

UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
FACULDADE DE SERVIÇO SOCIAL

LAURA TIRAPANI FERRARI

**CIDADE DIVIDIDA: DESIGUALDADE SOCIOESPACIAL E O ACESSO À
MORADIA NO EMPREENDIMENTO PARQUE DAS ÁGUAS, EM JUIZ DE FORA
(MG)**

JUIZ DE FORA

2026

LAURA TIRAPANI FERRARI

**CIDADE DIVIDIDA: DESIGUALDADE SOCIOESPACIAL E O ACESSO À
MORADIA NO EMPREENDIMENTO PARQUE DAS ÁGUAS, EM JUIZ DE FORA
(MG)**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Departamento de Política de Ação do Serviço Social, como requisito para obtenção de grau de Bacharel em Serviço Social, na Faculdade de Serviço Social da Universidade Federal de Juiz de Fora.

Orientadora: Prof.^a Dra. Elizete Maria Menegat

**JUIZ DE FORA
2026**

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

Ferrari, Laura Tirapani.

Cidade dividida: desigualdade socioespacial e o acesso à moradia no empreendimento Parque das Águas, em Juiz de Fora (MG) / Laura Tirapani Ferrari. -- 2026.

84 f. : il.

Orientadora: Elizete Maria Menegat

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) - Universidade Federal de Juiz de Fora, Faculdade de Serviço Social, 2026.

1. segregação socioespacial. 2. direito à moradia. 3. Programa Minha Casa Minha Vida. 4. Juiz de Fora. 5. Serviço Social. I. Menegat, Elizete Maria, orient. II. Título.



UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA

FORMULÁRIO DE APROVAÇÃO DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DO CURSO

Discente	Laura Tirapani Ferrari
Matrícula Discente	202119036
Título do TCC	CIDADE DIVIDIDA: DESIGUALDADE SOCIOESPACIAL E O ACESSO À MORADIA NO EMPREENDIMENTO PARQUE DAS ÁGUAS, EM JUIZ DE FORA (MG)
Natureza do trabalho	Monografia
Curso	Serviço Social
Orientador(a)	Elizete Maria Menegat
Coorientador (se houver)	
Data da aprovação	28 de janeiro de 2026
Nome, titulação dos(as) componentes da banca	Dra. Elizete Maria Menegat Dra. Michelle Neves Capuchinho Dra. Monica Aparecida Grossi Rodrigues

Aprovo a versão final do Trabalho de Conclusão de Curso do(a) discente acima designado(a).

Juiz de Fora, 14 de janeiro de 2026.

Assinatura digital do Orientador(a)



Documento assinado eletronicamente por **Elizete Maria Menegat, Professor(a)**, em 28/01/2026, às 18:52, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **LAURA TIRAPANI FERRARI, Usuário Externo**, em 30/01/2026, às 17:46, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no Portal do SEI-Ufjf (www2.ufjf.br/SEI) através do ícone Conferência de Documentos, informando o código verificador **2825607** e o código CRC **8FF9E7AA**.



UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA

ATA DE DEFESA DE TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO DE GRADUAÇÃO

GRADUAÇÃO EM SERVIÇO SOCIAL

Formato da Defesa: (X) presencial () virtual () híbrido

Ata da sessão (X) pública () privada referente à defesa do Trabalho de Conclusão de Curso intitulado CIDADE DIVIDIDA: DESIGUALDADE SOCIOESPACIAL E O ACESSO À MORADIA NO EMPREENDIMENTO PARQUE DAS ÁGUAS, EM JUIZ DE FORA (MG), para fins de obtenção do grau de Bacharel em Serviço Social, pelo(a) discente Laura Tirapani Ferrari (matrícula 202119036), sob orientação da Prof.^(a) Dr^(a) Elizete Maria Menegat, na Faculdade de Serviço Social da Universidade Federal de Juiz de Fora.

