (1)	156 (1)	4 370 (1)	368 (1)	8 048 (1)	310 (1)
BG	474 (2)	19 (2)	13 (2)	12 (2)	79 (2)	27 (2)
RO	1 910	41	71	52	386	117

Exceptions to the reference year:  
 (1) 2001 (2) 2000  
 (3) 1999 (4) 1998

### More important share of high-tech exports in Malta and Ireland

**Figure 3: High-tech exports as % of total exports<sup>(1)</sup>, EU-25 Member States, Candidate Countries, Iceland, Norway, Switzerland, United States and Japan — 2004**



Exceptions to the reference year:  
US and JP: 2003

(1) External trade statistics cover both extra- and intra-EU trade except for EU aggregates which doesn't include intra-EU trade.

Comparing the EU with the United States and Japan, the share of high-tech exports in the EU (18.2%), as a percentage of total exports, was lower than in Japan (22.8%) and the United States (27%).

Among EU countries, Malta, with 55.9% of its total exports, had the highest share of high-tech exports. Ireland and Luxembourg followed, both at 29.1%. With regard to Malta and Ireland, this observation is not that surprising since they were the countries where investments in machinery and equipment were the highest.

On the other hand, the share of high-tech exports in Italy did not reach 10%, whereas it accounted for a quarter of EU-25 high-tech manufacturers in 2002.

The same can be said for Germany which, in absolute terms, was the country with the highest amount of investment and the highest value-added in the high-tech manufacturing sector in 2002, but which had a lower share of high-tech exports (14.8%) than the EU average (18.2%).

In 2004, only seven countries had a share of high-tech exports higher than the European average, namely Malta, Ireland, Luxembourg, Hungary, the United Kingdom, France and Switzerland. Apart from Malta (55.9%), all of them had a share of between 20% and 30%.

Beside Malta, two other new Member States display a share of high-tech exports greater than 10% in 2004: Cyprus (15.9%) and the Czech Republic (13.5%). As was the case for Luxembourg, this share is quite unexpected for Cyprus since the number of high-tech manufacturers was very low.

Estonia came fourth place among the new Member States and Candidate Countries with a proportion of high-tech exports of 9.9%.

Southern European countries (Greece, Spain, Italy and Portugal), as well as Belgium had quite a low proportion of high-tech exports, ranging from 5.7% (Spain) to 7.5% (Portugal).

Finally, those countries with a proportion of high-tech exports lower than or equal to 5.2% (Slovenia) included New Member States, Candidate Countries, Iceland and Norway.

## ➤ ESSENTIAL INFORMATION – METHODOLOGICAL NOTES

### Sources

Data in this present Statistics in Focus (SIF) are based on the Structural Business Statistics (SBS) and the COMEXT/UN Comtrade databases. The first source was used to extract information related to high-tech industries and knowledge-intensive services. COMEXT was used for trade data.

### Definitions

#### • Structural Business Statistics (SBS):

Collected within the framework of Council regulation on structural business statistics. This Regulation governs the transmission of data to Eurostat from the reference year 1995 onwards. In principle, it covers all market activities in section C to K and M to O of the NACE Rev.1, but, in practice, the data available are confined to sections C to K, excluding section J (financial services). For further methodological notes, see the methodology document for "SBS" on NewCronos:

<http://europa.eu.int/estatref/info/sdds/en/hitech/sbs.pdf>

#### NACE

The data in this publication are based on the statistical classification of economic activities in the European Community, NACE Rev.1.1.

**Value added at factor cost** is the gross income from operating activities after adjusting for operating subsidies and indirect taxes.

**Labour productivity** refers to the value added at factor costs per person employed.

**Production value** is the value of what was produced by the unit during the reference year.

**Gross investments in machinery and equipment** is the investments in all in machinery and equipment goods during the reference period.

The high values of the Irish data for value added, labour productivity, production value, etc. show the extent to which foreign ownership of enterprises, outsourcing of activities and accounting practices of multinational enterprises influence the data.

#### • COMEXT

Eurostat's reference database on external trade statistics. Data for countries are broken down by detailed product group and aggregated according to the high-tech classification of those industries these products are originating from.

