

UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS – ICH
PROGRAMA DE PÓS GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

LUCAS RIBEIRO GOYATÁ PADOVANI

'MELHOROU PRA QUEM?': O PROCESSO RECENTE DE OCUPAÇÃO E
VALORIZAÇÃO DO TERRITÓRIO DAS REGIÕES URBANAS DOM BOSCO,
CASCATINHA E SÃO MATEUS

JUIZ DE FORA – MG

2023

Lucas Ribeiro Goyatá Padovani

'MELHOROU PRA QUEM?': O PROCESSO RECENTE DE OCUPAÇÃO E
VALORIZAÇÃO DO TERRITÓRIO DAS REGIÕES URBANAS DOM BOSCO,
CASCATINHA E SÃO MATEUS

JUIZ DE FORA – MG

2023

Lucas Ribeiro Goyatá Padovani

'MELHOROU PRA QUEM?': O PROCESSO RECENTE DE OCUPAÇÃO E
VALORIZAÇÃO DO TERRITÓRIO DAS REGIÕES URBANAS DOM BOSCO,
CASCATINHA E SÃO MATEUS

Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal de Juiz de Fora, como requisito para obtenção do título de mestre em Geografia, na linha de pesquisa Dinâmicas Socioespaciais.

Orientador: Prof. Dr. Pedro José Machado Oliveira

JUIZ DE FORA-MG

2023

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

Ribeiro Goyatá Padovani, Lucas.

'MELHOROU PRA QUEM?': O PROCESSO RECENTE DE OCUPAÇÃO E VALORIZAÇÃO DO TERRITÓRIO DAS REGIÕES URBANAS DOM BOSCO, CASCATINHA E SÃO MATEUS / Lucas Ribeiro Goyatá Padovani. – 2023.

93 p. : il.

Orientador: Pedro José de Oliveira Machado

Dissertação (mestrado acadêmico) - Universidade Federal de Juiz de Fora, Instituto de Ciências Humanas. Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2023.

1. Geografia Urbana. 2. Shopping Center. 3. Juiz de Fora. I. José de Oliveira Machado, Pedro, orient. II. Título.

LUCAS RIBEIRO GOYATÁ PADOVANI

'MELHOROU PRA QUEM?': O PROCESSO RECENTE DE OCUPAÇÃO E
VALORIZAÇÃO DO TERRITÓRIO DAS REGIÕES URBANAS DOM BOSCO,
CASCATINHA E SÃO MATEUS

DISSERTAÇÃO apresentada ao Programa de
Pós Graduação em Geografia da Universidade
Federal de Juiz de Fora como requisito parcial
para obtenção do título de MESTRE EM
GEOGRAFIA.

Banca examinadora

Professor Dr. Pedro José de Oliveira Machado (Orientador)

Professor Dr. Cesar Henrique Barra Rocha (UFJF)

Professor Dr. Ciro de Sousa Vale (IF Sudeste – Juiz de Fora/MG)

Juiz de Fora, 29 de setembro de 2023

O esperado nos mantém fortes, firmes e em pé. O inesperado nos torna frágeis e propõe recomeços.

(Machado de Assis)

Nas estradas dos louros, um facho de luz, tua estrela solitária te conduz.

(Hino do Botafogo)

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, gostaria de agradecer ao meu orientador, Pedro. Além de orientador, muitas vezes fez o papel de amigo e pai.

A minha filha Sophie, que me mostrou o que é amar incondicionalmente, sem esperar nada em troca e estar sempre firme a cada desafio.

A minha mãe, meu pai e irmã, obrigado pelo suporte de sempre.

Ao meu grande amor e mãe da minha filha, Natalí.

A todos que estiveram nessa caminhada e que agregaram em algo.

Ao Botafogo, que proporcionou alegrias em momentos de desespero.

A Pedro Dep, Gabriel Macieira, Leandro Moura e Rodrigo Medina, companheiros de madrugada e irmãos de camisa.

Um agradecimento especial a FAPEMIG, que durante nove meses me auxiliou com a bolsa.

Agradeço imensamente aos professores, César e Ciro, que estiveram nessa caminhada colaborando sempre com as minhas demandas.

A Escola Estadual Raulino Pacheco em Rio Novo-MG e a Escola Estadual Professor Alberto Pacheco, em Guarani-MG.

Aos meus alunos que me motivaram.

Ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFJF.

Muito Obrigado a todos, tenho a ciência de que fiz o meu melhor dentro de todas as circunstâncias que vivi.

Dedicatória

*Dedico este trabalho à minha filha, Sophie. Ao meu orientador, Pedro. E a toda
minha família.*

RESUMO

O estudo explora a urbanização brasileira, com foco nas transformações ocorridas nas regiões urbanas do Dom Bosco, Cascatinha e São Mateus, localizadas em Juiz de Fora/MG. A pesquisa investiga o processo de ocupação e valorização dessas áreas urbanas, analisando como as mudanças territoriais impactaram diferentes grupos sociais. Uma das linhas de análise é a relação entre o projeto CPM/BIRD (Cidade Porte Médio e Banco Internacional para a Reconstrução e Desenvolvimento) e as melhorias urbanas na cidade. Ao explorar essa temática, o estudo questiona a ideia de progresso e desenvolvimento, levantando a pergunta fundamental: “Melhorou pra quem?”. A dissertação examina como as intervenções urbanas afetaram os residentes das regiões abordadas, examinando os aspectos positivos e negativos das mudanças territoriais. Ao abordar a urbanização brasileira e a relação entre projetos de desenvolvimento urbano e melhorias nas áreas estudadas, o trabalho contribui para a compreensão mais ampla dos desafios e complexidades enfrentados pelas cidades em busca de crescimento sustentável e inclusivo.

Palavras-chave: Urbanização; Juiz de Fora; CPM/BIRD; Território;

ABSTRACT

The study explores Brazilian urbanization, focusing on the transformations that have taken place in the urban areas of Dom Bosco, Cascatinha, and São Mateus in Juiz de Fora. The research investigates the process of occupation and valorization of these urban areas, analyzing how territorial changes have impacted different social groups. One of the lines of analysis is the relationship between the CPM/BIRD project (Medium-Sized City and International Bank for Reconstruction and Development) and urban improvements in the city. By exploring this theme, the study questions the idea of progress and development, raising the fundamental question: "Better for whom?" The dissertation examines how urban interventions have affected the residents of the addressed regions, examining the positive and negative aspects of territorial changes. By addressing Brazilian urbanization and the relationship between urban development projects and improvements in the studied areas, the work contributes to a broader understanding of the challenges and complexities faced by cities in the pursuit of sustainable and inclusive growth.

Key-words: Urbanization,; Juiz de Fora; CPM/BIRD; Territory

Lista de Figuras

Figura 1 – Demografia no Brasil.....	23
Figura 2 – Regiões de Urbanas.....	27
Figura 3- Avenida Barão do Rio Branco década de 1960.....	36
Figura 4-Avenida Barão do Rio branco início da década de 1970.....	37
Figura 5 – Garganta do Dilermando no final da década de 1950.....	38
Figura 6- Garganta do Dilermando aberta para passagem de veículos década de 1970.....	39
Figura 7 – Spina Ville em 2004.....	41
Figura 8 – Inauguração da BR-040 em 1980.....	42
Figura 9 - Traçado da BR-040 e sua Influência sobre Juiz de Fora.....	44
Figura 10 - Região Sul e principais do município.....	48
Figura 11 - Vetores de expansão do município de Juiz de Fora.....	49
Figura 12 - Equipamentos urbanos.....	51
Figura 13 – Avenida Independência década de 1970.....	61
Figura 14 – Bairro Cascatinha 1977.....	62
Figura 15 – Bairro Cascatinha em 1985.....	63
Figura 16 – Operação Urbana Ladeira Alexandre Leonel.....	65
Figura 17 – Loteamento Estrela Sul 2005.....	66
Figura 18 – Bairro Cascatinha 2005.....	66
Figura 19 – Bairro Cascatinha em 2013.....	70
Figura 20 – Loteamento Estrela Sul – 2013.....	70
Figura 21 – Bairro Cascatinha 2022.....	72
Figura 22 – Loteamento Estrela Sul 2022.....	72
Figura 23 – Curva do Lacet 1974 e 1975.....	74

Figura 24 – Autoconstrução no Bairro Dom Bosco.....	75
Figura 25 – Vista do Bairro Dom Bosco 2005.....	77
Figura 26 – Vista do Bairro Dom Bosco 2013.....	77
Figura 27 – Vista do Bairro Dom Bosco 2022.....	80
Figura 28 – Rua São Mateus na década de 1910.....	81
Figura 29 – Bairro São Mateus na década de 1920.....	82
Figura 30 – Bairro São Mateus na década de 1950 com a Igreja ao centro.....	83
Figura 31 – Bairro São Mateus década de 1970.....	84
Figura 32 – Bairro São Mateus 2005.....	86
Figura 33 – Bairro São Mateus 2013.....	86
Figura 34 – Bairro São Mateus 2022.....	87

Lista de gráficos

Gráfico 1 – Distribuição da população do Brasil, por sexo, em 1872.....	17
Gráfico 2 – Crescimento da população brasileira entre 1872 e 1900.....	18
Gráfico 3 – Crescimento populacional nos estados da BA, MG, RJ e SP, entre 1872 e 1900.....	18
Gráfico 4 – Crescimento populacional do Brasil de 1872 – 2022.....	20
Gráfico 5 – Quantidade de estabelecimentos em 1970, 1980 e 1990.....	21
Gráfico 6 – Número de pessoas empregadas.....	22
Gráfico 7 – Renda em dólares.....	22
Gráfico 8: População em Juiz de Fora.....	28
Gráfico 9 - Valor da Terra em 2004.....	50
Gráfico 10 – Comparativo entre o crescimento das Regiões Urbanas 39, 40 e 81...59	
Gráfico 11 – Valor Venal médio do m ² do Bairro Cascatinha 1995 – 2012	68

Gráfico 12 – Cor da população moradora do Bairro Dom Bosco, 2010.....	73
Gráfico 13 – Moradores por domicílio no Bairro Dom Bosco.....	76
Gráfico 14 - Crescimento populacional do bairro São Mateus.....	85

Lista de Mapas

Mapa 1- Área de estudo.....	58
-----------------------------	----

Lista de tabelas

Tabela 1 – Empreendimentos nas principais vias.....	52
Tabela 2 - Imóveis por avenida (1995-2012)	53
Tabela 3 – Regiões de Planejamento Norte.....	55
Tabela 4 – Regiões de Planejamento Centro.....	55
Tabela 5 – Regiões de Planejamento Sul.....	55
Tabela 6 – Regiões de Planejamento Leste.....	56
Tabela 7 – Regiões de Planejamento Oeste.....	56
Tabela 8 – Regiões de Planejamento Sudeste.....	56
Tabela 9 – Regiões de Planejamento Centro Oeste.....	57
Tabela 10 – Regiões de Planejamento Nordeste.....	57
Tabela 11 – Crescimento populacional das Regiões Urbanas 39, 40 e 81.....	59
Tabela 12 – Densidade demográfica das Regiões Urbanas 39, 40 e 81.....	60

Sumário

1 INTRODUÇÃO: O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DO BRASIL ATÉ O SÉC XIX.....	15
2 A CONSOLIDAÇÃO DA URBANIZAÇÃO A PARTIR DO SÉC XX.....	19
3 HIPÓTESE, OBJETIVOS E METODOLOGIA.....	26
3.1 HIPÓTESE.....	26
3.2 OBJETIVO GERAL.....	26
3.2.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	26
3.3 METODOLOGIA.....	26
4 JUIZ DE FORA E O PROGRAMA CIDADE PORTE MÉDIO (CPM).....	30
4.2 – LEIS URBANAS E O ESPAÇO URBANO EM JUIZ DE FORA.....	44
5 – ÁREA DE ESTUDO.....	54
5.1 - BAIRRO CASCATINHA.....	60
5.2 - BAIRRO DOM BOSCO.....	73
5.3 – BAIRRO SÃO MATEUS.....	81
5.4 – SHOPPING CENTER.....	87
6 – CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	90
7 - REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	92

1 – Introdução: O processo de urbanização do Brasil até o séc. XIX

Tomando como base o processo de urbanização, devemos nos remeter à história para que possamos entender melhor as configurações urbanas nos dias atuais. Nesse sentido, Sposito (2014) apresenta diversas perspectivas sobre o conceito de urbanização, incluindo abordagens científicas: “Além disso, mesmo no âmbito científico, a compreensão de um conceito só é possível no escopo de uma teoria e, como há várias teorias para explicar a urbanização, o que se tem é a multiplicação dos sentidos atribuídos ao termo” (SPOSITO, 2014. p.1). Já “para os profissionais do campo da engenharia, urbanização significa implantação de infraestruturas em espaços urbanos, como sistemas viários, redes de fornecimento ou captação, áreas de lazer etc.” (SPOSITO, 2014. p.1).

Conforme abordado por Sposito (2014), é crucial não adotar uma única abordagem de forma rígida, mas sim compreender a urbanização por meio de todas as suas vertentes, sejam elas da engenharia, arquitetura, demografia ou de qualquer outra área.

As primeiras cidades brasileiras foram construídas para defender o território do Império Português, a mando do Rei: Salvador (1549), São Sebastião do Rio de Janeiro (1565), Paraíba (1585), São Cristóvão (1590, em Sergipe), Natal (1599) e Belém (entre 1616 e 1628). Godoy (2011) afirma que “o primeiro modelo de ocupação do espaço colonial foi a formação dos núcleos urbanos e se concentraram nas regiões litorâneas” e que “as primeiras cidades tinham grande importância militar para controlar os territórios explorados e como um centro irradiador da cultura europeia”. Depois, a partir da missão Bandeirante, o império Português começou a explorar o interior brasileiro.

“O estado de Minas Gerais começou a ser explorado pela primeira vez no século XVI, quando jesuítas e bandeirantes entraram na região à procura de ouro e pedras preciosas. Quando descobriram que a região era rica em minérios e recursos naturais a Coroa, estabeleceu o arraial em 1696, elevada a vila, em 1711 e à cidade de Mariana, em 1745” (Godoy, 2011. p.1).

Os portugueses optaram por não intervir significativamente tanto nas cidades litorâneas quanto nas do interior, optando por respeitar o relevo natural. No entanto,

essa decisão resultou em um traçado desordenado que não atendia às necessidades de uso e espaço (Godoy, 2011). E nesse contexto, reforçando o domínio lusitano, as igrejas, fortificações, centros administrativos e redutos militares ocupavam destaque (Godoy, 2011).

“A Igreja Católica tinha grande influência e atuação no processo de surgimento e administração das cidades coloniais. Tinha a função, juntamente com o Estado, de aplicação de normas e códigos de fundação e regularização do parcelamento do solo, e também, de difusão cultural-ideológica e das práticas de catequização” (Godoy, 2011, p.2).

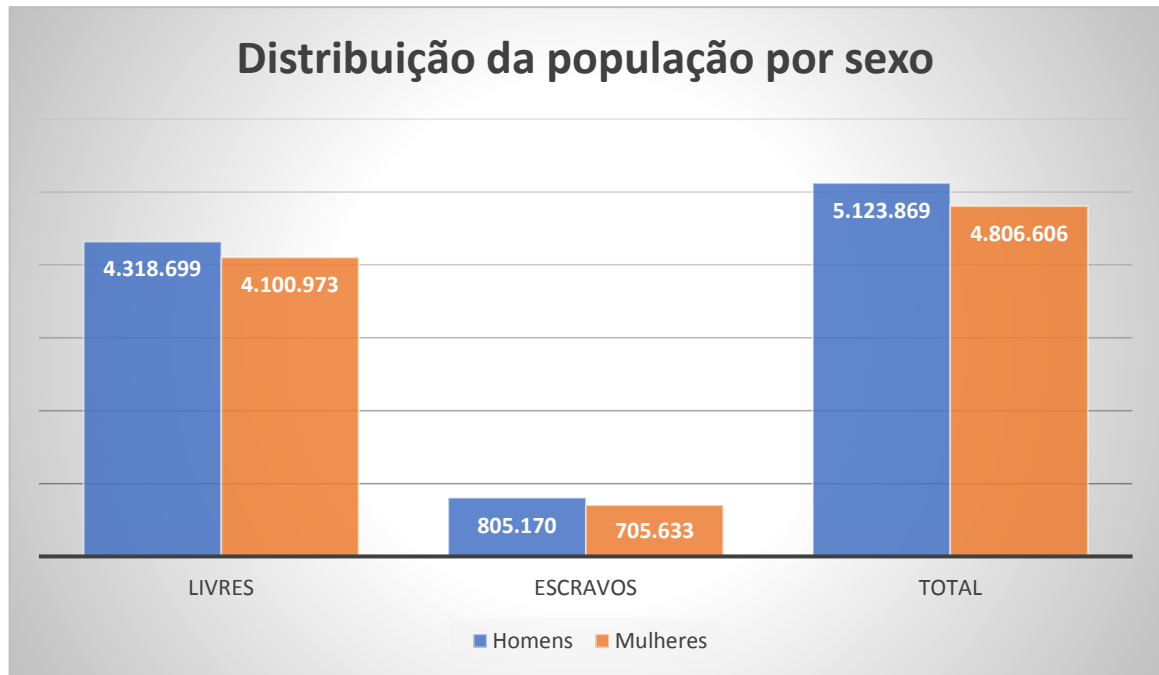
No século XIX, com a ascensão da industrialização e a disseminação da cultura de plantio de café, testemunhamos um expressivo desenvolvimento urbano. Esse avanço se deu tanto na criação de infraestrutura para a distribuição da mercadoria (café) quanto na configuração das cidades, impulsionado pelo crescimento industrial (Lefebvre, 2001). O mesmo autor ainda defende que a industrialização é o motor por trás das transformações na sociedade, ainda neste sentido, aponta que,

“Quando a industrialização começa, quando nasce o capitalismo concorrencial com a burguesia especificamente industrial, a Cidade já tem uma poderosa realidade. Após o quase desaparecimento das cidades arcaicas, na Europa ocidental, no decorrer da decomposição da romanidade, a Cidade retomou seu desenvolvimento” (Lefebvre, 2001, p. 12).

Juntamente com o processo de industrialização, houve um aumento significativo na exportação de café, o que acelerou a ocupação do território, principalmente contribuindo para a consolidação das grandes cidades. Isso destaca como esses espaços urbanos se moldaram, Corrêa (2001, p.11) afirma que, “são agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. A ação desses agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital”.

Para salientar melhor como o país foi crescendo, o Censo de 1872, ainda no Brasil Império, traz dados interessantes. O que é importante deixar claro, é que o censo é dividido em duas partes, em população livre e posteriormente em população total, pois naquele momento havia ainda população escrava – muitas trabalhavam em fazendas de café – em torno de 1,5 milhão. Para exemplificar melhor a distribuição da população, o Gráfico 1 traz a divisão dos 9.930.475 habitantes do país, em 1872.