Ao 28º dia do mês de janeiro do ano de 2026, às 8h00 horas, na Faculdade de Serviço Social da Universidade Federal de Juiz de Fora (UFJF), reuniu-se a Banca examinadora, composta pelos seguintes membros:

Titulação	Nome	Na qualidade de:
Dra	Elizete Maria Menegat	Orientadora
Dra	Michelle Neves Capuchinho	Membro da Banca
Dra	Monica Aparecida Grossi Rodrigues	Membro da Banca

AVALIAÇÃO DA BANCA EXAMINADORA

Tendo o(a) senhor(a) Presidente declarado aberta a sessão, mediante o prévio exame do referido trabalho por parte de cada membro da Banca, o(a) discente procedeu à apresentação de seu Trabalho de Conclusão de Curso de Graduação e foi submetido(a) à arguição pela Banca Examinadora que, em seguida, deliberou sobre o seguinte resultado:

(X) APROVADO

() REPROVADO, conforme parecer circunstanciado, registrado no campo Observações desta Ata e/ou em documento anexo, elaborado pela Banca Examinadora

Nota: 100

Observações da Banca Examinadora caso haja necessidade de anotações gerais sobre o Trabalho de Conclusão de Curso e sobre a defesa, as quais a banca julgue pertinentes

O trabalho foi aprovado com louvor e recomendada sua publicação

Nada mais havendo a tratar, o(a) senhor(a) Presidente declarou encerrada a sessão de Defesa, sendo a presente Ata lavrada e assinada pelos(as) senhores(as) membros da Banca Examinadora e pelo(a) discente, atestando ciência do que nela consta.

INFORMAÇÕES

Para fazer jus ao título de bacharel, a versão final do Trabalho de Conclusão de curso, considerado Aprovado, devidamente conferida pela Secretaria do Curso de Serviço Social, deverá ser tramitada para o Repositório Institucional, dentro do prazo de 72 horas da realização da banca.

Juiz de Fora, 14 de janeiro de 2026.

Assinatura digital dos membros da Banca Examinadora



Documento assinado eletronicamente por **Elizete Maria Menegat, Professor(a)**, em 28/01/2026, às 16:38, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Michelle Neves Capuchinho, Usuário Externo**, em 29/01/2026, às 17:22, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Monica Aparecida Grossi Rodrigues, Professor(a)**, em 30/01/2026, às 13:11, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **LAURA TIRAPANI FERRARI, Usuário Externo**, em 30/01/2026, às 19:02, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no Portal do SEI-Ufff (www2.ufff.br/SEI) através do ícone Conferência de Documentos, informando o código verificador **2825593** e o código CRC **D4CEF84A**.

AGRADECIMENTOS

Inicio estes agradecimentos expressando minha sincera gratidão ao corpo docente e à Faculdade de Serviço Social da Universidade Federal de Juiz de Fora, pelo conhecimento compartilhado e pelo suporte fundamental ao longo da minha formação.

À minha orientadora, Elizete, agradeço imensamente pelas ricas trocas, pela orientação segura e pelo vasto aprendizado que tornaram este trabalho possível.

Aos membros da banca examinadora, Dra. Michelle Neves Capuchinho e Dra. Mônica Aparecida Grossi, minha sincera gratidão pela disponibilidade em analisar esta pesquisa e pelas valiosas contribuições e perspectivas críticas oferecidas para seu aprimoramento.

Estendo meus agradecimentos às equipes do Departamento de Habitação e da Defesa Civil, espaços que me proporcionaram grande aprendizado prático e profissional.

Dedico um agradecimento especial aos meus pais, Andréa e Anderson, a quem sou eternamente grata. O esforço incansável de sua criação foi o pilar fundamental que garantiu a mim a oportunidade de trilhar e concluir o ciclo da educação superior.

Ao meu irmão, Miguel, dedico o meu afeto e a certeza de que sua presença foi fundamental para que eu pudesse encarar esta desafiadora jornada acadêmica com a necessária leveza e perspectiva.

Aos meus avós, Cléa e Augusto, sou profundamente grata pelo amor e pelo auxílio incondicional em todos os momentos.

Ao meu companheiro, Matheus, agradeço por toda a compreensão, paciência e apoio que foram essenciais nesta caminhada.

Aos meus amigos, familiares e colegas de jornada, meu muito obrigada pelo apoio constante, que trouxe leveza e descontração aos momentos mais desafiadores desta trajetória.