High-tech trade covers exports of those products whose production has involved a high intensity of R&D (For a full list of these products, see also p. 357 of the EU Commission DG Research's 'Third European Report on Science and Technology Indicators').

For more details see the methodology document for "COMEXT" on NewCronos:

[http://europa.eu.int/estatref/info/sdds/en/extrade/extrade\\_base.htm](http://europa.eu.int/estatref/info/sdds/en/extrade/extrade_base.htm)

### General abbreviations

AAGR: Annual average growth rate in %;  
KIS Knowledge-intensive services;  
s Eurostat estimate;  
: not available.

### Geographical coverage

EU-25 Member States, Candidate Countries, Iceland, Norway, Switzerland, United States and Japan.

### High-tech classification of manufacturing industries

Eurostat and OECD use the following breakdown of the manufacturing industry according to global technological intensity and based on NACE rev. 1.1 at 3-digit level:

<b>High-technology</b>	NACE Rev. 1.1 codes: 24.4 Manufacture of pharmaceuticals, medicinal chemicals and botanical products; 30 Manufacture of office machinery and computers; 32 Manufacture of radio, television and communication equipment and apparatus; 33 Manufacture of medical, precision and optical instruments, watches and clocks. 35.3 Manufacture of aircraft and spacecraft
<b>Medium-high-technology</b>	NACE Rev. 1.1 codes: 24 Manufacture of chemicals and chemical product, <b>excluding 24.4</b> Manufacture of pharmaceuticals, medicinal chemicals and botanical products; 29 Manufacture of machinery and equipment n.e.c.; 31 Manufacture of electrical machinery and apparatus n.e.c.; 34 Manufacture of motor vehicles, trailers and semi-trailers; 35 Manufacture of other transport equipment, <b>excluding 35.1</b> Building and repairing of ships and boats <b>and 35.3</b> Manufacture of aircraft and spacecraft.
<b>Medium-low-technology</b>	NACE Rev. 1.1 codes: 23 Manufacture of coke, refined petroleum products and nuclear fuel; 25 to 28 Manufacture of rubber and plastic products; basic metals and fabricated metal products; other non-metallic mineral products; 35.1 Building and repairing of ships and boats.
<b>Low-technology</b>	NACE Rev. 1.1 codes: 15 to 22 Manufacture of food products, beverages and tobacco; textiles and textile products; leather and leather products; wood and wood products; pulp, paper and paper products, publishing and printing; 36 to 37 Manufacturing n.e.c.
<b>Classification of knowledge-intensive services</b>	
Similar as for manufacturing, Eurostat defines the following sectors as knowledge-Intensive Services — KIS:	
<b>High-technology KIS</b>	NACE Rev. 1.1 codes: 64 Post and telecommunications; 72 Computer and related activities; 73 Research and development.
<b>Market KIS (excl. financial intermediation and high-tech KIS)</b>	NACE Rev. 1.1 codes: 61 Water transport; 62 Air transport; 70 Real estate activities; 71 Renting of machinery and equipment without operator and of personal and household goods; 74 Other business activities.
<b>Market less KIS</b>	NACE Rev. 1.1 codes: 50 to 52 Wholesale and retail trade; repair of motor vehicles, motorcycles and personal and household goods; 55 Hotels and restaurants; 60 Land transport; transport via pipelines; 63 Supporting and auxiliary transport activities; activities of travel agencies.

Data presented in this Statistics in Focus shows the data availability in Eurostat's reference database as of August 2005.