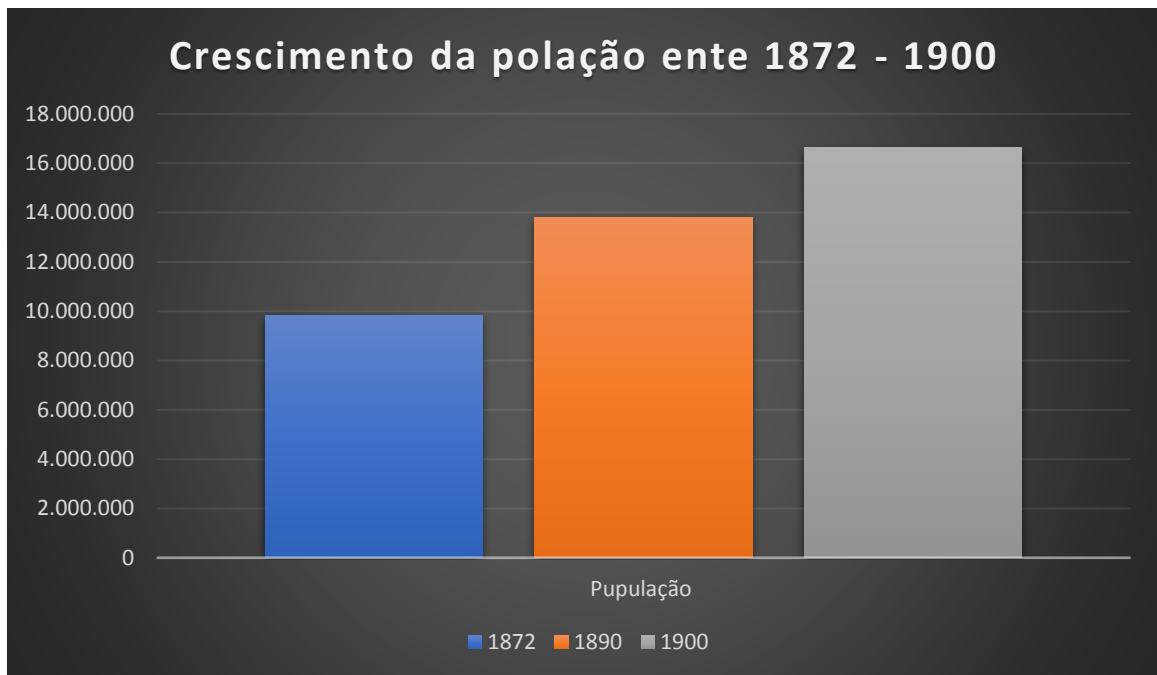
Gráfico 1 – Distribuição da população do Brasil, por sexo, em 1872



Fonte: IBGE – Censo de 1872

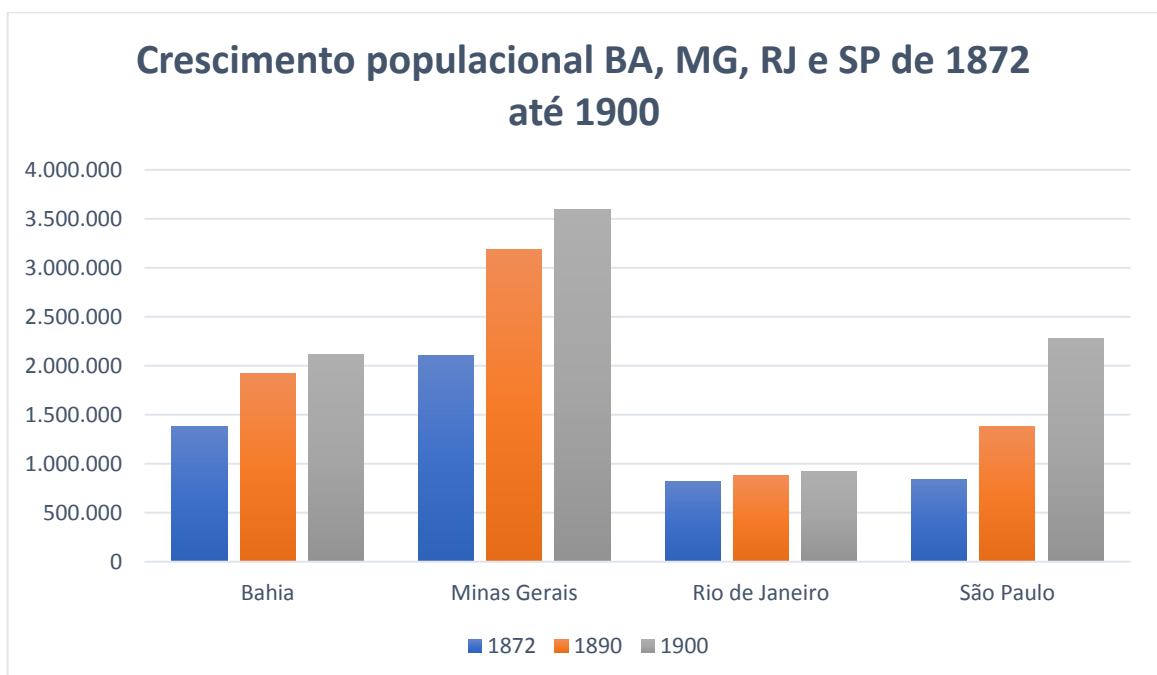
No ano de 1872, apenas duas províncias (divisão administrativa da época) registravam uma população superior a 1 milhão de habitantes: Bahia e Minas Gerais. Naquela época, São Paulo e Rio de Janeiro ainda não se destacavam como os grandes centros urbanos que viriam a ser posteriormente. No censo de 1900, várias falhas foram identificadas, como a ausência de informações em 205 boletins no estado de Minas Gerais e a falta de dados no Rio de Janeiro, além de outras ocorrências em diversos estados. Diante dessas lacunas, foi necessária uma estimativa populacional baseada no crescimento demográfico para complementar os dados faltantes. Neste momento o Brasil ultrapassava os 16 milhões de habitantes e para exemplificar melhor o crescimento, são apresentadas, nos gráficos a seguir, algumas informações sobre o crescimento populacional do país (Gráfico 2) e de alguns estados, Bahia, Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo (Gráfico 3).

Gráfico 2 – Crescimento da população brasileira entre 1872 e 1900



Fonte: Censos IBGE – 1872, 1890,1900

Gráfico 3 – Crescimento populacional nos estados da BA, MG, RJ e SP, entre 1872 e 1900



Fonte: Censos IBGE de 1872, 1890, 1900

2 - A consolidação da urbanização a partir do séc. XX

No início do século XX, a indústria ganha força e naquele momento, segundo Souza (2013, p.74), os “centros urbanos brasileiros apresentavam limitado grau de diversificação funcional, quadro este que foi recentemente alterado por diversos fatores”. Souza (2013) exemplifica os fatores que contribuíram para essas mudanças, como por exemplo, o processo de industrialização, as melhorias nas redes, tanto de circulação, quanto de comunicação, a intervenção do Estado e do grande capital.

Para adentrar no século XX e entender como o espaço foi ocupado, é necessário conhecer quem produziu esses espaços e como foram produzidos. Neste sentido, Corrêa (1989, p.13) argumenta que “os grandes proprietários industriais e das grandes empresas comerciais são, em razão da dimensão de suas atividades, grandes consumidores de espaço”. Após a ocupação destes espaços, é necessário inúmeros outros fatores, que Souza (2013) trouxe e Corrêa (1989) corrobora, pois, os produtores de espaço

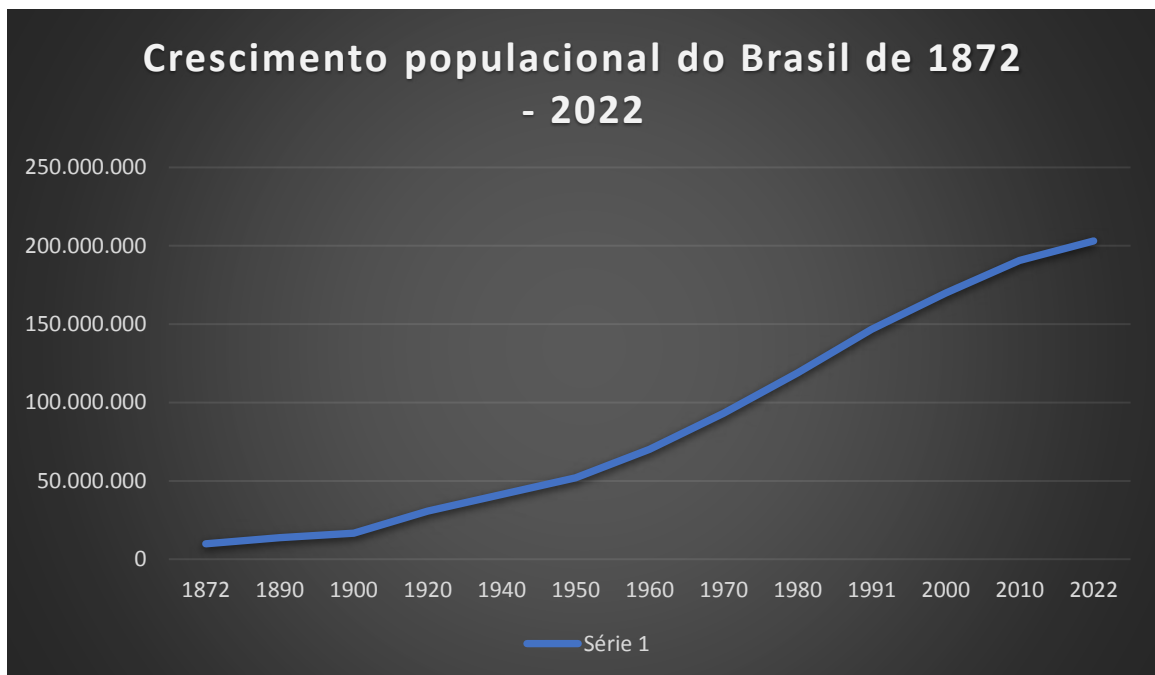
“Necessitam de terrenos amplos e baratos que satisfaçam requisitos locacionais pertinentes às atividades de suas empresas – junto ao porto às vias férreas ou em locais de ampla acessibilidade à população etc. A terra urbana tem assim, em princípio, um duplo papel: o de suporte físico e o de expressar diferencialmente requisitos locacionais específicos às atividades” (Corrêa, 1989, p.13).

Com a implementação de novas tecnologias e atrativos, as cidades experimentaram um significativo aumento populacional. Esse movimento se alinha ao conceito de Rolnik (1988), que descreve a cidade como um ímã, atraindo trabalhadores que se tornam residentes permanentes daquele local. Corrêa (1989) destaca alguns fatores importantes a serem considerados na organização dos meios de produção e da população, como a não neutralidade dos agentes de produção e o reflexo da organização do espaço como uma expressão de dominação. Corrêa (1989) destaca outros fatores relacionados à chegada de novos moradores e à organização do espaço urbano. Ele aponta para o surgimento de agentes produtores adicionais, como os agentes imobiliários – um tema que será abordado mais adiante na dissertação – que consideram a terra como um meio de produção. Esses agentes são responsáveis pela organização do espaço urbano, gerando renda por meio da locação

e venda de terrenos. Além disso, Corrêa (1989) destaca a importância da tipologia urbana. Como já foi mencionado por Godoy (2011), as cidades brasileiras não seguiram um crescimento planejado, e Corrêa enfatiza que os grandes capitais não apenas buscam uma localização estratégica no espaço, mas também procuram por tipologias urbanas favoráveis.

Com todo o crescimento da industrialização e das cidades, Lefebvre (2001, p. 11), aponta que “pode-se dizer que o processo de industrialização é indutor e que se pode contar entre os induzidos os problemas relativos ao crescimento”. Relacionado ao processo de urbanização do século XX, e que vai refletir até nos dias atuais, apresentamos alguns dados sobre a população brasileira no Gráfico 4.

Gráfico 4 – Crescimento populacional do Brasil de 1872 - 2022

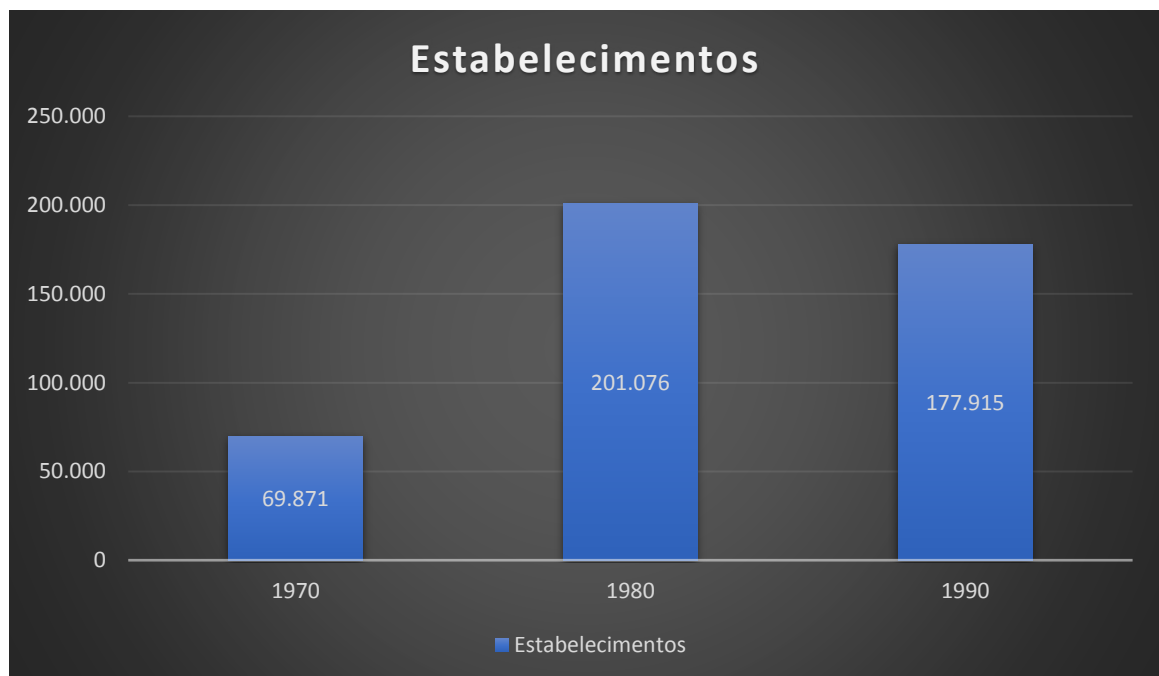


Fonte: Censos demográficos (1872 até 2022)

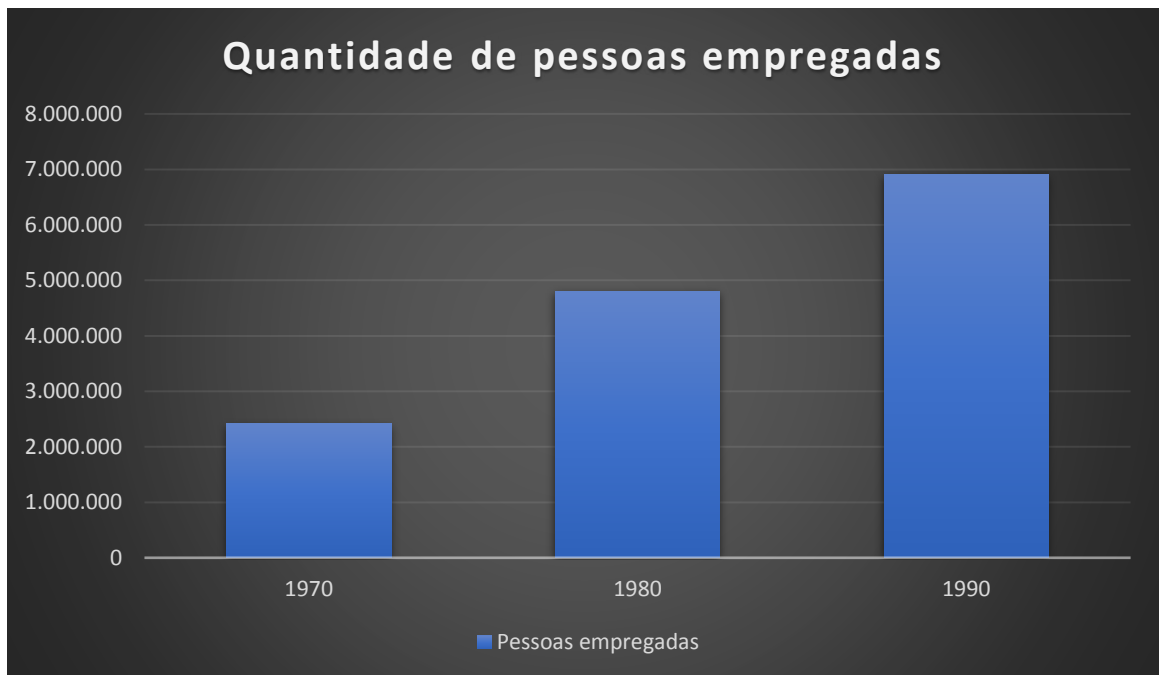
Santos e Silveira (2001) destacam que a partir da década de 1970, houve uma descentralização industrial no Brasil, influenciada pela divisão territorial do país. Durante a década de 1970, observou-se um crescimento significativo de 184,54% no número de indústrias no Brasil, conforme apontado por Santos e Silveira (2001). No

entanto, na década de 1980, ocorreu uma queda de 11,84% no número de estabelecimentos industriais. Segundo esses autores (SANTOS e SILVEIRA, 2001 p.116), isso ocorreu por causa dos processos de automação e por “uma desaceleração no crescimento do valor da transformação industrial”. Para se ter ideia das mudanças, os gráficos 5, 6 e 7, apresentam a quantidade de estabelecimentos industriais, números de empregados e quantos dólares rendiam, nos anos de 1970, 1980 e 1990.

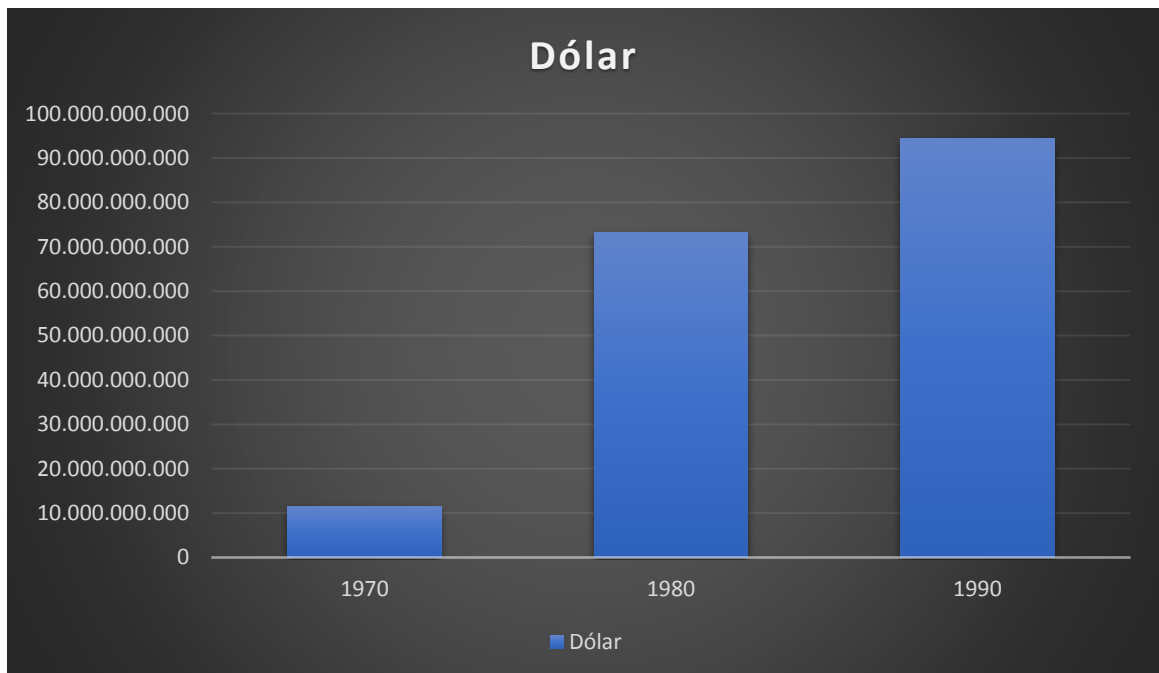
Gráfico 5 – Quantidade de estabelecimentos em 1970, 1980 e 1990



Fonte: Santos e Silveira (2001, p. 101)

Gráfico 6 – Número de pessoas empregadas

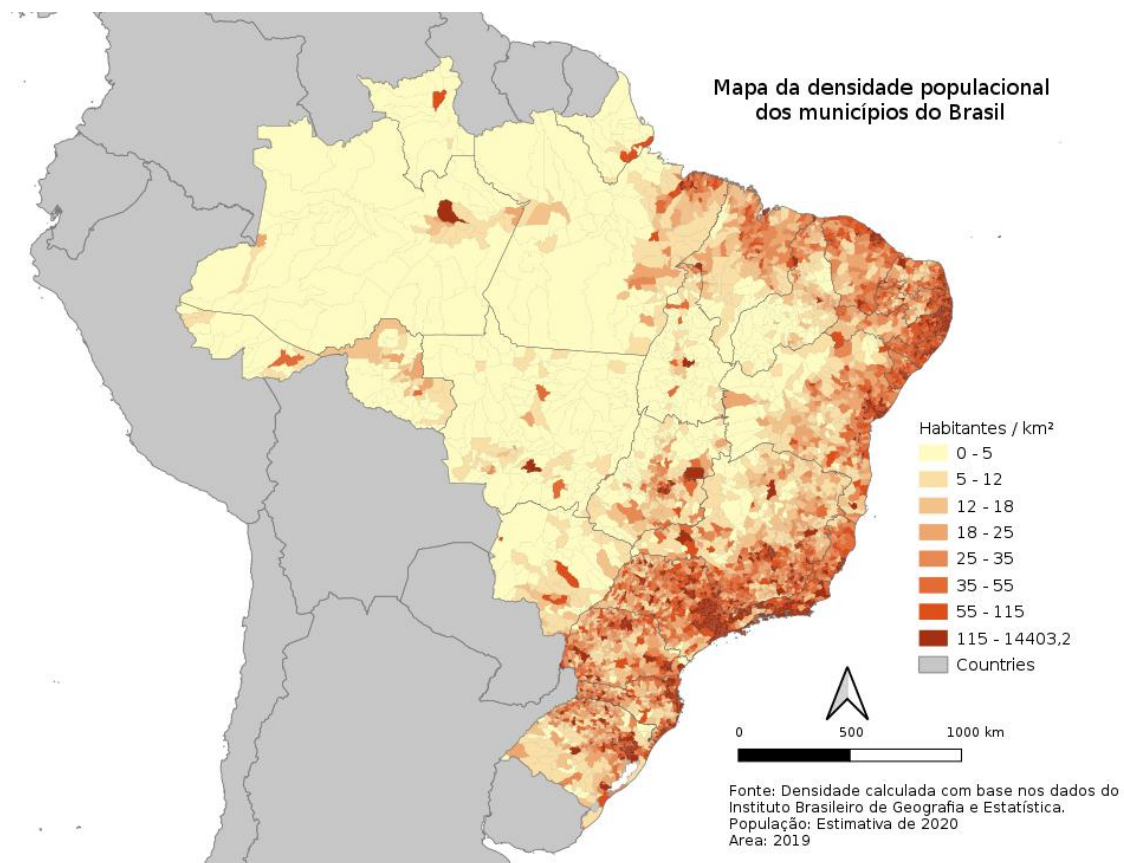
Fonte: Santos e Silveira (2001, p. 101)

Gráfico 7 – Renda em dólares

Fonte: Santos e Silveira (2001, p. 101)

Assim, mesmo diante da redução no número de estabelecimentos, houve um aumento tanto no emprego quanto na renda, corroborando a observação de Santos e Silveira (2001) sobre a iminente chegada da automação e a concentração das indústrias. A Figura 1 mostra a concentração da população brasileira.