RESUMO

Esta pesquisa analisa o processo de segregação socioespacial em Juiz de Fora (MG), tendo como objetivo investigar a implementação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e seus impactos no acesso à moradia digna. Parte-se da necessidade de compreender como a produção habitacional periférica contribui para o aprofundamento das desigualdades urbanas. A hipótese central sustenta que a política habitacional, embora legalmente amparada, opera sob uma lógica de mercado que reproduz mecanismos de exclusão social. Os aspectos teórico-metodológicos fundamentam-se na perspectiva marxista e na teoria do estado de exceção, por meio de levantamento bibliográfico e documental, bem como da análise geoespacial do empreendimento Parque das Águas. Os resultados indicam que a localização periférica e a carência de infraestrutura básica, evidenciadas pelas distâncias críticas em relação a equipamentos de saúde e assistência social, configuram um cenário de exílio urbano e de acumulação por espoliação. Conclui-se que o programa, ao privilegiar a propriedade privada em detrimento do direito à cidade, aprofunda desigualdades de classe, raça e gênero, impondo desafios à atuação do Serviço Social na defesa da cidadania plena.

Palavras-chave: segregação socioespacial; direito à moradia; Programa Minha Casa Minha Vida; Juiz de Fora; Serviço Social.

ABSTRACT

FERRARI, Laura Tirapani. DIVIDED CITY: SOCIO-SPATIAL INEQUALITY AND ACCESS TO HOUSING IN THE PARQUE DAS ÁGUAS HOUSING DEVELOPMENT, IN JUIZ DE FORA, MINAS GERAIS (BRAZIL).

This research analyzes the process of socio-spatial segregation in Juiz de Fora (MG), aiming to investigate the implementation of the Minha Casa Minha Vida Program (PMCMV) and its impacts on access to decent housing. The study is based on the need to understand how peripheral housing production contributes to the deepening of urban inequalities. The central hypothesis argues that housing policy, although legally supported, operates under a market-oriented logic that reproduces mechanisms of social exclusion. The theoretical and methodological framework is grounded in the Marxist perspective and the theory of the state of exception, through bibliographic and documentary research, as well as geospatial analysis of the Parque das Águas housing development. The findings indicate that the peripheral location and the lack of basic infrastructure, evidenced by critical distances from health and social assistance facilities, configure a scenario of urban exile and accumulation by dispossession. It is concluded that the program, by prioritizing private property over the right to the city, deepens class, race, and gender inequalities, posing challenges to the role of Social Work in the defense of full citizenship.

Keywords: socio-spatial segregation; right to housing; Minha Casa Minha Vida Program; Juiz de Fora; Social Work.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Infográfico do Déficit Habitacional Brasileiro - PnadC 2022.....	26
Figura 2 – Gráfico por Sexo por Cor ou Raça da População de Juiz de Fora.....	29
Figura 3 – Mapa de localização da área de estudo.....	46
Figura 4 – Mapa de localização da área de estudo (entorno).....	46
Figura 5 – Mapa de localização da área de estudo (3D).....	47
Figura 6 – Gráficos do trabalho de campo realizado por Pinto, Barbosa e Lopes (2017).....	53
Figura 7 – Moradores se queixam de estrutura no Parque das Águas.....	54
Figura 8 – Tribuna Livre: Associação do Parque das Águas reivindica demandas.....	54
Figura 9 – Distância em relação aos equipamentos de saúde (UBS Monte Castelo).....	59
Figura 10 – Distância em relação aos equipamentos de saúde (UPA São Pedro).....	59
Figura 11 – Distância em relação ao equipamento CRAS de Assistência Social.....	60
Figura 12 – Distância em relação aos equipamentos de educação (E.M. Jovita de Montreuil Brandão)...	60
Figura 13 – Distância em relação aos equipamentos de educação (Creche Municipal).....	61
Figura 14 – Distância em relação aos equipamentos de educação (Escola E. Doutor Clemente Mariani).....	61
Figura 15 – Distância em relação aos equipamentos de educação (E.M. Paulo Rogério dos Santos).....	62
Figura 16 – Distância em relação aos equipamentos de educação (Visão Geral).....	62
Figura 17 – Transporte público que atende o empreendimento.....	63

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Índice de Desenvolvimento Humano em Juiz de Fora.....	28
Tabela 2 – Número de Favelas e Comunidades Urbanas.....	30
Tabela 3 – População Residente em Favelas por Cor, Sexo e Idade.....	32
Tabela 4 – ZEIS do município de Juiz de Fora.....	35
Tabela 5 – ADE Habitação no município de Juiz de Fora.....	40
Tabela 6 – Empreendimentos Minha Casa Minha Vida em Juiz de Fora.....	48
Tabela 7 – Conjunto Habitacional Parque das Águas.....	49