**ANEXO 2 - Juiz de Fora: estabelecimentos de saúde por tipo e prestador.**

<b>Tipo de Estabelecimento</b>	<b>Público</b>	<b>Filantropico</b>	<b>Privado</b>	<b>Sindicato</b>	<b>Total</b>
Central de Regulação de Serviços de Saúde	1	0	0	0	1
Centro de Atenção Hemoterápica e ou Hematológica	1	0	0	0	1
Centro de Atenção Psicossocial	3	0	0	0	3
Centro de Saúde/Unidade Básica de Saúde	49	0	0	0	49
Clinica Especializada/Ambulatório Especializado	14	3	166	0	183
Consultório Isolado	1	0	571	2	574
Cooperativa	0	0	4	0	4
Farmácia Medic Excepcional e Prog Farmácia Popular	3	0	0	0	3
Hospital Dia	0	0	2	0	2
Hospital Especializado	0	0	6	0	6
Hospital Geral	3	3	6	0	12
Policlínica	2	0	0	0	2
Posto de Saúde	12	0	0	0	12
Pronto Atendimento	0	1	1	0	2
Secretaria de Saúde	1	0	0	0	1
Unid Mista - atend 24h: atenção básica, intern/urg	0	0	2	0	2
Unidade de Serviço de Apoio de Diagnose e Terapia	2	0	87	0	89
Unidade de Vigilância em Saúde	2	0	0	0	2
Unidade Móvel Pré Hospitalar - Urgência/Emergência	0	0	1	0	1
Unidade Móvel Terrestre	1	0	0	0	1
<b>Total</b>	<b>95</b>	<b>7</b>	<b>846</b>	<b>2</b>	<b>950</b>

Fonte: DATASUS / Ministério da Saúde - Cadastro Nacional dos Estabelecimentos de Saúde do Brasil - CNES; Centro de Pesquisas Sociais / Anuário 2011.

**ANEXO 3 :Juiz de Fora: número de empresas por setores<sup>39</sup> e  
logradouros discriminados 2000<sup>40</sup>**

CAE	DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE	ALEXANDRE LEONEL	DEUSDEDITH SALGADO	Dr. PAULO J. COELHO	EUGENIO DO NASCIMENTO	INDEPENDENCIA	TOTAL
1612000	FABRICACAO DE MOVEIS DE VIME E JUNCO OU COM SUA PREDOMINANCIA		1				1
1924001	FABRICAÇÃO DE ARTEFATOS DE COUROS, PELES E ASSEMELHADOS PARA USO PESSOAL			1			1
2042002	FABRICACAO DE DESINFETANTES		1				1
2424304	FABRICACAO DE MEIAS			1			1
2511002	CONFECCAO DE ROUPAS PARA HOMENS E MULHERES					1	1
2512009	CONFECCAO DE PECAS INTIMAS DO VESTUARIO MASCULINO E FEMININO					1	1
2661004	FAB.PAÉS,BOLOS E SIMIL.ACONDICIONADOS EM EMBAL.DE APRESENTAC					1	1
2662001	FABRICACAO DE MASSAS ALIMENTICIAS (TALHARIM, ESPAGUETE,RAVIOLI)					1	1
2932008	IMPRESSAO TIPOGRAFICA, LITOGRAFICA E OF-SETE EM PAPEL,PAPELAO					1	1
3311007	CONSTRUCAO, REFORMA, AMPLIACAO E REPARACAO DE EDIFICACOES			3		2	5
3314006	CONCRETAGEM DE ESTRUTURAS, ARMACOES DE FERRO,FORMAS P/CONCRET		1				1
4111001	COMERCIO VAREJISTA DE PRODUTOS HORTIFRUTIGRANJEIROS			1			1
4112105	PADARIAS		1	1		4	6
4113004	COMERCIO VAREJISTA DE CARNES		1	1		1	3
4114108	COMERCIO VAREJISTA DE BEBIDAS		1				1
4121104	COMERCIO VAREJISTA DE PRODUTOS FARMACEUTICOS, DA FLORA MEDICINAL.			2		1	3
4123204	COMERCIO VAREJISTA DE PRODUTOS QUIMICOS (PIGMENTOS, ANILINA)			1			1

<sup>39</sup> Conforme código de atividade econômica.

<sup>40</sup> Dentre as empresas registradas nas tabelas, encontra-se uma relacionada à pesquisa e desenvolvimento experimental em ciências físicas e naturais, possivelmente trata-se da Embrapa e não há registro dos hospitais Monte Sinai, Asconcer, Hospital e Maternidade Terezinha de Jesus, Acispes e CAS/ HU/ UFJF.