Figura 1 – Demografia no Brasil



Fonte: IBGE Disponível em

<https://pt.wikipedia.org/wiki/Demografia_do_Brasil#/media/Ficheiro:Population_density_Brazil_2020.svg> Acesso em: Agosto de 2023

Sobre essa produção social do espaço Rolnik (1988, p.40) aponta que “nas grandes cidades hoje, é fácil identificar territórios diferenciados: ali é o bairro das mansões e palacetes, acolá o centro de negócios, adiante o bairro boêmio onde rola a vida noturna, mais à frente o bairro industrial ou ainda o bairro proletário”. Para Corrêa (1989), o crescimento dos grandes centros gerou a chamada “zona de transição”, como transcrito a seguir:

“A dinâmica espacial da segregação gerou, de um lado, aquilo que a literatura registra como sendo a “zona de transição”, área de obsolência em torno do núcleo central, também denominada de “zona periférica do centro”. A expressão “zona de transição”, contudo, não é mais justificável. Elaborada no âmbito da Escola de Chicago, estava baseada na expectativa que tinham os proprietários de imóveis de, mais cedo ou mais tarde, sofrerem o impacto da expansão do núcleo central, substituindo-os por prédios comerciais” (Corrêa, 1989, p.70).

É importante ressaltar que a segregação não se limita apenas às classes sociais mais desfavorecidas nos grandes centros urbanos. Também ocorre a segregação das classes mais abastadas, denominada autosegregação. Para Rolnik (1988),

“A segregação é manifesta também no caso dos condomínios fechados – muros de verdade, além de controles eletrônicos, zelam pela segurança dos moradores, o que significa o controle minucioso das trocas daquele lugar com o exterior. Além de um recorte de classe, raça ou faixa etária, a segregação também se expressa através da separação dos locais de trabalho em relação aos locais de moradia. A cena clássica cotidiana das grandes massas se deslocando nos transportes coletivos superlotados ou no trânsito engarrafado são a expressão mais acabada desta separação – diariamente temos que percorrer grandes distâncias para ir trabalhar ou estudar.” (Rolnik, 1988, p. 42)

Rolnik (1989) também destaca um aspecto intrigante dos bairros dormitórios, nos quais as pessoas saem de casa cedo para trabalhar e retornam apenas à noite para dormir. Isso contrasta significativamente com a dinâmica das cidades medievais, onde os trabalhadores costumavam dormir em seus locais de trabalho.

A partir das disparidades sociais e da falta de planejamento urbano, surgiu o Estatuto da Cidade, uma lei brasileira criada para regulamentar o capítulo da política urbana da Constituição Federal de 1988. Essa lei, de número 10.257/2001, tem como objetivo estabelecer diretrizes gerais para o planejamento, desenvolvimento e gestão das cidades, visando promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

O Estatuto da Cidade visa garantir o direito à cidade e a justa distribuição dos benefícios do desenvolvimento urbano. Ele aborda questões como o planejamento urbano, a regularização fundiária, a função social da propriedade urbana, o

desenvolvimento sustentável das cidades, o controle do uso e ocupação do solo, a participação popular nas decisões urbanísticas, entre outros temas relevantes para o ordenamento das cidades.

O processo de urbanização de Juiz de Fora, embora datado da criação do município em 1850 e marcado por vários momentos de crescimento - como o período do café, a industrialização têxtil, a expansão da malha viária e seu papel como centro regional - teve um marco significativo no final da década de 1970 e início da década de 1980. Nesse período, uma série de circunstâncias e eventos trouxeram uma nova dinâmica para o desenvolvimento urbano local. O principal acontecimento foi a inclusão de Juiz de Fora no programa denominado 'Cidade de Porte Médio' em 1978, ocasionando importantes alterações tanto na estrutura urbana quanto na administrativa da cidade.

Nesse período, o município experimentou um substancial aumento demográfico, com a população saltando de 238.510, em 1970, para 307.525, em 1980. Isso resultou em uma maior demanda por serviços urbanos e incentivou a expansão do desenvolvimento urbano, tanto com a verticalização do centro e dos bairros centrais, quanto com a ocupação de outras áreas.

Uma das áreas que testemunhou um notável crescimento demográfico e processo de urbanização é a região focal desta pesquisa, englobando principalmente os bairros Cascatinha, São Mateus e Dom Bosco. Nosso objetivo é evidenciar os impactos desse processo nessa região por meio deste estudo.

O trabalho está dividido em 5 capítulos: o capítulo 1 trata da introdução ao tema, destacando especialmente o processo de urbanização brasileiro; o capítulo 2 apresenta os objetivos, a metodologia utilizada e nossa hipótese balizadora; o capítulo 3 trata especificamente do Projeto Cidade Porte Médio; o capítulo 4 detalha a área de pesquisa e os resultados desta pesquisa; e por fim, o último capítulo, que destaca as considerações finais.

Capítulo 3 – Hipótese, objetivos e metodologia

3.1 - Hipótese

O impacto das várias intervenções urbanísticas na região estudada foi muito positivamente sentido nos bairros São Mateus e Cascatinha, refletindo-se na valorização de terrenos e imóveis, e no acesso a uma variedade de serviços e comércio. Contudo, no bairro Dom Bosco, esses efeitos foram significativamente menores. Apesar de estar geograficamente próximo a importantes infraestruturas como hospitais, shopping e a própria universidade, o acesso a esses benefícios foi restrito devido às circunstâncias econômicas de grande parte de seus moradores.

O aumento resultante nos valores do IPTU, preço dos imóveis, aluguéis e terrenos gerou mais problemas do que soluções para os moradores do bairro. Tornou-se mais dispendioso residir na área, sem facilitar proporcionalmente as transações imobiliárias. Em suma, parece que o bairro experimentou mais ônus do que bônus com essa expansão. Essa realidade levanta o questionamento central desta pesquisa: quem de fato se beneficiou com essas mudanças?

2.2 – Objetivo geral

Analisar o processo de ocupação recente dos bairros Dom Bosco, São Mateus e Cascatinha e as implicações na estruturação da área e no cotidiano de seus moradores, analisando o período de 1968 até 2020.

2.2.1 – Objetivos específicos

- identificar os impactos decorrentes da implantação dos vários equipamentos urbanos e do incremento demográfico nas três regiões urbanas;
- avaliar se é possível identificar os efeitos produzidos, isoladamente, pela implantação do Independência Shopping;

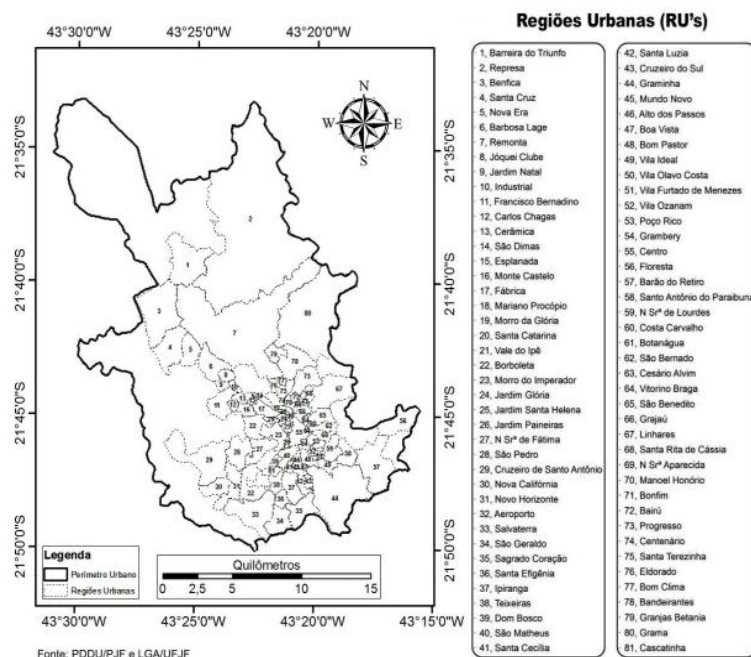
2.3 – Metodologia

A pesquisa é qualitativa pois são analisados os fenômenos ocorridos no espaço e suas mudanças na paisagem e quantitativa, no que diz respeito ao levantamento de dados dos valores venais dos imóveis nos bairros estudados.

Foi pesquisada e estudada a evolução do valor venal dos terrenos e imóveis e o número de lançamentos nos três bairros, a valorização dos aluguéis, a partir de levantamento feito em jornais e anúncios de imobiliárias, entre 1968, ano em que se deu a primeira cobertura aerofotogramétrica realizada em Juiz de Fora, até 2020. De posse dessas informações foi possível realizar um estudo comparativo entre os três bairros, bem como representar as principais informações na forma de mapas. O estudo da evolução dos valores do IPTU se deu a partir da planta de valores e do cadastro imobiliário da Prefeitura de Juiz de Fora.

Outra situação a ser destacada se refere às unidades amostrais adotadas nessa pesquisa. Para evitar subjetividades e delimitar a área de estudo, é necessário deixar claro que a unidade territorial adotada será as 'regiões urbanas' (Figura 2), criadas oficialmente em 1989, pela lei Municipal Nº 7.619, de 13 de outubro de 1989 e pelo Decreto Municipal Nº 4.219, de 1º de novembro de 1989. Falar em bairro, implica em inúmeras subjetividades, pois para cada pessoa a visão de bairro é diferente. Isso acontece pelo fato de cada indivíduo ter relações distintas com os locais e pessoas (MOURA, et al. 2017). Portanto, o presente trabalho irá apresentar seus dados e informações a partir do recorte territorial oficial da Prefeitura, ou seja, terá como foco as regiões urbanas São Mateus (40), Dom Bosco (39) e Cascatinha (81).

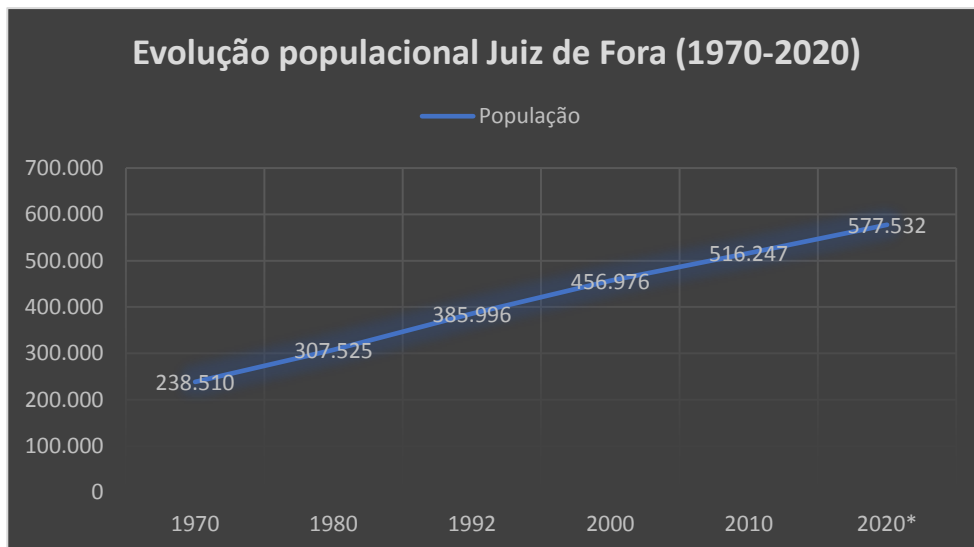
Figura 2 – Regiões de Urbanas



Fonte: PJF (2014)

A população juiz-forana tem apresentado expressivo crescimento nas últimas décadas, sobretudo no período que abrange o recorte temporal adotado nessa pesquisa. Por isso, tanto o estudo da evolução demográfica do município quanto a evolução demográfica da região estudada deverão abranger, sempre que houver disponibilidade de dados, os recenseamentos realizados em 1970, 1980, 1991, 2000, 2010 e 2020 (projeção), como exemplificado no gráfico 8.

Gráfico 8: População em Juiz de Fora



Fonte: Censos IBGE

A pesquisa abrangerá o estudo da região no período de 1968 a 2020, aproveitando as informações dos diversos levantamentos aerofotogramétricos realizados durante esses anos, como os de 1968, 1975, 1983 e 2007. Adicionalmente, serão utilizadas imagens de satélite do Google Earth, oferecendo dados mais recentes. A partir desses recursos, foram elaborados os mapas correspondentes de uso e cobertura do solo, viabilizando a análise e avaliação da evolução das transformações ocorridas ao longo desse período. Essa análise permitirá estabelecer um paralelo com o histórico de implantação das diversas obras e equipamentos já mencionados, fornecendo um panorama mais abrangente das mudanças ocorridas na região ao longo do tempo.

Outra importante fonte de pesquisa para essa dissertação foi o projeto Cidade Porte Médio (CPM), implantado na década de 1970, sob financiamento do BIRD

(Banco Internacional para Recuperação e Desenvolvimento), e que foi responsável pela reformulação urbana de Juiz de Fora. O material está depositado no Arquivo Histórico da Prefeitura de Juiz de Fora, e é nas informações contidas nesse material que nossa pesquisa foi desenvolvida. Os condicionantes desse grande projeto mantêm estreita ligação com o processo de ocupação e expansão recente da área de estudo, pois disciplinou tanto o funcionamento administrativo da Prefeitura quanto o próprio processo urbano, sendo frutos dele, órgãos como o IPPLAN (Instituto de População Pesquisa e Planejamento), a antiga SETTRA (Secretaria de Transportes) e o DEMLURB (Departamento Municipal de Limpeza Urbana), além das principais características urbanísticas presentes até hoje, no dia a dia das pessoas (a pista central da Avenida Rio Branco, o Projeto Cidade Alta, O Plano Geral de Transportes, a Lei de Uso e Ocupação do solo etc.). Todos estes mantendo ligação direta com o processo observado na nossa região de pesquisa.

Capítulo 4 – Juiz de Fora e o Programa Cidade Porte Médio (CPM)

Para compreendermos a essência do CPM, é importante discorrer sobre alguns acontecimentos. Durante o governo Geisel (1974-1979), foi instituída a Comissão Nacional de Política Urbana (CNPUR), uma comissão diretamente vinculada ao II Programa Nacional de Desenvolvimento. Essa iniciativa elevou a importância dos problemas urbanos a um patamar relevante, como veremos adiante. Foi a partir do II PND que emergiu o CPM - Programa Nacional das Cidades de Porte Médio, promovido pelo BIRD (Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento).

O programa de governo da administração Mello Reis, no município de Juiz de Fora, tinha como objetivo primordial promover o desenvolvimento para elevar a expressão da cidade no cenário nacional. Segundo dados do IBGE no censo de 1970, Juiz de Fora abrigava 218.832 pessoas, distribuídas em 41.621 domicílios, com uma média de 5,2 habitantes por residência. O estudo realizado pelo CNPUR/BIRD/CPM para o subprojeto Juiz de Fora indicou a necessidade de mais 37.000 domicílios, prevendo um aumento anual da população em mais de 5%. Além da demanda por moradias, o estudo evidenciou uma grande carência de infraestrutura na cidade. Houve um déficit significativo no abastecimento de água, atingindo apenas 40% da população por meio da rede. Diante desse panorama, o IPPLAN (Instituto de Pesquisa e Planejamento) foi criado em 1977, desempenhando um papel fundamental na consolidação do Programa Nacional das Cidades de Porte Médio (CPM) no município.

O BIRD estabeleceu como meta atender cidades com população variando de 50 mil a 500 mil habitantes, visando promover melhorias na infraestrutura e consolidar áreas metropolitanas. O projeto proposto tinha como objetivo principal proporcionar às cidades uma infraestrutura aprimorada em áreas como saneamento básico, transporte, coleta de lixo, levantamento cadastral, parques industriais, assistência técnica e treinamento de mão de obra. O projeto foi assinado com o governo brasileiro em 1979. Para a execução do projeto em Juiz de Fora, foram destinados Cr\$810.131.000,00 (oitocentos e dez milhões, cento e trinta e um mil cruzeiros), distribuídos entre a União (Cr\$567.011.000,00), o Estado (Cr\$162.108.000,00) e o município (Cr\$81.012.000,00). Esses recursos foram direcionados para a implementação das melhorias planejadas na cidade.

O subprojeto Juiz de Fora era composto por 12 componentes que iriam guiar o projeto e determinar as melhorias que a cidade necessitava. Os componentes e descrição, segundo Ramos (2008), são apresentados a seguir:

Melhoria de Feiras-Livres e Implantação da Rede Somar de Abastecimento	Implantação do Programa de Cadeias Voluntárias de Abastecimento (SOMAR), com a construção de uma central de serviços e orientação quanto à distribuição dos gêneros alimentícios básicos para o pequeno varejista, e Reestruturação do Sistema Tradicional de Abastecimento: Feiras-Livres.
Implantação de Sistema de Fomento à Pequena e Micro-Empresa	Implantação de uma estrutura básica de apoio ao setor de malharias/confecções através de assistência gerencial, financeira, física, técnica e tecnológica, gerando novos empregos; implantação de um Distrito Industrial Especializado, em área de 110.000m ² , localizado no bairro Francisco Bernardino, constituído de lotes a serem vendidos às indústrias, implantação de uma Central de Serviços e de galpões divididos em boxes a serem alugados ou vendidos às indústrias.
Implantação do Centro de Treinamento de Mão-de-Obra	Construção de um Centro de Ensino Profissionalizante, com 2.630 m ² , também localizado no bairro Francisco Bernardino, objetivando a formação intensiva de mão-de-obra, da qual o município era carente, relacionada à mecânica, enfermagem etc, atendendo aproximadamente a 4.000 alunos até 1981.