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ADE – Área de Diretrizes Especiais

ATHIS – Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social

BNH – Banco Nacional da Habitação

CEMIG – Companhia Energética de Minas Gerais

CFESS – Conselho Federal de Serviço Social

CORE – Comissão de Regularização Fundiária

CRAS – Centro de Referência de Assistência Social

DHAB – Departamento de Habitação

FAR – Fundo de Arrendamento Residencial

FJP – Fundação João Pinheiro

FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IDH – Índice de Desenvolvimento Humano

IDHM – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal

IPTU – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

MCMV / PMCMV – Programa Minha Casa, Minha Vida

PDDU – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano

PDP/JF – Plano Diretor Participativo de Juiz de Fora

PHIS-JF – Política de Habitação de Interesse Social de Juiz de Fora

PIB – Produto Interno Bruto

PJF – Prefeitura de Juiz de Fora

PNAD / PnadC – Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua

REURB-S – Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social

RP – Região de Planejamento

SEDUPP – Secretaria de Desenvolvimento Urbano com Participação Popular

SMU – Secretaria de Mobilidade Urbana

SNHIS – Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social

UBS – Unidade Básica de Saúde

UFJF – Universidade Federal de Juiz de Fora

UPA – Unidade de Pronto Atendimento

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	13
2 METODOLOGIA.....	15
3 DESENVOLVIMENTO.....	17
3.1 CONCENTRAÇÃO DA TERRA NO BRASIL: HERANÇA COLONIAL E REPRODUÇÃO DAS DESIGUALDADES.....	17
3.1.1 Propriedade Privada: Fundamentos, Poder e Crítica.....	17
3.1.2 Função Social da Propriedade e Direito à Cidade.....	19
3.1.3 Estrutura Fundiária Brasileira.....	22
3.1.4 Segregação Socioespacial e Racial.....	23
3.1.5 Estado de Exceção.....	24
3.1.6 O Direito à Moradia: Desafios e Perspectivas.....	28
3.2 HISTÓRIA DA HABITAÇÃO EM JUIZ DE FORA E PERIFERIZAÇÃO.....	31
3.2.1 Juiz de Fora: Espaço e Desigualdade Urbana.....	31
3.3 PERFIL DA POPULAÇÃO E SEGREGAÇÃO URBANA.....	35
3.3.1 Déficit Habitacional.....	35
3.3.2 IDH e Concentração Demográfica em Juiz de Fora: A Contradição Do Desenvolvimento Capitalista.....	37
3.3.3 Favelas e Comunidades Urbanas: A Materialização da Expropriação e da Subalternidade	40
3.3.4 Perfil Demográfico em Favelas e Comunidades Urbanas.....	42
3.3.5 ADE Habitação e ZEIS.....	45
3.4 EMPREENDIMENTO PARQUE DAS ÁGUAS.....	53
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	75
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	77

1 INTRODUÇÃO

A presente pesquisa analisa o processo de segregação socioespacial no município de Juiz de Fora, a partir da implementação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), tomando como referência empírica o empreendimento Parque das Águas. O estudo insere-se no debate crítico sobre a política habitacional brasileira e o direito à cidade, problematizando a distância existente entre o arcabouço jurídico-institucional que reconhece a moradia como direito social e a realidade concreta vivenciada pela população de baixa renda, historicamente marcada por desigualdades no acesso aos bens, serviços e oportunidades urbanas.

A produção do espaço urbano em Juiz de Fora expressa dinâmicas históricas que não se restringem ao período recente, mas resultam de um processo estrutural de urbanização orientado por interesses econômicos e pela centralidade da propriedade privada. Conforme aponta Souza (2019, p. 59), os pilares da disciplinarização, do embelezamento e do saneamento atuaram como fundamentos da organização urbana brasileira, contribuindo para a expulsão sistemática das camadas populares para áreas periféricas e precarizadas. Tal lógica se articula às relações de classe próprias do modo de produção capitalista, nas quais o espaço urbano assume papel estratégico na reprodução das desigualdades sociais. A segregação socioespacial, nesse sentido, constitui-se como manifestação territorial das contradições estruturais do capitalismo, evidenciando a urgência de reafirmar a habitação enquanto direito social fundamental.