4124006	COMERCIO VAREJISTA DE PRODUTOS DE LIMPEZA E HIGIENE					1	1
4133102	COMERCIO VAREJISTA DE ROUPAS FEITAS		2			3	5
4136004	COMERCIO VAREJISTA DE ARTIGOS DE ARMARINHO		1			1	2
4141105	COMERCIO VAREJISTA DE MOVEIS E ARTIGOS DE DECORACAO		5			4	9
4161009	COMERCIO VAREJISTA DE MADEIRA BENEFICIADA E ARTEFATOS DE MADEIRA	1					1
4162005	COMERCIO VAREJISTA DE VIDROS, ESPELHOS,VITRAIS E MOLDURAS					3	3
4163001	COMERCIO VAREJISTA DE MATERIAL DE CONSTRUCAO	1	7	2		2	12
4170008	COMERCIO VAREJISTA DE MATERIAL ELETRICO E ELETRONICO	2		1			3
4181107	COMERCIO VAREJISTA DE AUTOMOVEIS, CAMINHOS E UTILITARIOS	2	1			2	5
4181409	COMERCIO VAREJISTA DE VEICULOS RODOVIARIOS AUTOMOTIVOS USADO			3		2	5
4181603	COMERCIO VAREJISTA DE PECAS E ACESSORIOS P/VEICULOS RODOVIARIOS					1	1
4181701	COMERCIO VAREJISTA DE PNEUMATICOS E CAMARAS DE AR					1	1
4211103	HIPERMERCADOS E SUPERMERCADOS					2	2
4211201	MERCEARIAS E ARMAZENS	1					1
4222202	COMERCIO VAREJISTA DE MAQUINAS E APARELHOS P/ESCRITORIO					1	1
4223004	COMERCIO VAREJISTA DE EQUIPAMENTOS DE INFORMATICA PECAS E ACESSORIOS					4	4
4224001	COMERCIO VAREJISTA DE MAQUINAS, APARELHOS E EQUIPAMENTOS P/USO AGROPECUÁRIO.					1	1
4226003	COMERCIO VAREJISTA DE MAQUINAS, APARELHOS, EQUIPAMENTOS PARA COMUNICACAO.					1	1
4231007	POSTOS DE ALCOOL CARB.,GASOLINA,DIESEL E DEMAIS DERIV.PETROLEO	2	1			1	4
4242106	COMERCIO VAREJISTA DE LIVROS E OUTRAS PUBLICACOES					1	1
4251202	COMERCIO VAREJISTAS DE DISCOS E FITAS MAGNETICAS. (...)					1	1
4252209	COMERCIO VAREJISTA DE BIJUTERIAS					1	1
4255003	COMERCIO VAREJISTA DE BRINQUEDOS E ARTIGOS RECREATIVOS, PECAS.		1				1
4262000	COMERCIO VAREJISTA DE PLANTAS, FLORES E ARTIGOS DE JARDINAGEM.	1	1	1		1	4
4263006	COMERCIO VAREJISTA DE ANIMAIS VIVOS PARA CRIACAO DOMESTICA		1				1
4264002	COMERCIO VAREJISTA DE ARTESANATO E DE SOUVENIERS	1					1
4269993	COMERCIO VAREJISTA DE ARTIGOS NAO ESPECIFICADOS, NAO CLASSIFICADOS.					1	1
4327101	COMERCIO ATACADISTA DE CERVEJAS,CHOPES,REFRIGERANTES E AGUAS					1	1
4331001	COMERCIO ATACADISTA DE PRODUTOS FARMACEUTICOS FLORA MEDICINAL/ERVAN		1				1
4335007	COMERCIO ATACADISTA DE PRODUTOS ODONTO-MEDICO-HOSPITALARES		1				1
4372999	COMERCIO ATACADISTA DE MATERIAIS DE CONSTRUCAO NAO CLASSIFICADOS	1					1
5110009	HOTEIS, APART- HOTEIS, MOTEIS, PENSOES, HOSPEDARIAS, POUSADAS, ETC.	3				1	4
5121001	RESTAURANTES, CHURRASCARIAS,PIZZARIAS, PENSOES DE ALIMENTACAO.	1	1	1	1	3	7
5122007	BARES, LANCHONETES, CONFEITARIAS, CASAS DE CHA, DE DOCES, ETC	1	5	2		6	14
5220009	SERVICOS REPARACAO, MANUTENCAO E INSTALACAO.DE MAQUINAS					2	2