<p>Ampliação do Sistema de Abastecimento de Água</p>	<p>Implantação de sistema de abastecimento de água, com nível satisfatório, para as populações periféricas, beneficiando aproximadamente 75.000 pessoas, nos seguintes bairros: Jóquei Clube/Vila Vidal, Santa Luzia/Bomba de Fogo, Teixeira/Santa Efigênia, Ipiranga/Ipiranguinha, Vila Olavo Costa, São Benedito/Vila Alpina, Santo Antônio, Linhares*, Grama* e Retiro/Santo Antônio*.</p>
<p>Drenagem de Córregos</p>	<p>Canalização de cerca de 2.500 m nos trechos críticos dos Córregos Humaitá, Tapera, Matirumbide, Ipiranga, Yung, beneficiando aproximadamente 200.000 pessoas, visando a uma melhoria das condições ambientais, à defesa contra inundações e erosões e à minoração das mortalidades relacionadas à veiculação hídrica.</p>
<p>Melhoria do Sistema de Transporte e Trânsito Urbanos</p>	<p>Implantação do Plano de Ação Imediata de Transporte e Trânsito – PAITT, no que se refere aos subsistemas de sinalização semafórica, horizontal e vertical e abrigos de passageiros na Área Central; implantação do Plano de Racionalização do Transporte Coletivo – PRTC no que se refere à melhoria das vias itinerárias dos coletivos nos bairros:</p>

	<p>Dom Bosco, Ipiranga, Santa Efigênia, Lourdes, Santo Antônio, Bonfim, Marumbi, Progresso, Vila São Benedito, Vila Alpina, Vila Santa Rita e Vila São Vicente de Paulo, realizando obras de captação de águas pluviais, implantação de meio-fio, pavimentação e abrigos de passageiros.</p>
<p>Melhoria do Sistema de Limpeza Urbana</p>	<p>Adequação do serviço de limpeza urbana, nos subsistemas de Limpeza de Logradouros, Coleta e Destinação do Lixo, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida urbana, preservação do meio ambiente e promoção do equilíbrio ecológico. Seriam adquiridos equipamentos próprios para o DEMLURB, e construídos um Centro Operacional e de Manutenção do serviço, bem como, quatro Núcleos de Apoio ao serviço nas Zonas Norte, Sul, Centro e no Aterro Sanitário.</p>
<p>Implantação de Lotes Urbanizados</p>	<p>Implantação de aproximadamente 771 (setecentos e setenta e um) lotes, a preços reduzidos, nos bairros Francisco Bernardino, Lourdes e Monte Castelo, com baixa renda, e contribuindo ao mesmo tempo, para a fixação da população migrante, também de baixa renda; implantação de Centro de Triagem, com área edificada de 2.000m².</p>

<p>Implantação de Unidades de Saúde (Casas da Comunidade)</p>	<p>Implantação de 16 (dezesesseis) unidades, visando atender à população carente nos setores social e de saúde, voltadas para a prestação de serviços em caráter permanente, beneficiando diretamente 60.000 habitantes, nos seguintes bairros: Bomba de Fogo, Cerâmica, Dom Bosco, Esplanada, Jardim Esperança, Jardim Natal, Industrial, Marumbi, Progresso, Retiro, Santa Cecília, Santo Agostinho e São Tarcísio.</p>
<p>Ampliação e Melhoria do Atendimento e Assistência ao Pré-Escolar</p>	<p>Construção de 13 (treze) unidades de Pré-Escolar, beneficiando diretamente 10.000 estudantes nos seguintes bairros: Cerâmica, Marumbi, Progresso, Santo Antônio, São Tarcísio, Ipiranga, Santa Efigênia, Vila Olavo Costa, Santa Rita de Cássia, Vila São Vicente de Paulo, Nossa Senhora Aparecida além dos locais que receberiam os lotes urbanizados do Componente B.60. O Objetivo era ampliar e desenvolver a capacidade operacional do Programa Pré-Escolar em Juiz de Fora, de forma a superar o déficit de atendimento à população de baixa renda.</p>
<p>Implantação e Operação da Unidade de Administração do Subprojeto Juiz de Fora – UAS</p>	<p>Objetivava fortalecer o órgão municipal de planejamento, para que pudesse orientar e coordenar ações permanentes de modernização e racionalização, do poder público local, bem como</p>

	possibilitar o seu desempenho na gerência de projetos especiais.
Complementação da Cartografia Urbana	Nova cobertura aerofogramétrica visando cobrir a área de expansão urbana do município.

*Cada um desses bairros constituiria um sistema isolado com captação, tratamento e distribuição.

O IPPLAN foi muito importante em todas as etapas do CPM, desde a candidatura, implantação e posteriormente na execução, o que fez com que o IPPLAN estivesse constantemente em evolução técnica (Ramos, 2008).

O IPPLAN também foi responsável pelo surgimento de alguns órgãos municipais importantes, como a SETTRA, que posteriormente se tornou GETTRAN, voltou a ser SETTRA e hoje é o SMU (Secretária de Mobilidade Urbana). Outro órgão criado que é muito importante nos dias atuais é o Departamento de Limpeza Urbana – DEMLURB. O PROCOM, a Secretária Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE, Empresa Municipal de Habitação – EMCASA e a Secretária Municipal de Abastecimento e Agropecuária.

Além da criação de órgãos para contemplar o projeto, outro órgão muito importante foi transformado e passou por uma evolução, o então DAE (Departamento de Água e Esgoto), que se tornou a CESAMA (Companhia de Saneamento Municipal). Algumas obras também vieram nessa época e ajudaram muito na melhoria urbana e na expansão da malha urbana, como é o exemplo da abertura da garganta do Dilermando no início da década de 1970, que ajudou no acesso a cidades da Zona da Mata. Na figura 3 é possível compreender como era a cidade na década de 1960 e como o projeto a modificou.

Figura 3-Avenida Barão do Rio Branco década de 1960



Fonte: Mauricio Resgatando o Passado. Disponível em:
<www.mauricioresgatandoopassado.com.br> Acesso em: 30/07/2023

No início da década de 1960, a Avenida Barão do Rio Branco não ostentava a quantidade expressiva de prédios altos que podemos observar na figura anterior. Era possível notar muitas casas e alguns edifícios ainda em processo de construção. Entretanto, ao avançarmos para a figura 4, percebemos uma mudança significativa: os prédios começam a dominar a principal avenida do município. É importante ressaltar, na representação dessa década de 1970, a ausência da pista central, que foi posteriormente adicionada para aprimorar o sistema de transporte público. Essa adição proporcionou uma faixa exclusiva para ônibus, visando melhorar a mobilidade na região.

Figura 4-Avenida Barão do Rio branco início da década de 1970



Fonte: Mauricio Resgatando o Passado. Disponível em:
<www.mauricioresgatandoopassado.com.br> Acesso em: 31/07/2023

Com inúmeras mudanças no município, na Figura 5, pode-se visualizar a garganta do Dilermando antes da abertura para veículos e na Figura 6 já aberta e liberada para o trânsito.

Figura 5 – Garganta do Dilermando no final da década de 1950



Fonte: Mauricio Resgatando o Passado Disponível em:
<www.mauricioresgatandoopassado.com.br> Acesso em: 31/07/2023

**Figura 6- garganta do Dilermando aberta para passagem de veículos
década de 1970**



“Garganta do Dilermando” já está entregue ao tráfego.

Fonte: Mauricio resgatando o Passado. Disponível em
<www.mauricioresgatandoopassado.com.br> Acesso em: 31/07/2023

Ramos (2008) afirma que o projeto CPM/BIRD não atingiu as camadas de baixa renda e muito alinhada nisso, Rodrigues (2013) aponta que economicamente a cidade não alavancou, gerando nesse ponto de vista uma frustração. Rodrigues (2013) salientou que:

“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” (Rodrigues, 2013, p.116).

Ao contrário do fato do projeto não ter atingido as camadas mais baixas, as mais altas foram agraciadas, pois como afirma Rodrigues (2013), “em 1977, o prefeito Francisco Antônio de Mello Reis ter nomeado, através da Portaria de nº 618, 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)”. Naquele momento, como aponta Rodrigues (2013), só havia a Universidade Federal de Juiz de Fora, que é do final dos anos 1960. O PDUCA tinha como objetivo, novos empreendimentos, ginásio poliesportivo e prédios para administração pública, porém não obteve êxito (Rodrigues, 2013).

Apesar das expectativas iniciais não terem sido alcançadas, Rodrigues (2013) destaca que a região despertou interesse, especialmente do setor imobiliário, que conseguiu efetivar a ocupação e valorização da terra nos anos 1990. O autor ainda ressalta que um dos principais fatores que favoreceram o setor imobiliário foi a grande disponibilidade de terras. Essa disponibilidade permitiu o desenvolvimento de vários condomínios horizontais de padrão classe média alta, além de uma oferta crescente de comércio e serviços, como mencionado por Tasca (2010). Para ilustrar essa ampla extensão de terra, a figura 7 mostra como era o Spina Ville - um condomínio fechado de classe alta - em 2004, ainda desocupado e em desenvolvimento.

Figura 7 – Spina Ville em 2004



Fonte: Mauricio resgatando o passado Disponível em:
<www.mauricioresgatandoopassado.com.br> Acesso em: 17/08/2023

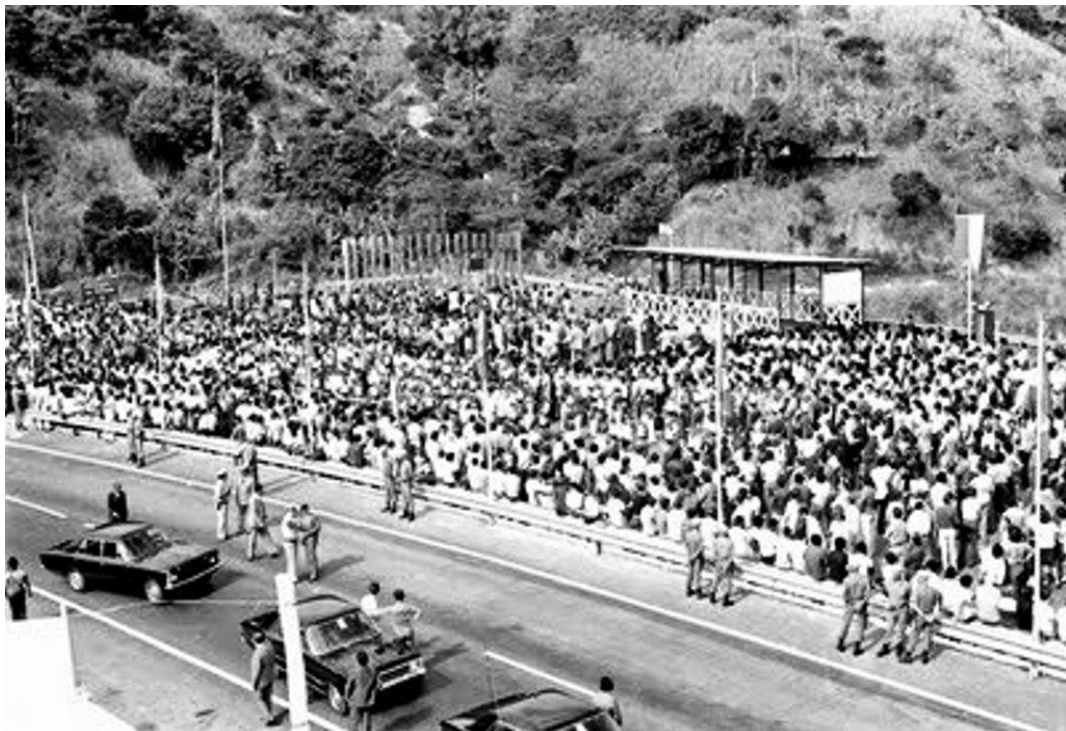
O estudo de Nascimento (2012) sobre o mercado de terras e intervenções públicas nas áreas periurbanas da Zona Oeste de Juiz de Fora, com foco na região da "Cidade Alta", revelou transformações significativas. Houve uma notável valorização das terras e um considerável aumento no número de inscrições de IPTU nessa área. O bairro Martelos, onde está situada a Universidade Federal de Juiz de Fora, apresentou um crescimento expressivo nas inscrições de IPTU, especialmente entre 2004 e 2008. Essa valorização imobiliária é evidenciada pelo surgimento de loteamentos fechados e pela expansão de um loteamento popular na região. Destaca-se o Residencial São Lucas I e II, que se tornou um símbolo de sucesso de vendas no mercado imobiliário, registrando um aumento de mais de 1.000% no valor do metro quadrado ao longo de sete anos.

A região da Cidade Alta tem sido alvo de empresas especializadas em loteamentos, mantendo um estoque razoável de terrenos disponíveis no mercado de

terrenos urbanos. Desde a instalação da UFJF no início da década de 1970 até os condomínios fechados mais recentes nos anos 1990, essa área experimentou um crescimento contínuo e um aumento significativo na densidade populacional. Uma comparação entre alguns bairros dessa zona em relação ao crescimento demográfico revela um aumento notável na densidade populacional em áreas onde surgiram novos condomínios. Por exemplo, o Morro do Imperador, agora com um grande número de condomínios fechados, viu sua densidade subir de 1,1 hab./ha para 2,3 hab./ha. Da mesma forma, São Pedro, considerado o núcleo da região, teve um aumento de densidade de 23,7 hab./ha para 27,2 hab./ha. O valor da terra nessa região é registrado como R\$56,72 por m² no Morro do Imperador e R\$46,73 por m² em São Pedro (Tasca, 2010).

Um outro fator importante a respeito da região, é a BR-040, já que os bairros São Mateus e Cascatinha se ligam a essa importante rodovia. A rodovia foi inaugurada em 1980, como podemos observar na figura a seguir.

Figura 8 – Inauguração da BR-040 em 1980

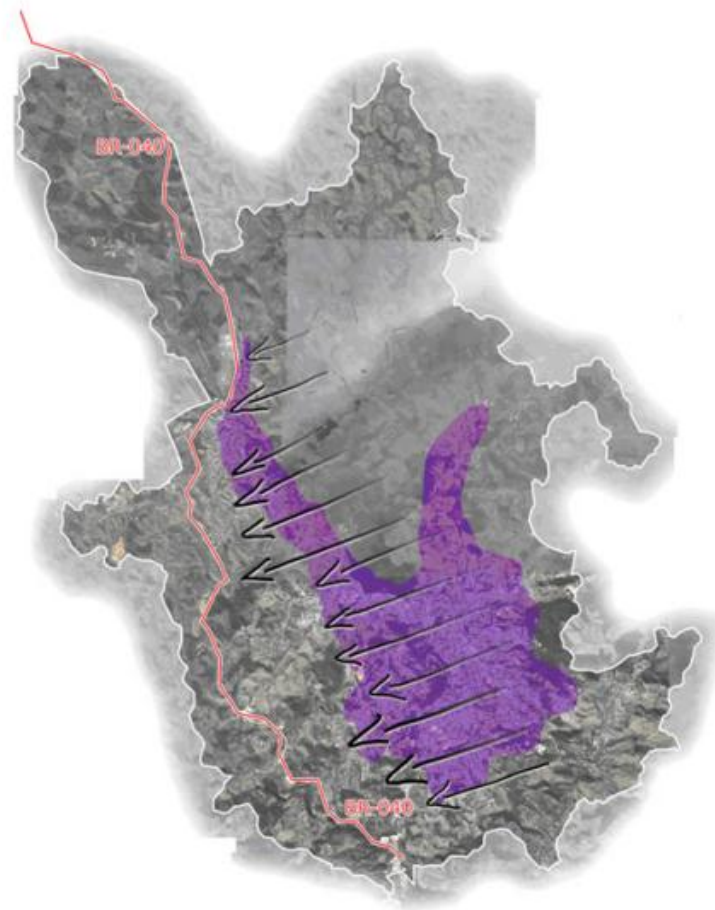


Fonte: Mauricio Resgatando o Passado . Disponível em:
<www.mauricioresgatandoopassado.com.br> Acesso em: 27/07/2023

A localização estratégica da Universidade Federal de Juiz de Fora e os investimentos no sistema viário, incluindo a construção da rodovia BR-040 a partir de 1975, que atua como um anel viário abrangendo as áreas setentrional e ocidental da cidade, juntamente com a ampliação da Avenida Independência (hoje denominada Avenida Itamar Franco) até as proximidades da instituição universitária, tiveram um impacto significativo no mercado imobiliário das regiões Oeste e Sul (Rodrigues, 2013). Essas melhorias na infraestrutura viária resultaram na criação de novas rotas de acesso, proporcionando um ambiente propício para o desenvolvimento e influenciando diretamente o mercado imobiliário dessas regiões.

Para Tasca (2010) “o traçado da rodovia gerou a valorização dos Distritos Industriais I e II, gerando um processo de urbanização da própria rodovia, que passou a servir de complemento à malha viária existente, contradizendo sua condição de via de tráfego rápido e fluido”. Na figura a seguir é possível entender melhor como a cidade foi atraída, causando impacto principalmente nas regiões abrangidas nesse estudo.

Figura 9 - Traçado da BR-040 e sua Influência sobre Juiz de Fora



Fonte: Tasca (2010)

Portanto é muito importante levantarmos um debate acerca do que todos esses agentes impactaram nas regiões de estudo.

4.2 – Leis urbanas e o espaço urbano em Juiz de Fora

Certamente, compreender as leis urbanas de Juiz de Fora é fundamental para entender a chegada e atuação de cada agente na cidade. Conforme Tasca (2010), a regulamentação urbana representa um meio para alcançar um planejamento das áreas urbanas que promova um desenvolvimento equitativo. Isso resultaria em uma cidade onde se observa a distribuição justa das riquezas produzidas, redução das disparidades sociais e mitigação da segregação presente em determinadas regiões urbanas.

É comum enfrentar desafios na oficialização de mecanismos ou orientações que validem os planos urbanísticos. A aprovação ou revisão das propostas de leis que regem a utilização e ocupação do território costuma ser um processo complexo. Em consequência disso, muitas dessas normativas podem surgir com lacunas ou falta de sentido, resultando em uma aplicação inadequada ou limitada no contexto urbano. (Tasca, 2010). Para Tasca (2010),

“O padrão mais característico de plano diretor é aquele elaborado a partir do diagnóstico científico da realidade física, social, econômica, política e administrativa da cidade e sua região. Apresentando um conjunto de propostas para o futuro desenvolvimento sócio-econômico e futura organização espacial dos usos do solo urbano, das redes de infraestrutura e de elementos fundamentais da estrutura urbana, o documento abarca um horizonte que passa pelo curto, médio e longo prazo, dependendo de sua aprovação por lei municipal” (TASCA, 2010, p.98).

Entendendo um pouco mais a respeito da constituição de leis no município de Juiz de Fora, faz-se necessário retornarmos as primeiras intervenções legislativas. Sendo assim, retornaremos em 1934, na administração de Menelick de Carvalho, quando tiveram lugar “os serviços relativos ao abastecimento de água, o ajardinamento de vias e largos, construção de praças com desapropriação de prédios existentes, construção de pontes, abertura e calçamento de várias ruas” (Tasca, 2010). O surgimento do Código tributário e do código de obras (Decreto Lei nº23) em 1938 marcou um ponto importante na regulamentação urbana. Este código, composto por 32 capítulos, foi concebido não apenas para estabelecer diretrizes mais precisas para a distribuição do espaço na cidade, mas principalmente para regular as construções. Esse enfoque pode ser observado no fato de que, nos seus 32 capítulos, apenas o segundo introduzia um princípio de zonificação urbana. A maior parte dos demais capítulos estava voltada principalmente para regulamentações associadas às estruturas das edificações, licenças, responsabilidades dos profissionais, aspectos construtivos (tais como materiais, emissão de autorizações), demolições, aspectos estéticos dos prédios, arborização, além de itens urbanos como postes, relógios, estátuas, placas, bancos de praça, entre outros (Tasca, 2010).

Tasca (2010) ainda aponta que “o Código de Obras buscava, entre outras coisas, substituir a legislação urbana, chegando a definir, mesmo que de forma

superficial, questões como desmembramento, arruamento, loteamento, mas não se elegendo como referencial de planejamento urbano com vistas no ordenamento do uso do solo, bem como de seus parcelamentos”.