Diante desse contexto, o problema central que orienta esta investigação pode ser formulado da seguinte maneira: de que modo o Programa Minha Casa Minha Vida, ao se materializar no empreendimento Parque das Águas, em Juiz de Fora, contribui para a reprodução e o aprofundamento da segregação socioespacial, operando como um instrumento que, sob o discurso de ampliação do acesso à moradia, reforça desigualdades e a manutenção da estrutura de classes no espaço urbano?

Parte-se da hipótese de que a implantação do empreendimento Parque das Águas, orientada predominantemente por critérios de mercado e pela lógica da redução de custos, resultou na alocação da população de baixa renda em uma área periférica, caracterizada pela insuficiência de infraestrutura urbana, pela limitada oferta de serviços públicos e pela restrição de oportunidades de trabalho. Sob uma perspectiva marxista, compreende-se que o programa atua como um mecanismo funcional à valorização do capital imobiliário em áreas mais centrais da cidade e ao controle social da força de trabalho, contribuindo para a fragmentação do espaço urbano e para a naturalização da precariedade habitacional.

O objetivo geral deste trabalho é analisar, a partir de uma perspectiva marxista, como o Programa Minha Casa Minha Vida contribuiu para o aprofundamento da segregação socioespacial em Juiz de Fora, utilizando o empreendimento Parque das Águas como estudo de caso. Como objetivos específicos, busca-se: (i) sistematizar o referencial teórico-conceitual sobre direito à moradia, política habitacional, segregação socioespacial e inserção urbana; (ii) caracterizar a política habitacional brasileira e o Programa Minha Casa Minha Vida, a partir da análise de marcos legais, documentos institucionais e produções acadêmicas; (iii) analisar a inserção urbana do empreendimento Parque das Águas, considerando sua localização, infraestrutura, mobilidade urbana e acesso a serviços; (iv) investigar a oferta e o acesso a serviços públicos essenciais pelos moradores, identificando limites e condicionantes; e (v) discutir a eficácia do programa na promoção da qualidade de vida e do direito à cidade.

A relevância desta pesquisa reside na análise crítica de políticas públicas que impactam diretamente a população trabalhadora e os segmentos socialmente vulnerabilizados, contribuindo para o debate acadêmico e profissional no campo do Serviço Social. A motivação para o desenvolvimento deste estudo decorre da experiência vivenciada durante o estágio acadêmico no Departamento de Habitação e na Subsecretaria de Proteção e Defesa Civil, espaços nos quais foi possível observar que a busca por moradia digna é frequentemente atravessada por práticas institucionais que naturalizam a precariedade e a exclusão, aproximando-se do que Agamben (2004) conceitua como estado de exceção na gestão da vida urbana. A pertinência do tema também se expressa nas demandas apresentadas pela comunidade local, em especial pelas reivindicações da Associação do Parque das Águas relacionadas ao transporte público, à iluminação urbana e à regularização de serviços e tributos.

No âmbito do Serviço Social, o debate sobre habitação e cidade é central, uma vez que o acesso à moradia adequada constitui um direito social fundamental e um dos pilares para a efetivação da cidadania. A atuação do assistente social é estratégica na mediação das expressões da questão social que se manifestam no território urbano, em consonância com o Projeto Ético-Político da profissão, que orienta o compromisso com a ampliação e consolidação da cidadania, a defesa intransigente dos direitos sociais e o aprofundamento da democracia (CFESS, 2012, p. 23).

Quanto à estrutura do trabalho, este estudo organiza-se em capítulos interdependentes. O primeiro capítulo apresenta o referencial teórico-metodológico, fundamentado na tradição marxista, abordando os conceitos de segregação socioespacial, direito à cidade e política habitacional. O segundo capítulo discute a formação urbana brasileira e a trajetória das

políticas habitacionais, com ênfase no Programa Minha Casa Minha Vida. O terceiro capítulo dedica-se à caracterização do município de Juiz de Fora e à análise da inserção urbana do empreendimento Parque das Águas. Por fim, o quarto capítulo examina os impactos do programa na vida dos moradores, articulando os dados empíricos às reflexões teóricas, seguido das considerações finais.

2 METODOLOGIA

O presente trabalho caracteriza-se como uma pesquisa descritiva, com viés explicativo, conforme classificação da literatura metodológica (Lira, 2014). A dimensão descritiva manifesta-se na caracterização da desigualdade e da segregação socioespacial no município de Juiz de Fora, bem como na análise da implementação local do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). O viés explicativo expressa-se na busca por compreender as determinações estruturais desse processo, analisando criticamente o PMCMV como um dos elementos centrais na produção e reprodução da segregação urbana.