	DE USO DOMESTICO						
5230004	SERVICOS REPARACAO, MANUTENCAO E INSTAL.DE MAQ.USO COMERCIAL					1	1
5520002	SERVICOS AUXILIARES DO COMERCIO					1	1
5532001	LOCACAO DE OUTROS BENS MOVEIS E SERVICOS		1	1			2
5570000	SERVICOS AUXILIARES DE LIMPEZA, HIGIENIZACAO, DECORACAO E OUTROS					1	1
5588006	SERVICOS DE PESQUISA DE PRODUTOS E ANALISE DE QUALIDADE			1			1
6199992	SERVICOS COMUNITARIOS E SOCIAIS NAO ESPECIFICADOS, NÃO CLASSIFICADOS	1					1
Total		5	25	41	6	64	141

Fonte: Secretaria de Estado da Fazenda/ MG

**ANEXO 4**  
**Juiz de Fora: número de empresas por setores<sup>41</sup> e logradouros**  
**novembro de 2012**

CNAE 2.1	DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES	ALEXANDRE LEONEL	DEUSEDITH SALGADO	DR. PAULO J. COELHO	EUGENIO DO NASCIMENTO	LUIZ CARLOS FERREIRA	TOTAL
0810003	Extração de mármore e beneficiamento associado			1			1
0899199	Extração de outros minerais não-metálicos não especificados anteriormente			2			2
1012101	Abate de aves	1					1
1013902	Preparação de subprodutos do abate				1		1
1052000	Fabricação de laticínios					1	1
1091102	Fabricação de produtos de padaria e confeitaria com predominância de produção própria			1		5	6
1094500	Fabricação de massas alimentícias					1	1
1096100	Fabricação de alimentos e pratos prontos				1	1	2
1099699	Fabricação de outros produtos alimentícios não especificados anteriormente			1			1
1412601	Confecção de peças do vestuário, exceto roupas íntimas e as confeccionadas sob medida			1		2	3
1412603	Facção de peças do vestuário, exceto roupas íntimas					1	1
1629301	Fabricação de artefatos diversos de madeira, exceto móveis					1	1
1811301	Impressão de jornais			1			1
1813099	Impressão de material para outros usos				1		1
2542000	Fabricação de artigos de serralheria, exceto esquadrias					1	1
2599399	Fabricação de outros produtos de metal não especificados anteriormente				1		1
2621300	Fabricação de equipamentos de informática					2	2
3101200	Fabricação de móveis com predominância de madeira	1			2		3
3299099	Fabricação de produtos diversos não especificados anteriormente	1				2	3
3314704	Manutenção e reparação de compressores	1					1
3321000	Instalação de máquinas e equipamentos industriais			1		1	2
3329501	Serviços de montagem de móveis de qualquer material					1	1
4120400	Construção de edifícios			3		3	6
4299599	Outras obras de engenharia civil não especificadas anteriormente			1			1
4313400	Obras de terraplenagem	1	1				2
4321500	Instalação e manutenção elétrica			1		3	4
4329105	Tratamentos térmicos, acústicos e/ou de vibração				1		1
4330403	Obras de acabamento em gesso ou estuque				1		1
4399105	Perfuração e construção de poços					1	1
4399199	Serviços especializados para construção não especificados anteriormente	1					1