Dessa forma, o município manteve a utilização do Código Obras de 1938 até o ano de 1986, quando foi desenvolvida a Legislação Urbana Básica, durante o primeiro mandato do Prefeito Tarcísio Delgado. Essa nova legislação passou a operar como uma ferramenta de direcionamento urbano, introduzindo uma abordagem inovadora com a instituição da COMUS (Tasca, 2010). Tasca (2010) faz menção ao CPM e sua importância nas legislações da seguinte maneira:

“Àquela época, por iniciativas do Programa CPM/BIRD, três leis entraram em vigor: a 6908/86, dispondo sobre o Parcelamento do Solo; a 6909/86 sobre o Código de Edificações e a 6910/86, sobre o Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo. Essa legislação objetivava impor limites à desordenada expansão da cidade e induzir o crescimento para o sentido norte, provocando a desconcentração das zonas territoriais mais saturadas e garantindo, assim, pelo menos em tese, a possibilidade de implantação de planos urbanísticos. Esta legislação está vigente e ainda é a principal modeladora do espaço urbano de Juiz de Fora, podendo-se visualizar o incentivo à ocupação da zona norte através dos vários projetos de novos loteamentos industriais e residenciais” (TASCA, 2010, p.114).

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Juiz de Fora, também conhecido como PDDU/JF, teve seu início em 1996, após um intervalo de 11 anos. Esse plano foi elaborado com ênfase na regulação da utilização e ocupação do solo urbano, alinhando-se aos requisitos estabelecidos na Constituição de 1988 para municípios com mais de 20 mil habitantes (Tasca, 2010). Este documento desempenha um papel crucial na orientação do desenvolvimento urbano da cidade, promovendo diretrizes para o uso adequado do espaço e sua ocupação de forma sustentável e equilibrada.

No final de 1996, a proposta do Plano Diretor (PJD, 1996) foi apresentada ao poder legislativo, acompanhada do projeto de lei sobre Parcelamento e Uso do Solo, juntamente com os Projetos de Lei relacionados à Proteção das Áreas de Mananciais São Pedro e Espírito Santo. No entanto, com a mudança administrativa devido às eleições de 1996, o novo governo liderado por Tarcísio Delgado, que assumiu em

1997, optou por retirar o plano e os projetos de lei da consideração da Câmara Municipal. Essa decisão foi justificada alegando que o plano não havia permitido uma participação adequada e, portanto, precisava de uma revisão de conteúdo.

O PDDU/2000, aprovado com base no projeto de 1996 e alterado posteriormente, chama atenção para a ocupação concentrada na região central e leste do município. No PDDU/2000, são identificados, no interior do perímetro urbano, espaços não ocupados, assim como cerca de 37.000 terrenos vazios, com uma área inferior a 5.000m², conforme registrado no Cadastro de IPTU de 1995. Isso evidencia a existência de uma capacidade física potencial para expandir e aumentar a densidade da área urbanizada, situação que perdura até os dias de hoje. No entanto, devido às suas particularidades, a capacidade de absorção demográfica demonstrou variações entre os diferentes setores urbanos (Tasca, 2010).

Conseqüentemente, de acordo com as diretrizes do PDDU de 2000, podem ser identificados dois principais eixos de ocupação e intensificação do desenvolvimento na cidade: um baseado na Avenida Rio Branco, que serve como ponto de articulação da área central expandida, e outro relacionado à Avenida Brasil, estendendo-se através da Avenida Juscelino Kubitschek, que atua como ligação da cidade ao longo do canal do Rio Paraibuna. Os outros eixos, como a MG-353 e a MG-267, contribuem para completar o panorama das tendências de ocupação, porém, desempenham um papel secundário em relação aos eixos principais (Tasca, 2010).

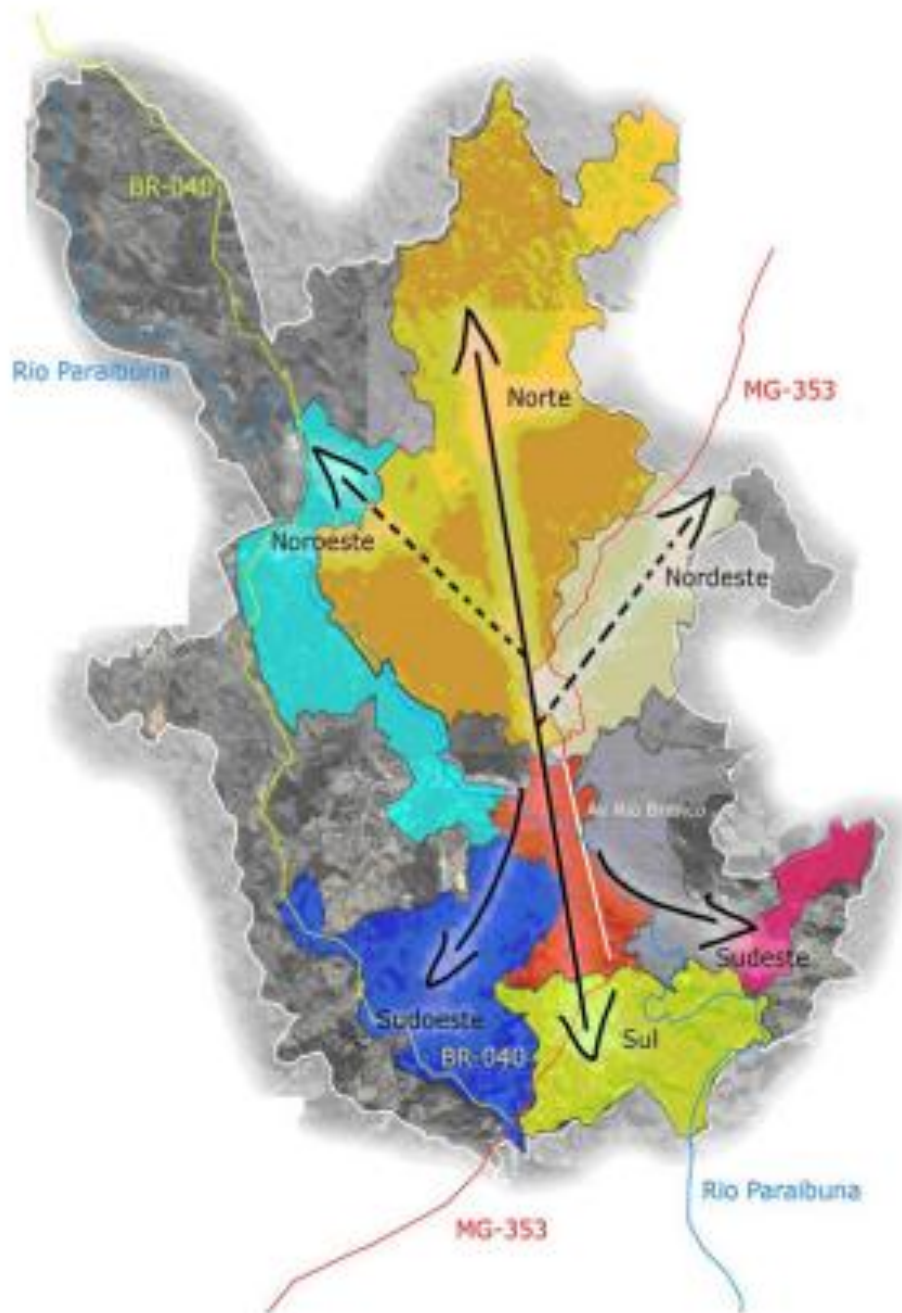
Para ilustrar melhor essa configuração dos vetores, as figuras a seguir exemplificam bem os vetores do município e da região Sul.

Figura 10 - Região Sul e principais do município



Fonte: Tasca (2010)

Figura 11 - Vetores de expansão do município de Juiz de Fora



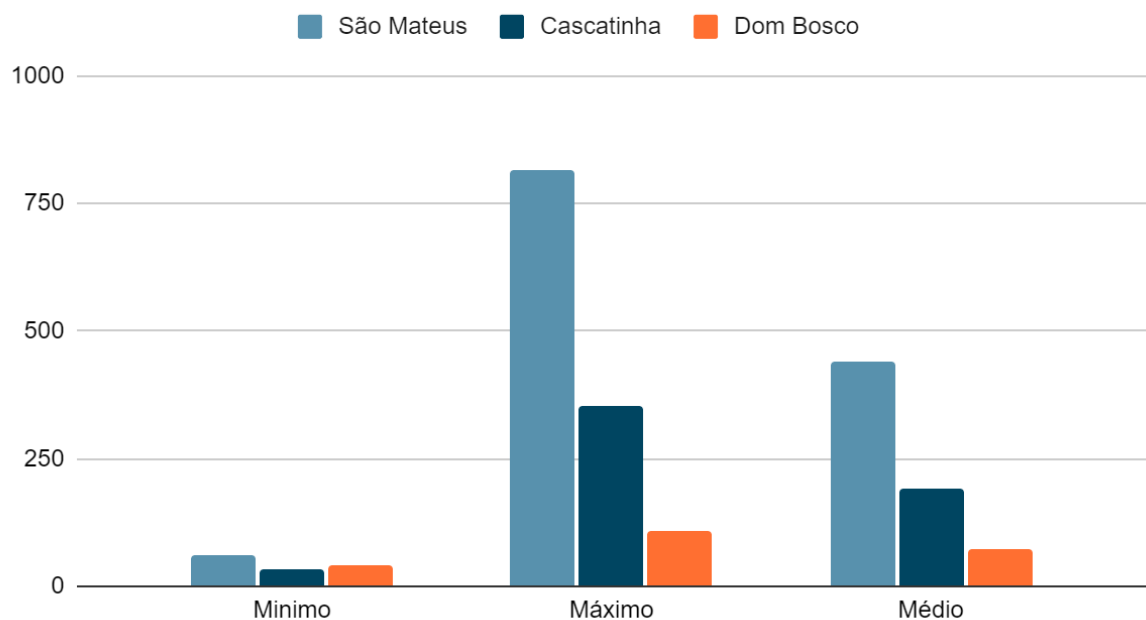
Fonte: Tasca (2010)

Para Tasca (2010, p. 58), “embora a infraestrutura viária conte com acessos em boas condições, a circulação interna, devido à largura das vias é deficitária. Uma das obras de intervenção propostas pelo PDDU/2000, nos Projetos e Programas Especiais, é o Acesso Sul (que virá a constituir uma parte da nova rodovia a BR-440), via marginal ao Córrego de São Pedro”.

Com a expansão da malha urbana, torna-se relevante considerar a valorização das regiões objeto desta pesquisa. Para esclarecer, será analisado o valor das alíquotas baseadas no valor da terra estabelecido pela Prefeitura de Juiz de Fora. Essas alíquotas variam desde um valor mínimo cobrado em cada Região Urbana (RU) até o valor máximo, resultando no cálculo do valor médio para cada RU. No gráfico abaixo, é possível verificar o valor da terra nas RU deste estudo.

Gráfico 9 - Valor da Terra em 2004

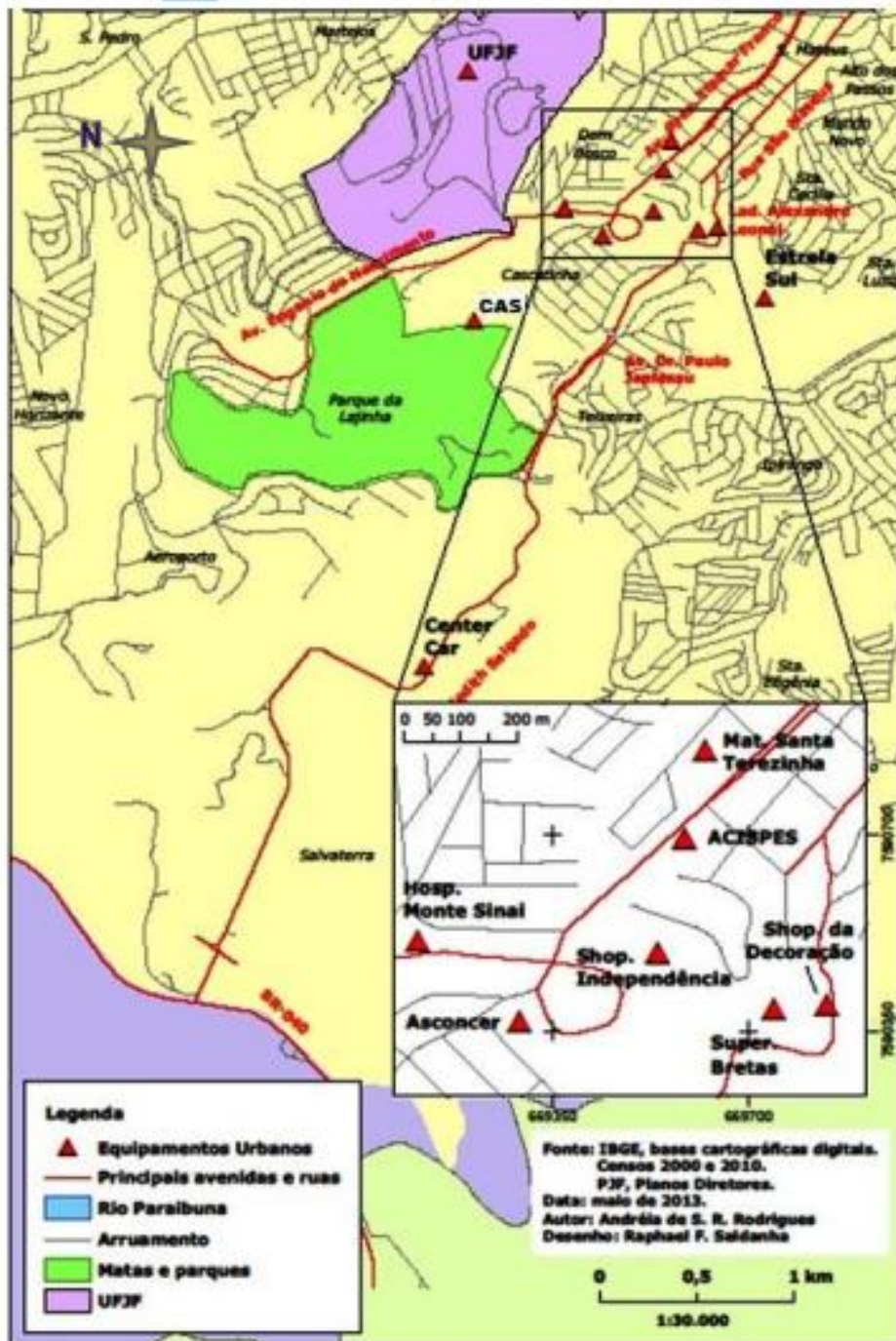
Valor da Terra em 2004



Fonte: Planta de Valor da Terra (SPGE/PJF, 2004)

Para que seja possível adentrar na evolução do valor do m² das RU, devemos mencionar todos os equipamentos daquela região que fizeram com que o local se valorizasse. Vale ressaltar que nenhum equipamento valorizou a área sozinho, pois foi um conjunto de empreendimentos, como é possível verificar na figura 12.

Figura 12 - Equipamentos urbanos



Fonte: Rodrigues (2013)

O crescimento das áreas urbanas e o estabelecimento de novos núcleos centrais resultam de alterações na dimensão social e espacial que estão em curso em Juiz de Fora. Essas transformações também exibem semelhanças com as que estão ocorrendo em outras áreas metropolitanas e urbanas na América Latina. Esses fenômenos ainda estão em consonância com certas perspectivas na implementação de políticas públicas e nas alterações realizadas no planejamento e administração urbana (Rodrigues, 2013).

Um dos fenômenos que ocorreram na região estudada foi o aumento de empreendimento entre os anos de 2000 até 2012. Durante esse período de doze anos, o local se desenvolveu, seja com a construção de novos empreendimentos, como o Independência Shopping, em 2008 ou a consolidação dos aparelhos urbanos já existentes. Para exemplificar, na tabela 1 os empreendimentos da Ladeira Alexandre Leonel, que liga a RU São Mateus até ao Cascatinha, os empreendimentos da Avenida Deusdedith Salgado, que liga a BR-040 ao Cascatinha, a Avenida Dr. Paulo Japiassu Coelho, principal via do Cascatinha, Avenida Independência e Eugênio do Nascimento.

Tabela 1 – Empreendimentos nas principais vias

Ano	Alexandre Leonel	Deusdedith Salgado	Dr. Paulo Japiassu Coelho	Eugênio do Nascimento	Pres. Itamar Franco	Total
2000	5	25	41	6	64	141
2012	60	93	110	28	385	676
Variação (%)	1.200	372	268,29	466,66	601,56	479,43

Fonte: Secretaria do Estado da Fazenda/MG

Além dos empreendimentos, a tabela 2 apresenta como cada tipo de construção cresceu no mesmo período.

Tabela 2 - Imóveis por avenida (1995-2012)

AVENIDA	IMÓVEL	1995	1997	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012
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)

Todos os equipamentos que surgiram, as formas de construção que foi sendo alterada, impactaram no valor do m², fazendo com que alguns lugares fossem valorizados e outros não, de acordo com o interesse do capital.

Capítulo 5 – Área de Estudo

A atual organização político-administrativa do município de Juiz de Fora, se deu em 2018, quando foram criados 5 novos distritos, e a composição ficou organizada em nove: Juiz de Fora (Sede), Rosário de Minas, Sarandira, Torreões, Humaitá de Minas, Monte Verde de Minas, Penido, Caetés de Minas e Valadares.

Em 1986, por meio da lei municipal n. 6.910 foram estabelecidos “os critérios de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo no Município de Juiz de Fora, passando a embasar legalmente as principais divisões territoriais” (MOURA et al. 2017, p. 95). Foram criadas as Unidades Territoriais (UT), que assim representaram a primeira forma de regionalização da Área Urbana de Juiz de Fora. Como se tratava de unidades territoriais muito grandes, em razão do nosso extenso perímetro urbano, acabaram não cumprindo adequadamente seus objetivos e foram substituídas.

Com isso a prefeitura precisou adotar uma nova configuração urbana para sanar um problema que existia entre os vários órgãos que atuavam no município, pois “cada órgão adotava uma divisão diferente da malha urbana e os dados da CEMIG, do IBGE, da CESAMA, do DEMLURB, dos Correios, da Secretaria Municipal de Saúde etc. não poderiam ser comparados” (MOURA, et al. 2017, p.98). A partir disso foram criadas as 81 Regiões Urbanas – unidade territorial adotada neste trabalho – que abrangiam a maior parte da malha urbana. “Estas Regiões Urbanas não mantêm, obrigatoriamente, uma correlação com o que tradicionalmente se chama de bairro” (MOURA, et al. 2017).

Em 1996, a partir do Plano Diretor de Desenvolvimento foi proposto o termo “Setores Urbanos”, que abraçava e sobrepunha as Regiões Urbanas, fazendo com que a cidade fosse dividida a partir de recortes geográficos: Norte, Nordeste, Noroeste, Sul, Sudeste, Centro, Leste e Oeste.

Em 2000, advindo do seguinte Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, surge uma nova configuração no território urbano, que são as Regiões de Planejamento (RP) e as Unidades de Planejamento (UP). As regiões de planejamento eram doze, baseadas em “uma caracterização individual no Plano Diretor, obedecendo a um roteiro comum, levando em consideração os seguintes aspectos: estrutura espacial, atividades econômicas, infraestrutura, uso e ocupação do solo, condições sociais e condições ambientais” (MOURA et al. 2017, p. 103). Porém, um

ano depois, uma reforma administrativa promulgada pela lei n. 10.000, fez com que as Regiões de Planejamento deixassem de ser a divisão adotada, e a partir daquele momento surgiam as Regiões Administrativas (RA), que seriam sete. “Houve a junção de algumas RP para conformar uma única RA, como por exemplo, a Zona Norte, que é a junção das RP Barreira, Represa, Igrejinha, Benfica e Santa Cândida” (MOURA et al. 2017).

Em 2018, com o novo Plano Diretor Participativo, foram criadas outras Regiões de Planejamento, que são, Norte, Centro, Sul, Leste, Oeste, Sudeste, Centro-Oeste e Nordeste, como mostrado nas Tabelas 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10.