A pesquisa foi desenvolvida a partir de fontes secundárias, não estando previstas entrevistas nem trabalho de campo. Adota-se uma abordagem qualitativa, fundamentada no método materialista histórico-dialético, conforme formulado por Karl Marx, o qual possibilita apreender a realidade social em sua totalidade concreta, superando as aparências imediatas e evidenciando as contradições estruturais que atravessam o processo de urbanização capitalista e a conformação das políticas públicas habitacionais.

Nessa perspectiva, compreende-se o conhecimento como resultado de uma relação dinâmica entre sujeito e objeto, na qual a interpretação crítica da realidade social é elemento central do processo investigativo. Conforme destaca Chizzotti (2000, p. 79):

A abordagem qualitativa parte do fundamento de que há uma relação dinâmica entre o mundo real e o sujeito, uma interdependência viva entre o sujeito e o objeto, um vínculo indissociável entre o mundo objetivo e a subjetividade do sujeito. O conhecimento não se reduz a um rol de dados isolados, conectados por uma teoria explicativa; o sujeito-observador é parte integrante do processo de conhecimento e interpreta os fenômenos, atribuindo-lhes um significado. O objeto não é um dado inerte e neutro; está possuído de significados e relações que sujeitos concretos criam em suas ações

Os procedimentos metodológicos foram organizados em duas etapas complementares.

A primeira etapa consistiu na revisão bibliográfica e documental, com análise da produção científica nacional e internacional sobre política habitacional, segregação socioespacial e urbanização desigual. Foram consultados livros, artigos, dissertações, teses e

relatórios técnicos, com ênfase em autores críticos da produção capitalista do espaço urbano. Também foram analisados documentos oficiais, como legislações urbanísticas, planos diretores, normativas do PMCMV, relatórios de gestão pública e dados estatísticos de órgãos institucionais, tais como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o Ministério das Cidades e a Prefeitura Municipal de Juiz de Fora. Essa etapa teve como objetivo a fundamentação teórica e a contextualização do objeto de estudo.

A segunda etapa consistiu na análise de um estudo de caso, o Residencial Parque das Águas, empreendimento habitacional da Faixa 1 do PMCMV em Juiz de Fora. A escolha do empreendimento justifica-se por sua representatividade no âmbito da política habitacional federal no município e por sua inserção territorial marcada por processos de isolamento socioespacial.

Embora não tenham sido realizadas visitas ao território nem entrevistas com moradores, foram sistematizadas informações provenientes de documentos públicos, relatórios institucionais, diagnósticos urbanos, reportagens jornalísticas e estudos acadêmicos já realizados sobre o empreendimento. Destaca-se, ainda, a elaboração de um levantamento geoespacial próprio, com uso de ferramentas de georreferenciamento, como recurso analítico para traduzir o conceito de isolamento socioespacial em distâncias físicas, barreiras territoriais e limitações concretas de acesso à cidade.

A análise contemplou aspectos como a localização do empreendimento, o acesso à infraestrutura urbana, a disponibilidade de serviços públicos essenciais (educação, saúde e transporte coletivo), as condições de mobilidade urbana e os impactos sociais decorrentes da política habitacional.

A interpretação dos dados seguiu os pressupostos da Análise de Conteúdo, conforme Bardin (2011), estruturada em três fases:

- a) pré-análise;
- b) exploração do material;
- c) tratamento e interpretação crítica dos resultados, à luz do referencial teórico adotado.

Por meio da articulação entre teoria crítica e dados empíricos secundários, a pesquisa busca identificar os limites, contradições e impactos do Programa Minha Casa, Minha Vida na reprodução da desigualdade socioespacial em Juiz de Fora, contribuindo para o debate sobre a efetividade das políticas habitacionais e a garantia do direito à cidade no contexto urbano brasileiro.