<sup>41</sup> CNAE 2.1. Classificação Nacional de Atividades Econômicas

4511101	Comércio a varejo de automóveis, camionetas e utilitários novos	14	1		2	17
4511102	Comércio a varejo de automóveis, camionetas e utilitários usados	22	6		1	29
4520001	Serviços de manutenção e reparação mecânica de veículos automotores				1	1
4520005	Serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores		2		1	3
4520007	Serviços de instalação, manutenção e reparação de acessórios para veículos automotores.				1	1
4530701	Comércio por atacado de peças e acessórios novos para veículos automotores		1			1
4530703	Comércio a varejo de peças e acessórios novos para veículos automotores	2	3	5	2	12
4530705	Comércio a varejo de pneumáticos e câmaras-de-ar	1	1		3	5
4541203	Comércio a varejo de motocicletas e motonetas novas				1	1
4613300	Representantes comerciais e agentes do comércio de madeira, material de construção e ferragens.		1			1
4623106	Comércio atacadista de sementes, flores, plantas e gramas.				1	1
4642701	Comércio atacadista de artigos do vestuário e acessórios, exceto profissionais e de segurança				1	1
4644301	Comércio atacadista de medicamentos e drogas de uso humano			1		1
4645101	Comércio atacadista de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios.	1	1			2
4647801	Comércio atacadista de artigos de escritório e de papelaria		1			1
4664800	Comércio atacadista de máquinas, aparelhos e equipamentos para uso odontológico-hospitalar; partes e peças.				1	1
4686902	Comércio atacadista de embalagens				1	1
4689399	Comércio atacadista especializado em outros produtos intermediários não especificados anteriormente				1	1
4711302	Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios – supermercados.	1	1	1	3	6
4712100	Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - minimercados, mercearias e armazéns.			2	4	6
4713001	Lojas de departamentos ou magazines				3	3
4713002	Lojas de variedades, exceto lojas de departamentos ou magazines	1			3	4
4721102	Padaria e confeitaria com predominância de revenda	1	3		3	7
4721103	Comércio varejista de laticínios e frios				1	1
4721104	Comércio varejista de doces, balas, bombons e semelhantes		1		7	8
4722901	Comércio varejista de carnes - açougues	1	1		2	4
4723700	Comércio varejista de bebidas	1	4		3	8
4724500	Comércio varejista de hortifrutigranjeiros		2			2
4729601	Tabacaria				1	1
4729699	Comércio varejista de produtos alimentícios em geral ou especializado em produtos alimentícios não especificados anteriormente	1			2	3
4731800	Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores	2	3	1	1	7
4732600	Comércio varejista de lubrificantes			1		1
4741500	Comércio varejista de tintas e materiais para pintura		1		2	3
4742300	Comércio varejista de material elétrico	1				1
4743100	Comércio varejista de vidros	1		1	2	4
4744001	Comércio varejista de ferragens e ferramentas	1	1			2
4744002	Comércio varejista de madeira e artefatos	2			1	3
4744005	Comércio varejista de materiais de construção não especificados anteriormente	2	1	4	1	3
4744099	Comércio varejista de materiais de construção em geral	2	2	1	1	2
4751201	Comércio varejista especializado de equipamentos e suprimentos de informática		3		6	9

4752100	Comércio varejista especializado de equipamentos de telefonia e comunicação					3	3
4753900	Comércio varejista especializado de eletrodomésticos e equipamentos de áudio e vídeo	1	1			4	6
4754701	Comércio varejista de móveis	10	6	19		10	45
4754702	Comércio varejista de artigos de colchoaria					2	2
4754703	Comércio varejista de artigos de iluminação	1		1			2
4755501	Comércio varejista de tecidos					1	1
4755502	Comercio varejista de artigos de armarinho			1		2	3
4755503	Comercio varejista de artigos de cama, mesa e banho					2	2
4757100	Comércio varejista especializado de peças e acessórios para aparelhos eletroeletrônicos para uso doméstico, exceto informática e comunicação			1		2	3
4759801	Comércio varejista de artigos de tapeçaria, cortinas e persianas			1		1	2
4759899	Comércio varejista de outros artigos de uso doméstico não especificados anteriormente					1	1
4761001	Comércio varejista de livros					4	4
4761002	Comércio varejista de jornais e revistas	1				1	2
4761003	Comércio varejista de artigos de papelaria			1		4	5
4762800	Comércio varejista de discos, CDs, DVDs e fitas					1	1
4763601	Comércio varejista de brinquedos e artigos recreativos	2		1		2	5
4763602	Comércio varejista de artigos esportivos					6	6
4763603	Comércio varejista de bicicletas e triciclos; peças e acessórios	1				3	4
4763605	Comércio varejista de embarcações e outros veículos recreativos; peças e acessórios					1	1
4771701	Comércio varejista de produtos farmacêuticos, sem manipulação de fórmulas	1		3		5	9
4771702	Comércio varejista de produtos farmacêuticos, com manipulação de fórmulas					1	1
4771704	Comércio varejista de medicamentos veterinários			1			1
4772500	Comércio varejista de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal	1				4	5
4773300	Comércio varejista de artigos médicos e ortopédicos		2			1	3
4774100	Comércio varejista de artigos de óptica					6	6
4781400	Comércio varejista de artigos do vestuário e acessórios	3	1	4	2	73	83
4782201	Comércio varejista de calçados					16	16
4782202	Comércio varejista de artigos de viagem					6	6
4783101	Comércio varejista de artigos de joalheria					5	5
4783102	Comércio varejista de artigos de relojoaria					1	1
4789001	Comércio varejista de suvenires, bijuterias e artesanatos		2			4	6
4789002	Comércio varejista de plantas e flores naturais		1	2		2	5
4789003	Comércio varejista de objetos de arte	1					1
4789004	Comércio varejista de animais vivos e de artigos e alimentos para animais de estimação	1		5		4	10
4789007	Comércio varejista de equipamentos para escritório					2	2
4789008	Comércio varejista de artigos fotográficos e para filmagem					1	1
4789099	Comércio varejista de outros produtos não especificados anteriormente		1			4	5
4929904	Organização de excursões em veículos rodoviários próprios, intermunicipal, interestadual e internacional	1					1
4930203	Transporte rodoviário de produtos perigosos			1			1
5223100	Estacionamento de veículos	1				2	3
5310502	Atividades de franqueadas e permissionárias do Correio Nacional					1	1
5320202	Serviços de entrega rápida				1	1	2