Tabela 3 – Regiões de Planejamento Norte

Regiões de Planejamento	Código
Benfica	N1
Igrejinha	N2
Dias Tavares	N3
Barreira do Triunfo	N4
Represa	N5
Varginha	N6
Espirito Santo	N7
Cachoeira	N8

Fonte: Plano Diretor 2018

Tabela 4 – Regiões de Planejamento Centro

Regiões de Planejamento	Código
Mariano Procópio	C1
Centro	C2
São Mateus	C3

Fonte: Plano Diretor 2018

Tabela 5 – Regiões de Planejamento Sul

Regiões de Planejamento	Código
Graminha	S1

Santa Luzia	S2
Teixeiras	S3
Salvaterra	S4
Salvaterra de Baixo	S5
Fazenda São Mateus	S6

Fonte: Plano Diretor 2018

Tabela 6 – Regiões de Planejamento Leste

Regiões de Planejamento	Código
Vitorino Braga	L1
Progresso	L2
Linhares	L3
Yung	L4
Vale das Frutas	L5

Fonte: Plano Diretor 2018

Tabela 7 – Regiões de Planejamento Oeste

Regiões de Planejamento	Código
São Pedro	O1
Aeroporto	O2
Paço Del Rey	O3
Cordeiros	O4

Fonte: Plano Diretor 2018

Tabela 8 – Regiões de Planejamento Sudeste

Região de Planejamento	Código
Loures	SE1
Vila Ideal	SE2
Retiro	SE3
Fortaleza	SE4

Fonte: Plano Diretor 2018

Tabela 9 – Regiões de Planejamento Centro Oeste

Região de Planejamento	Código
Remonta	CO1
Francisco Bernardino	Co2
Morro do Sabão	CO3
Cerâmica	CO4
Limeira	CO5

Fonte: Plano Diretor 2018

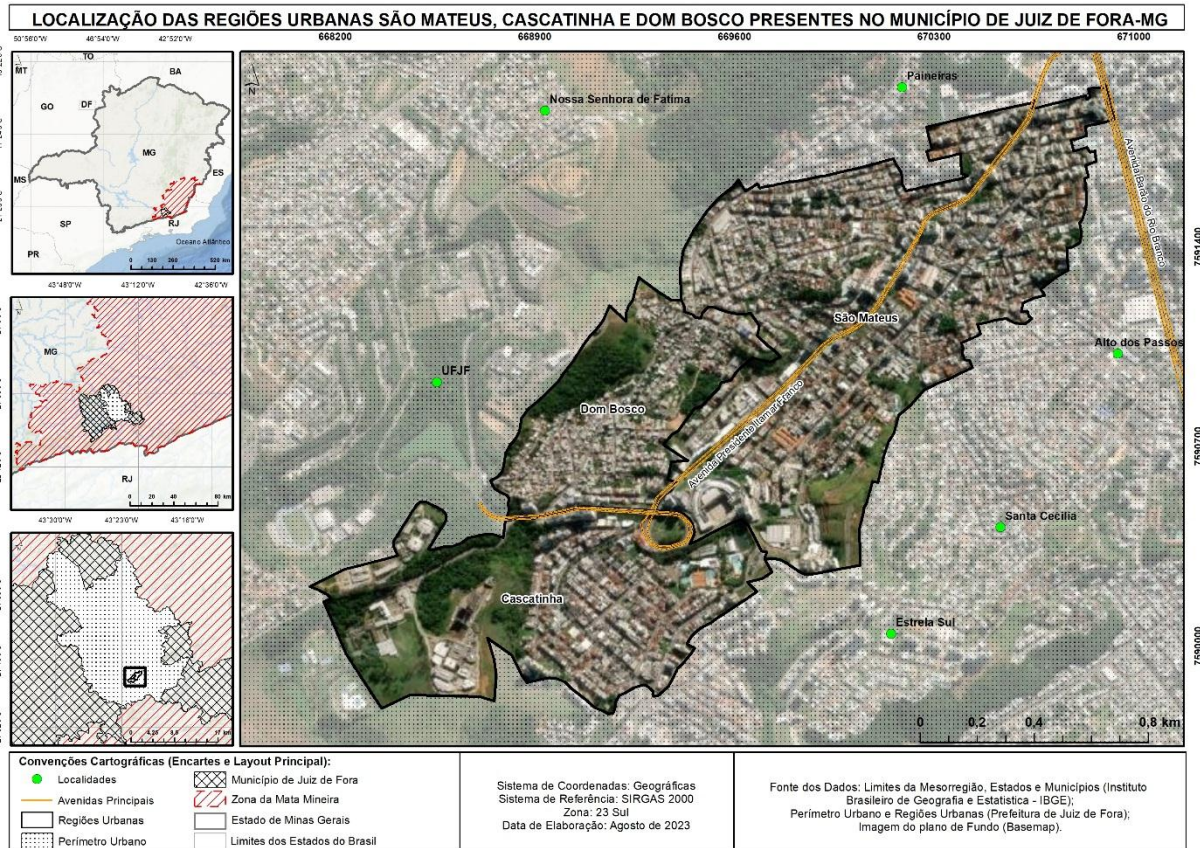
Tabela 10 – Regiões de Planejamento Nordeste

Regiões de Planejamento	Código
Santa Terezinha	NO1
Grama	NO2
Comendador Figueiras	NO3

Fonte: Plano Diretor 2018

O que precisa ficar claro, é que não se pode confundir Região de Planejamento com Região Urbana. No mapa 1, é possível identificar a área de estudo e as RU'S.

Mapa 1 – Área de estudo



Fonte: Autoria própria

Nesse estudo optamos por adotar as Regiões Urbanas porque são as únicas que permitem um estudo linear, com dados oficiais, pois como foram criadas em 1989, foram adotadas como células territoriais, por exemplo, na realização dos censos de 1991, 2000 e 2010, o que nos permitiu avaliar a evolução demográfica da cada uma delas, como apresentado na Tabela 11 e no Gráfico 10.

Tabela 11 – Crescimento populacional das Regiões Urbanas 39, 40 e 81

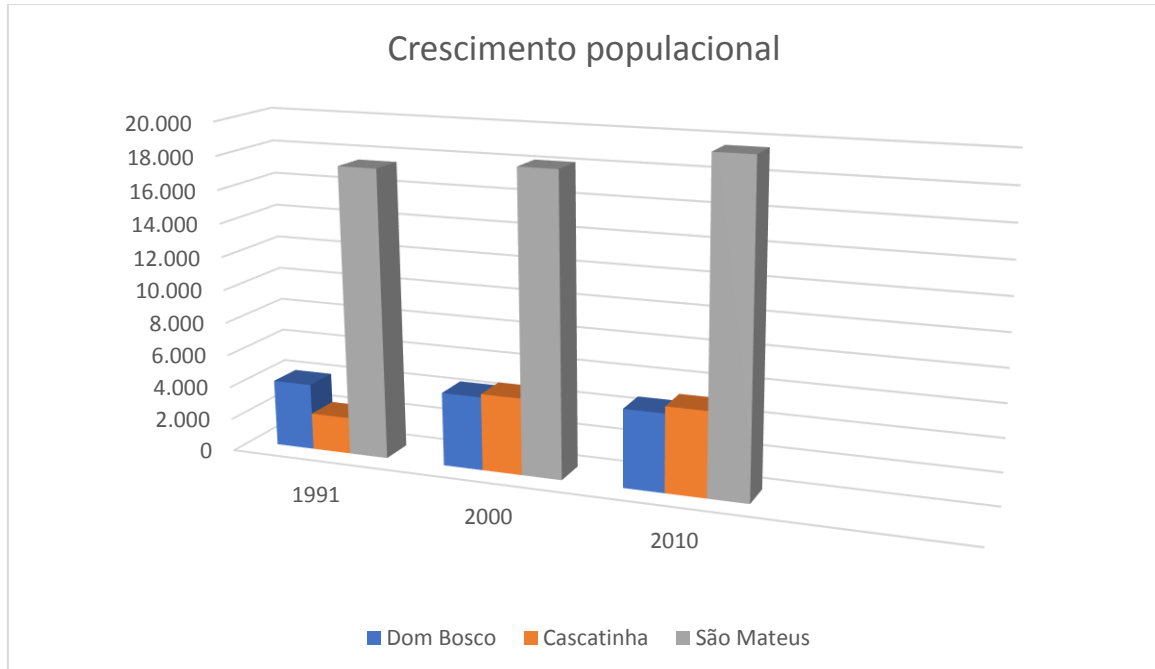
Regiões Urbanas	1991 (*)	2000 (**)	Crescimento 1991/2000	2010	Crescimento 2000/2010
Dom Bosco	4.054	4.477	10,43%	4.735	5,76%
São Mateus	17.498	18.134	3,63%	19.582	7,98%
Cascatinha	2.242	4.671	108,34%	5.154	10,34%
Total da região	23.794	27.282	14,65%	29.471	8,02%
Juiz de Fora	385.996	456.796	18,34%	516.247	13,01%
% em relação à população do município	6,16%	5,97%	---	5,70%	---

(*) – dados referentes ao Censo Demográfico de 1991 – Plano Diretor de Juiz de Fora, 1996, p.118

(**)-disponível

em:

ftp://ftp.ibge.gov.br/Censos/Censo_Demografico_2000/Dados_do_Universo/Meso_Microregioes_Distritos_Subdistritos_Bairros/

Gráfico 10 – Comparativo entre o crescimento das Regiões Urbanas 39, 40 e 81

Fonte: Censo IBGE

Ao analisarmos o contingente demográfico de cada unidade, é possível verificar que o Dom Bosco apresentou pequeno crescimento de sua população em números absolutos nos últimos anos, o que se deve ao fato de ser um bairro pequeno, já bem

consolidado, caracterizado por moradias unifamiliares e pequena verticalização. Por outro lado, apresenta uma elevada densidade de ocupação (Tabela 12), exatamente por ocupar uma área física restrita. Já o bairro Cascatinha foi o que apresentou o maior crescimento demográfico do período analisado, especialmente entre os censos de 1991 e 2000, quando sua população mais que dobrou e ultrapassou, em números absolutos, a do bairro Dom Bosco. O bairro São Mateus apresentou crescimento constante ao longo do período, contudo, deve-se se destacar que o censo de 2022 deverá apontar para um crescimento mais expressivo desse bairro, exatamente pelo processo de ocupação que se estabeleceu no loteamento Estrela Sul, impulsionado, por sua vez, pelos vários equipamentos implantados nesse bairro (como o Shopping Independência), nesse período. Embora seja territorialmente maior, tem também área bastante limitada, o que o fez ser um dos bairros mais verticalizados da cidade.

Tabela 12 – Densidade demográfica das Regiões Urbanas 39, 40 e 81

Regiões Urbanas	Área bruta (ha) (*)	Densidade demográfica bruta (hab./ha)		
		1991	2000	2010
Dom Bosco	37,38	108,45	119,77	126,67
São Mateus	124,22	140,86	145,98	157,64
Cascatinha	63,65	35,22	73,38	80,97
Total da região	225,25	105,63	121,11	130,83

(*) - Plano Diretor de Juiz de Fora, 1996, p.118. (Dados em hectares)

Fonte: Plano diretor de 1996

5.1 - Bairro Cascatinha

O bairro Cascatinha, localizado na região sul de Juiz de Fora, emergiu como resultado da expansão da malha urbana durante a ampliação da Avenida Independência para uma nova entrada da Universidade Federal de Juiz de Fora no final da década de 1970 (POVOLERI, 2005). Com a inauguração da BR-040 em 1980, a área onde hoje se situa o bairro Cascatinha tornou-se atrativa do ponto de vista imobiliário (RODRIGUES, 2013). Segundo Povoleri (2005), a criação do bairro era considerada um empreendimento desafiador, com baixa perspectiva de sucesso. A Figura 13 apresenta o bairro São Mateus no canto inferior e o bairro Dom Bosco no canto superior, porém a imagem retrata meados da década de 1970, quando ainda não havia uma ocupação consolidada no bairro Cascatinha.

Figura 13 – Avenida Independência década de 1970



Fonte: Mauricio Resgatando o Passado Disponível em: <www.mauricioresgatandoopassado.com.br> Acesso em: 13 out. 2022

Em 1977, o loteamento Cascatinha foi aprovado na Prefeitura, com 360 lotes e ainda contava no projeto com a Avenida “A” – hoje Avenida Doutor Paulo Japiassu Coelho – para ligar a Avenida Independência até a Ladeira Alexandre Leonel (RODRIGUES, 2013), ligação entre os bairros Cascatinha e São Mateus. Porém, a aprovação na Prefeitura, não facilitou a venda dos lotes (POVOLERI, 2005). A fama do bairro, de ser inóspito para moradia, atrapalhava os planos de venda. O nome “Cascatinha”, é oriundo de uma cascata no bairro, o que ajudava as corridas de moto e trilhas, devido ao solo molhado. A figura 14 mostra a Primeira corrida de Motocross realizada em Juiz de Fora, em 1977, na área do atual bairro Cascatinha.

Figura 14 – Bairro Cascatinha 1977



Fonte: Mauricio Resgatando o Passado Disponível em:
<www.mauricioresgatandoopassado.com.br> Acesso em: 13 dez. 2022

Povoleri (2005) destaca diversos desafios que dificultavam a venda dos lotes, incluindo a distância do centro e o transporte precário. Em uma tentativa de impulsionar as vendas, o empreendedor ofereceu uma parcela do Cascatinha Country Club para quem adquirisse um terreno no bairro, porém, essa estratégia não obteve sucesso. Anos depois, com a entrada em operação da BR-040, melhorias no transporte público urbano e a expansão do Bairro São Mateus, bairro vizinho, o Cascatinha começou a se estabelecer. Inicialmente, o bairro recebeu alguns empreendimentos populares financiados pelo antigo BNH (Banco Nacional da Habitação), com edifícios de três a quatro andares. A Figura 15, datada de 1985, ilustra esses empreendimentos em um bairro ainda em desenvolvimento.

Figura 15 – Cascatinha em 1985



Fonte: Prefeitura de Juiz de Fora. Disponível em: <pjf.com.br> Acesso em: 12 dez. 2022

Salgueiro (2006) apud Rodrigues (2013, p.212) aponta que “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”. Desta maneira, podemos entender que para sua consolidação o bairro precisou se desfazer de todos os “rótulos” existentes, amparado no crescimento do bairro vizinho, já consolidado e principalmente com novos loteamentos surgindo, como o Jardim Liu, loteamento aprovado em 1977, com 84 lotes e o Jardim Laranjeiras, também de 1977, com 135 lotes. Todos esses loteamentos possuem uma característica semelhante, que é a de um contexto residencial, que acabou ajudando o bairro Cascatinha. Para Corrêa (1994), o espaço é simultaneamente fragmentado e articulado, e cada uma dessas partes mantém relações com as demais partes.

Segundo o PDL – Plano de Desenvolvimento Local – “A tipologia da ocupação urbana mostra a ocorrência (...) de bairros destinados, preferencialmente, às classes

média e média alta, tais como Santa Luzia, Teixeira, Cascatinha e Laranjeiras. Também já é observada a presença de loteamento fechado destinado à classe alta: Estrela Sul, localizado entre os bairros Cascatinha e São Mateus, mas que merecerá estudo específico mais adiante.

O IBGE, no censo de 1991, apontou que o Bairro Cascatinha possuía 2.242 habitantes, grande parte desse contingente populacional ocupando as construções financiados pelo BNH. O bairro então, dotado de uma área de 63,65 ha possuía uma densidade demográfica de apenas 35 habitantes/ha. Com a consolidação do bairro como uma área de passagem para a BR-040, além de todas as melhoras já citadas, a década de 1990 foi de expansão, fazendo com que em 9 anos, no censo de 2000, o IBGE contabilizasse 4.671 habitantes, um crescimento de mais de 100% em pouco tempo, fazendo com que a densidade demográfica chegasse a 73 pessoas por hectare.

Outro ponto importantíssimo a ser falado sobre o bairro, é a Operação Urbana Ladeira Alexandre Leonel (Figura 16). Em 2000, as empresas U&M Construção Pesada S/A e a Multitek Serviços de Engenharia Ltda. adquiriram um terreno de 20.900 m² na Ladeira Alexandre Leonel, por R\$ 664.264,79, como consta no processo 770/2002 (RODRIGUES, 2013). Após seis meses, a U&M, que detinha 62% do terreno, vendeu para seu sócio toda sua parte e a empresa Multitek, que detinha 38% fez a mesma operação. No ano seguinte, em 2002, o terreno é colocado em tramitação na Operação Urbana Ladeira Alexandre Leonel, como partes interessadas a Gerência de Planejamento e Gestão/PJF e a Sociedade Imobiliária Estrela Sul Ltda.

Com a aprovação da operação urbana, foi autorizada a construção de um complexo comercial. Como compensação, ficou a cargo da Prefeitura a melhoria do sistema de transporte, com o alargamento e pavimentação da via e um trevo para entrada e saída de veículos (RODRIGUES, 2013).

Figura 16 – Operação Urbana Ladeira Alexandre Leonel



Fonte: Processo 770/2002, DPGE/PJF

Ainda no início do milênio, mais precisamente em 2001, a Prefeitura de Juiz de Fora aprovou o loteamento Estrela Sul, composto por 310 lotes. "Parte deles destinados à ocupação unifamiliar, fechada e com portaria individualizada e os demais terrenos divididos entre aqueles voltados exclusivamente para fins comerciais e também de uso misto" (RODRIGUES, 2013, p.199). Após a aprovação, não houve imediatamente um movimento claro de ocupação daquela área, já que na época ainda não existiam o Shopping, nem a Operação Urbana Ladeira Alexandre Leonel, que havia acabado de ser aprovada e estava iniciando suas obras. Portanto, o loteamento baseava-se em um possível 'boom' imobiliário que viria a ocorrer nos próximos anos. Mesmo o bairro Cascatinha possuía uma configuração residencial, com casas, muito diferente do que é hoje. Nas figuras 17 e 18, é possível observar o loteamento Estrela Sul em 2005 e o bairro Cascatinha também no mesmo ano.

Figura 17 – Loteamento Estrela Sul 2005



Fonte: Google Earth

Figura 18 – Bairro Cascatinha 2005



Fonte: Google Earth

Como é possível notar, o bairro Cascatinha possuía diversas casas com telhas galvanizadas ou até mesmo de cerâmica, o que configurava muitas casas. “O bairro Cascatinha tem ocupação consolidada com residências de bom padrão unifamiliar e multifamiliar de baixa volumetria” (TASCA, 2010, p.73). No censo do IBGE de 2010, foi verificado que 78,17% dos chefes de família residentes no bairro Cascatinha, recebiam mais de 5 salários mínimos (TASCA, 2010).

Em 2006, foi anunciada a construção do Independência Shopping, que por meio da Operação Urbana 1767/2007, implementou mudanças na legislação para sua instalação, como o coeficiente de uso do solo (RODRIGUES, 2013). Com o surgimento desse empreendimento na região, o bairro Cascatinha se valorizou. Embora seja difícil apontar um único fator para esse crescimento, pode-se afirmar que o shopping contribuiu para acelerar a expansão urbana da área. Logo após a aprovação da Operação Urbana do Shopping, ainda em 2007, o loteamento Estrela Sul – aprovado em 2001 – começou a ser implantado, e para isso, foi realizada uma permuta entre lotes da Prefeitura e empresas, como a Multitek (a mesma empresa mencionada anteriormente na Operação Ladeira Alexandre Leonel) e a Pangeia Empreendimentos (RODRIGUES, 2013). Para essa permuta o poder executivo, segundo Rodrigues (2013),

“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”.” (Rodrigues, 2013, p.199)

Com a chegada do shopping na região, os bairros vizinhos puderam se beneficiar, o que iremos tratar aqui é que provavelmente não foram todos os bairros, por diversos fatores, como será explicado em um capítulo adiante. O Cascatinha, no período de construção do Shopping, se valorizou, como aponta o gráfico 11.

Gráfico 11 – Valor do m² do Bairro Cascatinha 1995 – 2012



Fonte: Prefeitura de Juiz de Fora (pjf.com.br)

Com essa valorização acentuada após a inauguração e principalmente consolidação do shopping, houve uma aquisição crescente por parte de grandes empresas do setor, substituindo, em grande parte, os empresários locais que anteriormente detinham o empreendimento.

“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%” (Rodrigues, 2013, p.243)

Para Santos (2001), “no período da globalização, a velocidade com que os pedaços do território são valorizados e desvalorizados, determinando mudanças de usos é temerária”. Podemos entender isso também do ponto de vista de Sack (2013), quando ele diz que um sujeito desterritorializado dificilmente irá entender outro espaço como seu território. Portanto, muitos moradores do Cascatinha em 1985, não se sentem mais parte do bairro, ou até mesmo se mudaram, devido ao aumento do custo de vida no local.

Segundo o IBGE, no censo de 2010 a população do Cascatinha era de 5.154 habitantes, o que representa um aumento de 10,34% comparado ao censo de 2000. Além disto, a densidade demográfica do bairro, aumentou para 80,97 pessoas por hectare. Rodrigues (2013) traz uma afirmação do delegado do CRECI, que

“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.” (Rodrigues ,2013, p. 222)

Dessa forma, o bairro, originalmente composto por construções residenciais verticais, experimenta uma expansão considerável do comércio. Santos (2013) atribui esse fenômeno à nova divisão territorial do trabalho, que resulta em uma especialização nas funções desempenhadas pelos diferentes lugares. O autor destaca também que o 'relativo barateamento dos transportes, permitindo o deslocamento de insumos e produtos acabados, a presença de maquinário especializado, informações convergentes e a disponibilidade de uma força de trabalho qualificada' (SANTOS, 2001, p.122) têm papel relevante nesse contexto. Com o crescimento do bairro surge também a necessidade de um comércio que atenda a população, seja no dia a dia, no comércio de rua ou até mesmo no shopping center, que é um local em que muitas pessoas se sentem seguras pelo fato de ser um ambiente controlado. A partir de imagens de satélite em 2013 (não foi utilizada a de 2010 devido à nebulosidade) é possível verificar as mudanças nas construções, a inserção do shopping e a mudança da Curva do Lacet, que é um tema que será tratado adiante. Além disso, na figura 19, será possível ver as mudanças no Estrela Sul, que havia começado a ser implantado.

Figura 19 – Bairro Cascatinha em 2013



Fonte: Google Earth

Figura 20 – Loteamento Estrela Sul – 2013



Fonte: Google Earth

A partir da última década a região do bairro Cascatinha e do Loteamento Estrela Sul, se tornou alvo da especulação imobiliária, a fim de valorizar aquela região, como foi possível verificar no gráfico 11. O Estrela Sul teve um crescimento acentuado, o que provavelmente será detectado no censo de 2022; a população do bairro Cascatinha verticalizou-se ainda mais, como foi possível visualizar através da imagem de satélite de 2022. Para essa especulação imobiliária, Correa (1994), aponta que existem cinco promotores imobiliários: o primeiro é a incorporação, que é o momento chave, onde se transforma a mercadoria em imóvel; posteriormente, o financiamento, advindo de pessoas físicas ou jurídicas, para compra do terreno e construção. O terceiro fator é o estudo técnico realizado por engenheiro e arquiteto. O quarto fator é a construção física do imóvel e o último ponto é a comercialização e a transformação, que o autor chama de capital-mercadoria para capital-dinheiro.

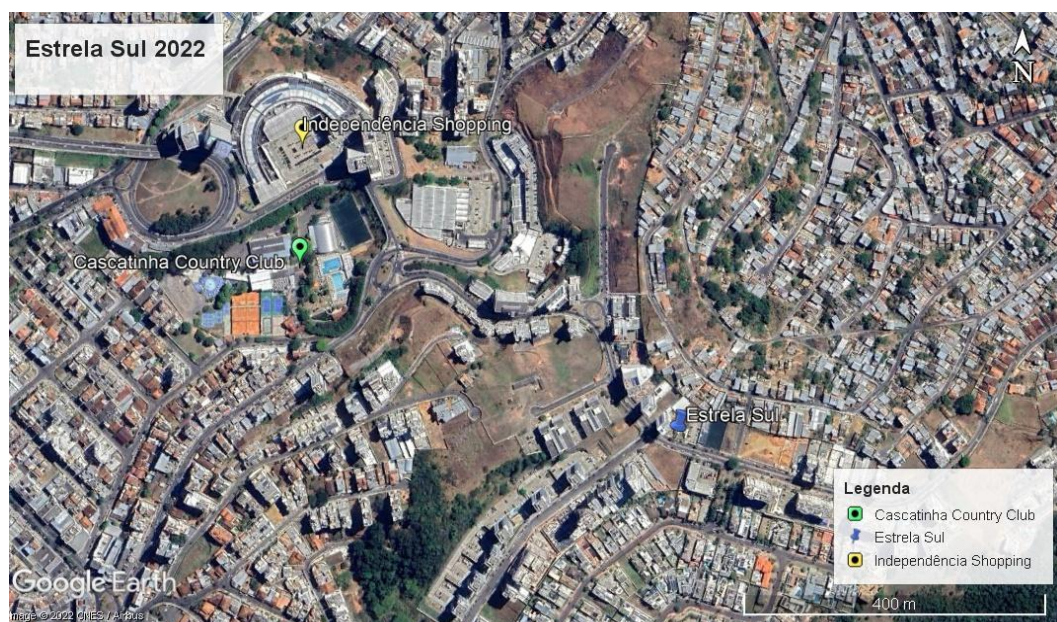
Portanto, o adensamento do bairro Cascatinha e do loteamento Estrela Sul fica nítido nas figuras 21 e 22.

Figura 21 – Bairro Cascatinha em 2022



Fonte: Google Earth

Figura 22 – Loteamento Estrela Sul 2022

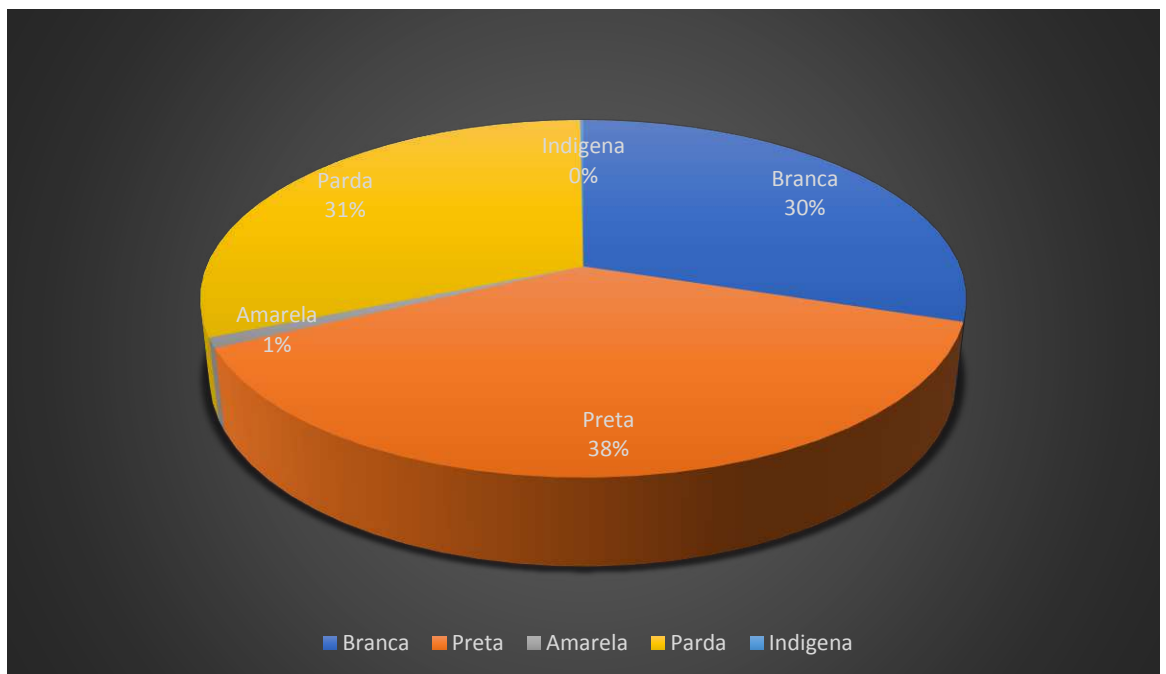


Fonte: Google Earth

5.2 - Bairro Dom Bosco

O bairro Dom Bosco, localizado na região sul de Juiz de Fora, emergiu paralelamente ao declínio da produção cafeeira e à migração de trabalhadores para a cidade, conforme indicado por Barreto (2013). Segundo o autor, somente a partir de 1930, com o declínio da produção cafeeira, iniciou-se um processo de migração significativa da população negra, que deixou as fazendas em busca de meios de subsistência na cidade. É importante ressaltar essa origem, pois, em determinados momentos e devido à maioria da população do bairro ser de origem negra (conforme mostrado no gráfico 12), a história de sua formação está associada à história da escravidão. No entanto, ao contrário da formação dos cortiços no Rio de Janeiro, o bairro Dom Bosco possui uma história singular e distinta (Barreto, 2013).

Gráfico 12 – Cor da população moradora do Bairro Dom Bosco, 2010



Fonte: Monteiro (2014)

No passado, onde está localizado o Hospital Monte Sinai, existia uma bica d'água onde as mulheres do bairro costumavam lavar suas roupas, além das roupas de moradores de outros bairros, muitas vezes como uma forma de trabalho, até a inauguração do hospital em 1994 (MONTEIRO, 2014). Nessa mesma área, na Curva do Lacet, havia um campo de futebol frequentado pelos moradores dos bairros vizinhos, especialmente pelos residentes do Dom Bosco, onde se praticavam esportes comunitários. A transformação desse local ao longo do tempo pode ser observada na Figura 23.

Figura 23 – Curva do Lacet 1974 e 1975



Fonte: Monteiro (2014) apud Ribeiro (1976)

Para Monteiro (2014, p.89), “a abertura do novo acesso ao Campus Universitário, a partir do prolongamento da Avenida Independência, propiciou a valorização de bairros para moradias de classe média, além do que seria o futuro acesso à rodovia BR 040 – construída nos anos 80”. Ainda segundo Monteiro (2014, p.89.), “o prolongamento desta avenida teve impacto direto no bairro Dom Bosco, uma vez que contorna grande parte do bairro”. O que chama atenção no bairro é que cerca de 88% dos proprietários não possuem escritura do imóvel, sendo que cerca de 50 % dos imóveis são oriundos da autoconstrução (BARRETO, 2013). Outro fator importante das moradias do Dom Bosco é o fato de estar localizado em uma área de risco físico, o que implica fortemente nos chamados à Defesa Civil, que são em média sete por ano, relacionadas à movimentação dos taludes (Barreto, 2013).

A autoconstrução (figura 24) é uma característica do bairro Dom Bosco,

“Essa é a única forma que estes trabalhadores possuem para adquirirem suas respectivas moradias. A autoconstrução é realizada nos fins de semana e em parte das férias. O ritmo da construção depende do tempo livre, do dinheiro disponível para a compra do material e da disponibilidade de vizinhos que possam, em momentos eventuais, contribuir como, por exemplo, no ato de virar uma laje” (Monteiro, 2014, p,117).

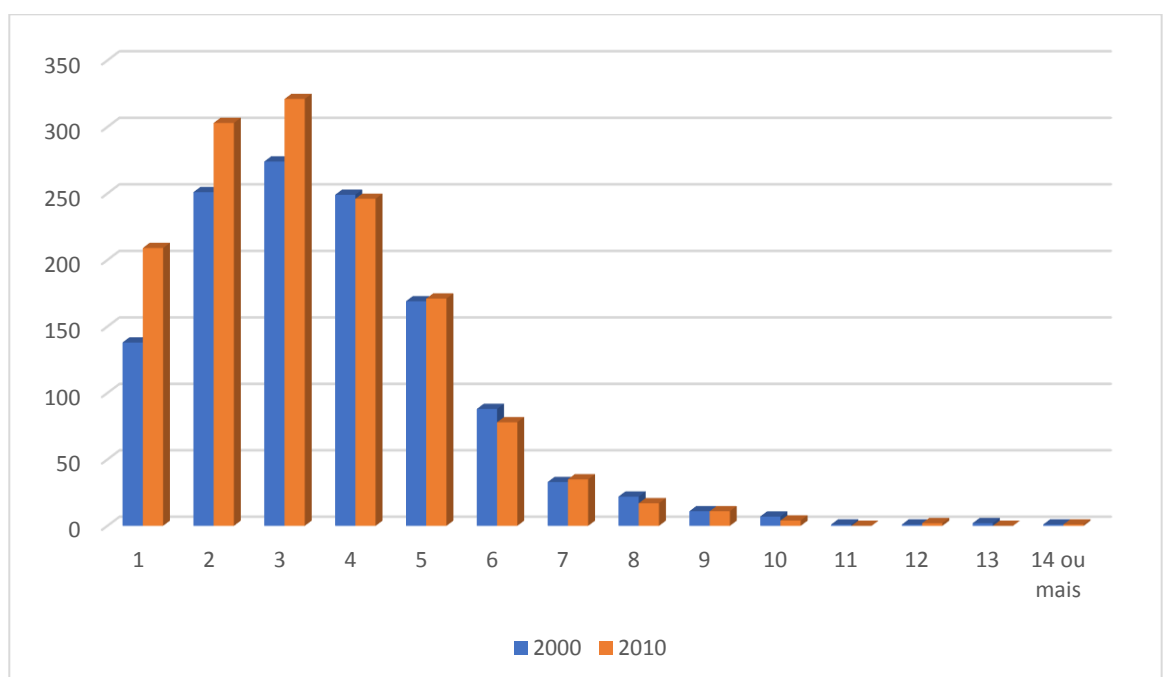
Figura 24 – Autoconstrução no Bairro Dom Bosco



Fonte: Monteiro (2014)

Segundo o IBGE, o bairro Dom Bosco tinha 4.054 habitantes no censo de 1991 e posteriormente, no censo de 2000, teve um crescimento de 10,43%, chegando à marca de 4.477 habitantes. Esse aumento expressivo na população ocorreu apesar das limitações físicas e dos riscos geológicos da área. A maioria das novas construções se originou em terrenos familiares, através de expansões conhecidas como 'puxadinhos'. Esse tipo de crescimento é corroborado pelo aumento do número de moradores por domicílio durante esse período.

Gráfico 13 – Moradores por domicilio no Bairro Dom Bosco



Fonte: IBGE

Um aspecto relevante que ressalta essa hipótese é o substancial aumento da densidade demográfica, atingindo 119,77 habitantes por hectare. Esse aumento se deve à limitação da área do bairro Dom Bosco, com apenas 38,37 hectares, não permitindo mais expansão física. Monteiro (2014, p.119) explica o fato de que a quantidade de residências com apenas um morador ter crescido: “se antes a autoconstrução de moradia dava-se sobretudo após a formação de famílias, após o casamento ou ao nascimento de um filho, hoje ela alcança a juventude solteira que provida de relativa melhora financeira, acaba por construir novas moradias”.

Na figura 25, de 2005, é possível ver que o bairro já possuía um adensamento significativo, muito diferente do bairro Cascatinha

Figura 25 – Vista do bairro Dom Bosco em 2005



Fonte: Google Earth

Figura 26 - Dom Bosco 2013



Fonte: Google Earth

É relevante destacar no mapa a área da Curva do Lacet, onde anteriormente existia um campo de futebol frequentado pelos moradores dos bairros vizinhos, especialmente aqueles do Dom Bosco. Antes da inauguração do Shopping Independência, houve um redirecionamento da população que usufruía desse espaço. Com o término do uso para atividades de lazer em 2007, reuniões entre a prefeitura, representada pelo prefeito Carlos Alberto Bejani na época, e a Associação de Moradores resultaram em um acordo para um novo espaço de lazer destinado à comunidade do bairro.

“Mas a prefeitura, na época representada pela figura de Carlos Alberto Bejani, não perdeu tempo, cooptou as lideranças da comunidade e os usuários do campo com o discurso de que o novo campo seria bem melhor e que onde era o antigo campo seria construída uma praça com quadras poliesportivas e com professores de Educação Física” (Monteiro, 2014, p.151).

Sobre a indução de retirada da população Sack (2013), em sua explanação a respeito de território, aponta que o “território pode ser usado não apenas para conter ou restringir, mas também para excluir”. Isso ocorre porquê em 2006, a Prefeitura de Juiz de Fora, por meio da lei nº 11.235, aprovou a retirada do campo da curva do Lacet para um terreno próximo do Estádio Municipal.

A construção do shopping se inicia no mesmo período, em 2006. Na mesma lei acordada entre prefeitura e Associação dos moradores, no Art. 2º, é posto que a prefeitura iria implantar uma praça pública, urbanizada e arborizada, com a finalidade de promover eventos públicos. O problema se inicia no terceiro artigo, pois dizia que só poderia realizar o acordado no segundo artigo, caso obtivesse parcerias privadas, pois a prefeitura não dispunha de tal orçamento. Outro fato que chama atenção é que em 2007, a prefeitura coloca a Curva do Lacet à venda, com a finalidade de levantar recursos para construção do Hospital da Zona Norte. Isso deixa muito claro que com a chegada do shopping, o interesse em retirar a população que frequentava é clara e evidente, pois desde o início da construção do shopping, o poder público realizou inúmeras intervenções, de maneira rápida e contundente para facilitar a chegada de um novo empreendimento.

Para Santos (2006) as cidades muitas vezes são palco de uma segregação muito marcante, e não podemos deixar de fora um possível impacto que o shopping center tem muitas vezes.

O processo de gentrificação, que alguns autores, como Neil Smelser e Paul Baltes (2004) utilizam para “revitalização do bairro e desenvolvimento comunitário”, nada mais é que termos genéricos para não se falar da gentrificação, que vem a reboque dos interesses da classe média (WACQUACT, 2010). Foi deixado na Curva do Lacet, um gramado sem uso algum (possível ver na figura 26) e com acordos da época para levar a população do bairro para longe do shopping, exemplifica muito bem o processo de ‘higienização’ do local. Para esse fato, Wacquat (2010) diz que, “em primeiro lugar, nós temos de restabelecer e revisar a análise de classe para capturar a (de)formação do proletariado pós-industrial e inscrever a evolução das “áreas revitalizadas” no seio das estruturas totais do espaço social e urbano e suas renovações”. Na figura de 2013, é possível ver a mudança com a chegada do shopping e a retirada do campo da curva do Lacet.

Esses lugares, que transmitem valor às atividades que aí se localizam, dão margem a uma nova modalidade de criação de escassez, e a uma nova segregação. Esse é o resultado final do exercício combinado da ciência, da técnica, do capital e do poder, na reprodução da cidade (Santos, 2006). Vieira (2016, p.4) aponta que “os shoppings dentro das cidades capitalistas se colocam como expressão da segregação socioespacial. Apesar de eles serem, à primeira vista, abertos a qualquer um, o fato é que existem muitas barreiras concretas e abstratas que impedem que eles possam ser frequentados indiscriminadamente por todos”. Não se pode esquecer que o local onde se encontra os shoppings centers já foi de um outro sujeito, que pode continuar fazendo parte daquele local ou não. Fazer parte não significa estar conectado a esse local onde o interesse do capital está muito presente. Muitas vezes fazem parte devido ao sentimento de territorialidade, pois essas pessoas ali já estavam de outra forma, além disso a falta de conexão se origina também a partir da gentrificação, pautada na perspectiva econômica e espacial. Desta forma, há um novo dominador naquele local que, ao obter o controle do território, age da forma que lhe convém. Stürmer e Costa (2017) ao abordarem os pressupostos básicos do conceito de território apontam que “território abriga a materialização das ações humanas”, onde “se projetou um trabalho”

na forma de “energia e informação”, sempre com a presença marcante do exercício do poder”.

Portanto, no entorno do shopping podemos presenciar a materialização de inúmeras ações humanas, desde a chegada da população do bairro Dom Bosco, do entorno e a ação do capital, marcando a presença do exercício do poder, com delimitadores simbólicos e não simbólicos próximo a área do shopping, por meio da ausência de faixa de pedestres, ausência de espaço público para inserir a população naquele local e seu entorno. Smith, (2007) aponta que “é importante compreender a dimensão atual da gentrificação de modo a entender a natureza e a importância real do processo de reestruturação”, se referindo ao espaço urbano. No mapa de 2022 (figura 27) fica visível a construção de um empreendimento ao lado do shopping, o que mostra todas essas mudanças na paisagem.

Figura 27 - Bairro Dom Bosco 2022



Fonte: Google Earth

5.3 – Bairro São Mateus

O bairro São Mateus, situado na região central do município de Juiz de Fora tem sua origem no século XIX, com uma história da região está atrelada muitas vezes a Igreja São Mateus que foi inaugurada em 1927 (FREITAS, 1998). O bairro possui indícios de formação desde o século XIX, e já no início do século XX, é possível visualizar um bairro relativamente povoado, o que para época era uma quantidade habitacional considerável, como pode ser visto nas figuras 28, 29.