5510801	Hotéis		2			1	3
5510803	Motéis		3				3
5611201	Restaurantes e similares	3	4	6	4	25	42
5611202	Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas	1	2	2	2	10	17
5611203	Lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares	3	6	3	2	36	50
5612100	Serviços ambulantes de alimentação					1	1
5620102	Serviços de alimentação para eventos e recepções - bufê		1			2	3
5620103	Cantinas - serviços de alimentação privativos					1	1
5819100	Edição de cadastros, listas e outros produtos gráficos	1					1
5822100	Edição integrada à impressão de jornais				1		1
5914600	Atividades de exibição cinematográfica					1	1
6022502	Atividades relacionadas à televisão por assinatura, exceto programadoras			1			1
6190699	Outras atividades de telecomunicações não especificadas anteriormente	1					1
6493000	Administração de consórcios para aquisição de bens e direitos			1			1
7210000	Pesquisa e desenvolvimento experimental em ciências físicas e naturais				1		1
7319002	Promoção de vendas					1	1
7490104	Atividades de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, exceto imobiliários					1	1
7711000	Locação de automóveis sem condutor	1				2	3
7722500	Aluguel de fitas de vídeo, DVDs e similares					2	2
7723300	Aluguel de objetos do vestuário, jóias e acessórios					1	1
7729202	Aluguel de móveis, utensílios e aparelhos de uso doméstico e pessoal; instrumentos musicais			1			1
8020000	Atividades de monitoramento de sistemas de segurança					1	1
8130300	Atividades paisagísticas				1		1
8211300	Serviços combinados de escritório e apoio administrativo	1					1
8219901	Fotocópias					3	3
8299799	Outras atividades de serviços prestados principalmente às empresas não especificadas anteriormente			1			1
8592903	Ensino de música					1	1
9312300	Clubes sociais, esportivos e similares	1					1
9313100	Atividades de condicionamento físico			1		3	4
9329899	Outras atividades de recreação e lazer não especificadas anteriormente				1	1	2
9430800	Atividades de associações de defesa de direitos sociais		1				1
9511800	Reparação e manutenção de computadores e de equipamentos periféricos		1			2	3
9512600	Reparação e manutenção de equipamentos de comunicação					1	1
9521500	Reparação e manutenção de equipamentos eletroeletrônicos de uso pessoal e doméstico	1				2	3
9529199	Reparação e manutenção de outros objetos e equipamentos pessoais e domésticos não especificados anteriormente					1	1
9601701	Lavanderias					1	1
9602501	Cabeleireiros					1	1
9602502	Atividades de estética e outros serviços de cuidados com a beleza					1	1
9609203	Alojamento, higiene e embelezamento de animais	3				1	4
9609206	Serviços de tatuagem e colocação de piercing					1	1
TOTAL		60	93	110	28	385	676

Fonte: Secretaria Estadual da Fazenda/MG