Figura 28: Rua São Mateus na década de 1910



Fonte: Mauricio Resgatando o Passado. Disponível em:
www.mauricioresgatandoopassado.com.br Acesso em: 15 dez. 2022

Figura 29: Bairro São Mateus na década de 1920



Fonte: Mauricio Resgatando o Passado. Disponível em:

www.mauricioresgatandoopassado.com.br Acesso em: 15 dez. 2022

De acordo com o Plano de 2000, o bairro São Mateus exerce influência sobre os bairros vizinhos, como Cascatinha e Dom Bosco. Esse plano também aponta uma intensa verticalização nas ruas São Mateus, Padre Café, Moraes, Castro e na Avenida Presidente Itamar Franco. A Rua São Mateus, uma das mais antigas do município, passou por poucas alterações, mantendo a estreiteza das ruas e calçadas, o que é preocupante devido ao intenso fluxo de pessoas, decorrente do comércio local, e ao tráfego intenso de veículos, tornando a área muito densa. Essa situação é evidente nas figuras 30 e 31.

Figura 30 – Bairro São Mateus na década de 1950 com a Igreja ao centro



Fonte: Mauricio Resgatando o Passado. Disponível em:
<www.mauricioresgatandoopassado.com.br> Acesso em: 15 dez. 2022

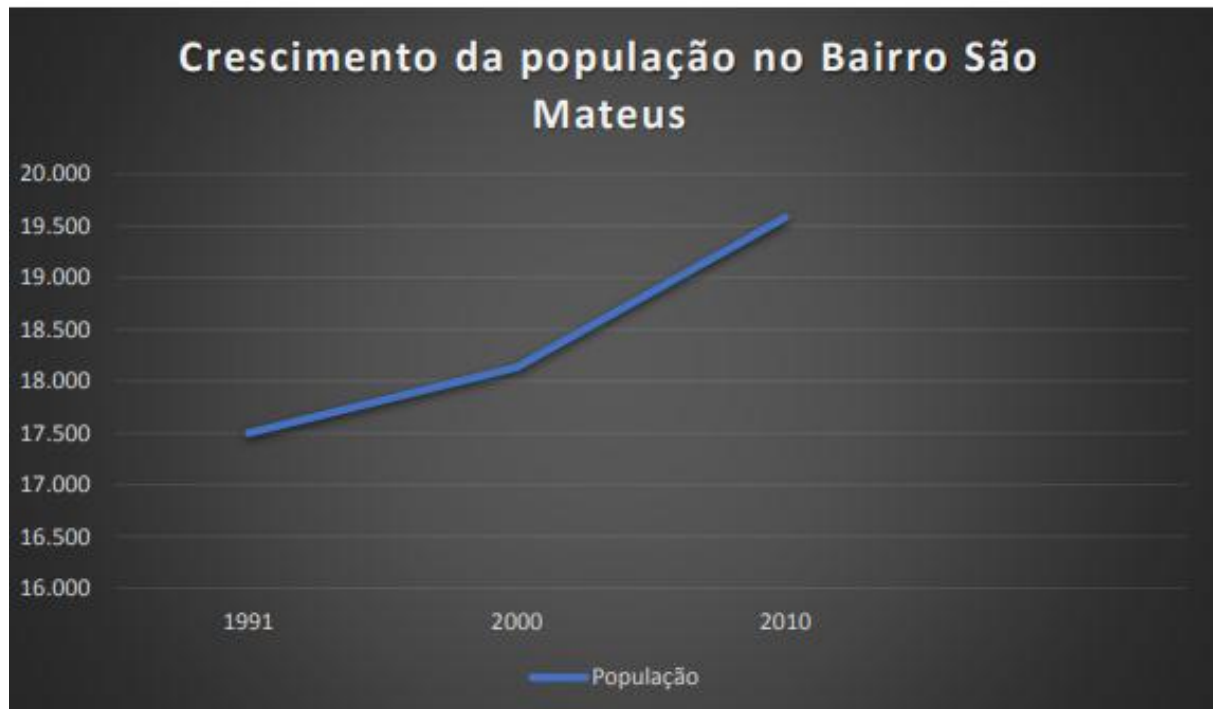
Figura 31 – Bairro São Mateus década de 1970



Fonte: Mauricio Resgatando o Passado. Disponível em:
<www.mauricioresgatandoopassado.com.br> Acesso em: 15 dez. 2022

A verticalização e o adensamento do bairro são evidentes. Apesar de possuir uma grande área física de 132,22 hectares, conforme consta no Plano Diretor de 1996, sua população tem crescido ao longo dos anos, tornando-o o mais adensado entre as três áreas estudadas nesta pesquisa. O gráfico 14 mostra claramente o crescimento populacional do bairro, o qual, apesar de apresentar uma porcentagem baixa de crescimento, é significativo devido à intensa ocupação do bairro, refletindo-se principalmente no aumento da população através do processo de verticalização.

Gráfico 14 - Crescimento populacional do bairro São Mateus



Fonte: Fonte: Censos Demográficos do IBGE (1991, 2000, 2010)

Esse crescimento, com adensamento e verticalização fica mais claro nas figuras 32, 33 e 34.

Figura 32 – Bairro São Mateus 2005



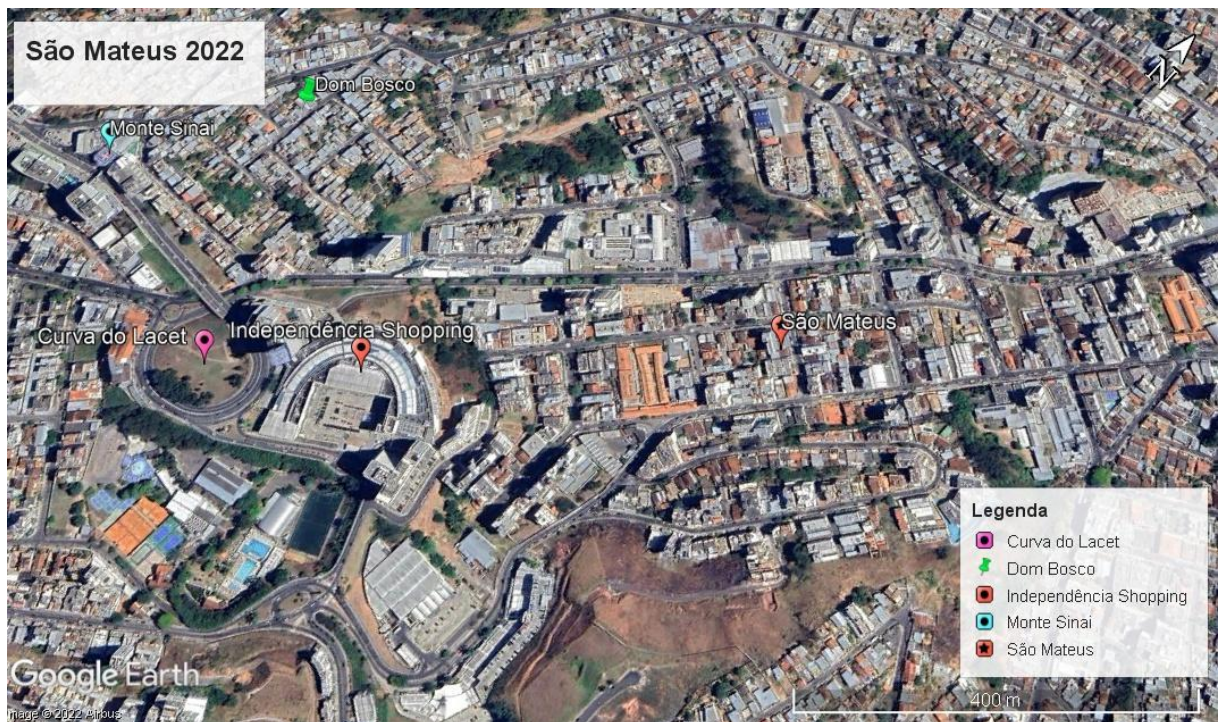
Fonte: Google Earth

Figura 33 – Bairro São Mateus 2013



Fonte: Google Earth

Figura 34 – Bairro São Mateus 2022



Fonte: Google Earth

4.4 – Shopping Center

O shopping center, segundo Pintaudi (1992), surgiu no Brasil em 1966, em São Paulo, a fim de fortalecer as condições de monopólio de forma que reproduzisse a acumulação capitalista no espaço. A consolidação deste modelo de empreendimento, demorou alguns anos para se consolidar. Maia (2002), nesse sentido, aponta um fator importante: “em relação à consolidação do modelo shopping center, parece um contrassenso o fato de sua expansão ter-se dado, justamente, numa década - a de 1980 - tratada por muitos como a “década perdida”, dado ao não crescimento da economia”. Na década seguinte o mercado passou por algumas mudanças, tendo em vista adaptações para um novo modelo mercadológico. Maia aponta que,

“Os anos 90 seriam marcados por importantes mudanças no comércio varejista em geral que, direta ou indiretamente, acabaram por “refletir” nos shopping centers. Empresas de diversos segmentos passaram por processos de reestruturação, tendo em vista sua adequação a um cenário cada vez mais competitivo.

Transformações macroeconômicas – locais e globais-, bem como mudanças sócio-culturais e políticas fizeram o varejo repensar sua prática, implementando alterações significativas em seus aspectos operacional, financeiro e mercadológico” (MAIA, 2002, p.113).

Segundo Pereira (2018), fica nítido como, na realidade, os detentores dos shoppings centers são poucas empresas, cujos valores investidos são altos, cerca de 3,3 bilhões de reais entre os anos de 2007 a 2010, somente entre as quatro maiores empresas: Iguatemi, BR Malls, Multiplan e Sonae Sierra.

As cidades muitas vezes são palco de uma segregação muito marcante, e não podemos deixar de fora um possível papel que o shopping center tem muitas vezes. “Esses lugares, que transmitem valor às atividades que aí se localizam, dão margem a uma nova modalidade de criação de escassez, e a uma nova segregação” (SANTOS, 2006).

Ao pensar em como um shopping center afeta o urbano Gonçalves e Carneiro (2012), falam que “os shopping centers transformaram o ritmo de vida tradicional. Aos poucos se apresentaram como forma moderna de lazer e consumo, segura, sem violência, assim atraiu as pessoas a frequentarem seus espaços privados (fechados)”.

É necessário analisar a forma como os shoppings centers se configuram como uma forma de expressão da dinâmica do capital, inclusive instituindo o que Santos analisa como guerra de lugares.

“Numa situação em que as virtualidades de cada localização estão sempre mudando, instala -se o que bem se pode denominar de guerra dos lugares. Estes não apenas devem utilizar suas presentes vantagens comparativas, como criar novas, para atrair atividades promissoras de emprego e de riqueza. Na batalha para permanecer atrativos, os lugares se utilizam de recursos materiais (como as estruturas e equipamentos), imateriais (como os serviços). E cada lugar busca realçar suas virtudes por meio dos seus símbolos herdados ou recentemente elaborados, de modo a utilizar a imagem do lugar como imã” (SANTOS, 2006, p. 181).

Nesse sentido Logan e Molotch (apud Wacquant, 2010), “estavam certos em insistir que lugar não é uma mercadoria comum, mas um campo de batalha entre valor

de uso e valor de troca”. Desta forma, devem-se observar a mudança do lugar da população do entorno do shopping, principalmente por ser uma área alterada com o passar do tempo. Todas as mudanças foram feitas baseadas no valor de uso e troca, realmente como Logan e Molotoch colocam, principalmente pelo fato do interesse da retirada gradativa da população com menor poder de compra daquele local. O shopping center possui uma peculiaridade muito grande, pois se tornou com o passar do tempo, além de um local de compras, um local de lazer.

O Independência Shopping, situado entre as três regiões urbanas dessa pesquisa, foi inaugurado em 2008 e suas obras tiveram que ter a aprovação para uma Operação Urbana, que foi consolidada por meio da lei n. 11.404 em 2007. Após a aprovação das obras de mudança na região, ficou acordado entre prefeitura e detentores do Shopping, que seria de responsabilidade do Shopping todo calçamento e estrutura viária para o local (MONTEIRO, 2014).

Lefebvre (2010), chama atenção que “o direito à cidade não pode ser concebido como um simples direito de visita ou de retorno às cidades tradicionais. Só pode ser formulado como direito à vida urbana, transformada, renovada”.

O Independência Shopping é um marco para uma análise a respeito da valorização do valor venal da região, pois de 2000 até 2007 – antes do Shopping – o valor venal sofria interferência de outros fatores, o que não quer dizer que a partir de 2008, toda influência no valor venal tenha sido causada pelo shopping, uma vez que anteriormente a região já se encontrava em expansão.

5 – Considerações Finais

Neste estudo, exploramos profundamente o processo de urbanização ocorrido nas regiões do Dom Bosco, Cascatinha e São Mateus, em Juiz de Fora. Ao investigar a ocupação e valorização dessas áreas urbanas, pudemos compreender melhor como as mudanças territoriais afetaram diversos segmentos sociais.

Umas das questões centrais abordadas foi a relação entre o Projeto CPM/BIRD e as melhorias urbanas na cidade. Ficou evidente que, apesar das intenções positivas, as intervenções urbanas muitas vezes apresentam desafios complexos em termos de distribuição igualitária dos benefícios. A pergunta instigante, “Melhorou pra quem?”, levanta a reflexão sobre os impactos reais dessas mudanças nas vidas dos residentes locais. Portanto, é difícil separar qual a influência de cada empreendimento, mas o que é certo são os efeitos produzidos: a valorização beneficia os bairros São Mateus e Cascatinha (pelo menos os proprietários) e menos o Dom Bosco.

Ao longo da pesquisa, destacamos os aspectos positivos e negativos das transformações territoriais, ressaltando como essas mudanças podem contribuir para o crescimento sustentável da cidade. A análise aprofundada das dinâmicas urbanas oferece insights valiosos para os gestores públicos e planejadores urbanos, enfatizando a importância de considerar a diversidade das comunidades afetadas.

No contexto mais amplo da urbanização brasileira, este estudo adiciona uma perspectiva crítica e enriquecedora ao debate sobre o desenvolvimento urbano. Concluimos que o progresso genuíno deve ser medido não apenas em termos de infraestrutura, mas também em termos de inclusão social e melhoria da qualidade de vida para todos os estratos da população.

Portanto, neste trabalho, foi possível aferir que a população mais impactada foi a do bairro Dom Bosco, que tiveram suas áreas de lazer retiradas e não conseguem utilizar da valorização do local. Os bairros São Mateus e Cascatinha, seguem se estruturando e atraindo cada vez mais investimentos do setor privado, quanto o Dom Bosco resiste a todo esse processo.

Em última análise, este trabalho ressalta a necessidade contínua de abordagens abertas e colaborativas para o planejamento urbano, garantido que as melhorias se traduzam em benefícios tangíveis para as comunidades locais. À medida

que as cidades continuam a evoluir, é imperativo que as vozes e necessidades de todos os cidadãos sejam consideradas para criar espaços urbanos verdadeiramente sustentáveis e inclusivos.

7 - Referências Bibliográficas

BARRETO, Ana Cláudia de Jesus. O lugar dos negros pobres na cidade: estudo na área de risco no bairro Dom Bosco/Ana Cláudia de Jesus Barreto – 1.ed. Juiz de Fora: FUNALFA,2013.

Censo Brasileiro de 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2012. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE).

Censo demográfico 1991: resultados preliminares / IBGE. - Ano: 1992.

FREITAS, Maria do Carmo Volpi de. História do Bairro de São Mateus. Juiz de Fora. Gráfica e Editora FM Ltda, 1998.

GODOY, Paulo Roberto Teixeira. A Cidade no Brasil - Período Colonial CAMINHOS DE GEOGRAFIA - 2011. In: <http://www.ig.ufu.br/revista/caminhos.html>

GONÇALVES, Thiago Estevam; CARNEIRO, Tatiane Rodrigues. Espaço público e shopping center na cidade contemporânea: Novos significados do North shopping em Fortaleza-CE. Revista Geografares, nº10, p.128-155, Março, 2012.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Censo Brasileiro de 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2012. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE).

JUIZ DE FORA, Lei n.º 9.811 - de 27 de junho de 2000: Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Juiz de Fora.

JUZ DE FORA, Lei Orgânica do Município de Juiz De Fora: Atualizada até a Emenda n.º 27, de 28.02.2002.

JUIZ DE FORA, Lei n.º 10.000 - de 08 de maio de 2001: Dispõe sobre a Organização e Estrutura do Poder Executivo do Município de Juiz de Fora, fixa princípios e diretrizes de gestão e dá outras providências. Alterada pela Lei nº 10.937 – de 03 de junho de 2005.

JUIZ DE FORA, Lei n.º 6.910 – de 31 de maio de 1986: Dispõe sobre o ordenamento do uso e ocupação do solo no Município de Juiz de Fora.

LEFEBVRE, Henri, 1907-1991, O direito à cidade/Henri Lefebvre; Tradução Rubens Eduardo Frias, São Paulo; Centauro, 2001.

MAIA, Rosemere Santos. Shopping center- o afrouxamento da promessa de assepsia e o lugar da pobreza nos templos de consumo das cidades contemporâneas. Rosemere Santos Maia. Rio de Janeiro, PPGG/UFRJ, 2002.

MONTEIRO, Gabriel Lima. Tinha uma pedra no meio do caminho, no meio do caminho tinha uma pedra. O bairro Dom Bosco: uma longa vida comunitária e seus desafios frente ao avanço do capital imobiliário. Gabriel Lima Monteiro, PPGEU/UFJF, 2014.

MOURA, Alan; MACHADO, Pedro; ZAIDAN, Ricardo. Ordenamento Territorial de Juiz de Fora/MG: Uma Análise das divisões territoriais urbanas. Revista de geografia – PPGEU/UFJF – v.7, 2017, p.16.

NASCIMENTO, Silva Augusta. Mercado de terras e intervenções públicas na ocupação de áreas periurbanas. Dissertação (Mestrado em Extensão Rural) - Universidade Federal de Viçosa, 2012.

PEREIRA, Cláudio Smalley Soares. A nova condição urbana: espaços comerciais e de consumo na reestruturação da cidade – Juazeiro do Norte/CE e Ribeirão Preto/SP. Tese (Doutorado em Geografia), Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

PINTAUDI, Silvana M. 1987. Os Shopping Centers Brasileiros e o Processo de Valorização do Espaço Urbano. In: Boletim Paulista de Geografia. São Paulo: Associação dos Geógrafos Brasileiros. N°65

PJF: PREFEITURA DE JUIZ DE FORA. Juiz de Fora Sempre: Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Juiz de Fora. Juiz de Fora, MG: FUNALFA Edições, 2004 (a).

_____. Legislação Urbana Básica. Juiz de Fora: PJF, 1987.

_____. Plano Estratégico da Cidade de Juiz de Fora, Relatório Final, Consórcio Mantenedor, Juiz de Fora, Brasil, mar. de 2000.

_____. Proposta do Plano Diretor de 1996. v. 3., 1996.

_____. Plano de Desenvolvimento Local: pré diagnóstico. Juiz de Fora, jun. 2004 (b).

RAMOS, FABÍOLA. Desenvolvimento regional: os impactos doo programa COM/BIRD em Juiz de Fora/ Fabíola Ramos. 2008. 32f. ; 30cm.

RODRIGUES, Andreia de Souza. A produção do espaço urbano de Juiz de Fora/MG: Dinâmicas imobiliárias e novas centralidades. Andreia De Souza Rodrigues. PPGeo/UFMG, 2013

SANTOS, Milton. A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção / Milton Santos. - 4. ed. 2. reimpr. - São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006. - (Coleção Milton Santos; 1).

_____. Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal. São Paulo: Record, 2002.

_____. A urbanização brasileira. 3ª ed. São Paulo: Hucitec, 1996.

SPOSITO, Maria E. B. A urbanização sob o capitalismo. IN. _____. Capitalismo e Urbanização, São Paulo: Contexto, 13º Ed., 2001, pp. 30 - 60

STÜRMER, Arthur Breno; COSTA, Benhur Pinós da. Território: Aproximações a um conceito-chave da geografia. GEOGRAFIA ENSINO & PESQUISA, v. 21, p. 50, 2017.

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.

VIEIRA, Aline. Quando as cidades fragmentadas se articulam: O choque dos "rolezinhos". In: IV Seminário de Pós-graduação em geografia – PPGeo – UFJF, Juiz de Fora, 2016. p. 320-328.

WACQUANT, Loïc RESSITUANDO A GENTRIFICAÇÃO: a classe popular, a ciência e o Estado na pesquisa urbana recente Caderno CRH, vol. 23, núm. 58, eneroabril, 2010, pp. 58-51 Universidade Federal da Bahia Salvador, Brasil.