3 DESENVOLVIMENTO

A fundamentação teórica desta pesquisa mobiliza um conjunto de autores dedicados a investigar a propriedade privada, a segregação socioespacial e as políticas habitacionais. A análise parte da crítica de Friedrich Engels e Karl Marx, que situam a propriedade privada como alicerce do capitalismo e gênese da alienação do trabalhador. Esse debate é aprofundado por contribuições de Diogo Andrade (2018, 2020), Danila de Alencar Battaues e Emerson de Oliveira (2016), Noan Sallati (2023), Carlos Augusto Pereira (2016), Júlia Vieira (2019), Ermínia Maricato (2013) e Raquel Rolnik, Isadora Andrade Guerreiro e Adriana Marín-Toro (2022), cujos trabalhos são essenciais para examinar a historicidade da propriedade no Brasil, os impactos do neoliberalismo, a financeirização da moradia e a crítica ao urbanismo nacional. O estudo também estabelece um diálogo com Maíra Silva (2008), Marcio Antônio Both da Silva (2015), Lucas Moura (s.d.), Aurelane Santana e Christiane Campos (2024), e Luciane Marisco (2020), entre outros, a fim de contextualizar a estrutura fundiária brasileira e suas manifestações de segregação.

Por fim, a análise de Giorgio Agamben (2004) sobre o estado de exceção oferece uma lente teórica indispensável para compreender como a suspensão formal de direitos se normaliza na gestão da moradia, expondo as contradições entre a garantia legal e a realidade vivida.

3.1 CONCENTRAÇÃO DA TERRA NO BRASIL: HERANÇA COLONIAL E REPRODUÇÃO DAS DESIGUALDADES

3.1.1 Propriedade Privada: Fundamentos, Poder e Crítica

A centralidade da propriedade privada, em especial a da terra, como pilar das estruturas sociais e econômicas é um fenômeno histórico recorrente. Sua trajetória, contudo, e as diversas formas de sua manifestação estão intrinsecamente ligadas à emergência de desigualdades socioespaciais e à concentração de riqueza. Conforme apontam Battaues e Oliveira (2016) e Sallati (2023), a concentração fundiária e urbana não decorre do acaso, mas de processos históricos e políticos que ativamente moldam o acesso à cidade e as condições de vida.

Nesse sentido, compreender a historicidade da propriedade privada e suas especificidades no Brasil torna-se fundamental para analisar as raízes da desigualdade na

distribuição da terra e do espaço urbano. A propriedade privada moderna emerge como uma construção social e histórica, atrelada a profundas transformações nas relações de produção e na organização social (Andrade, 2020; Andrade, 2018; Engels, 2019). Em sociedades primitivas, como as "Gens" descritas por Friedrich Engels, a terra era de posse tribal e o poder exercido diretamente, sem os antagonismos de classe ou a figura do Estado (Andrade, 2020; Engels, 2019).

Foi com o advento do capitalismo que a propriedade privada se consolidou como mercadoria essencial ao processo de troca (Andrade, 2018, p. 409). Processos como a Revolução Francesa e a Revolução Agrária foram cruciais para abolir a propriedade de base feudal e estabelecer a forma capitalista, permitindo a monopolização da terra (Andrade, 2020; Andrade, 2018). Na Inglaterra, os cercamentos apartaram os camponeses de seus meios de produção, dissolvendo o vínculo milenar entre trabalho e propriedade. Se antes a propriedade pertencia a quem a trabalhava, com a propriedade capitalista, o proprietário passou a poder explorar o trabalho alheio (Andrade, 2018, p. 409). Essa "liberação" dos camponeses, na verdade, metamorfoseou a exploração em uma nova forma de expropriação, agora mediada pelo mercado e pela lei (Andrade, 2018, p. 409).

Essa progressão histórica revela, portanto, uma reconfiguração fundamental das relações sociais de produção. A propriedade privada capitalista, impulsionada pelos cercamentos e pelas revoluções burguesas, representou não apenas uma evolução legal, mas uma revolução nas relações sociais. Ao desvincular o trabalhador de seus meios de produção, ela se converteu no mecanismo central para a exploração do trabalho e para a acumulação de capital (Andrade, 2018, p. 409). Isso significa que a propriedade se manifesta como uma ferramenta ativa na estruturação do poder e na manutenção das classes sociais. Sua forma atual, sendo produto de conflitos e interesses de classe, desafia qualquer noção de "naturalidade" e abre caminhos para redefinições que possam mitigar a concentração de riqueza e poder.

Na análise de Marx, conforme interpretada por Pereira (2016), a propriedade privada constitui a base do capitalismo e a origem da alienação do trabalhador, que não se reconhece naquilo que produz. O objeto de seu trabalho converte-se em algo estranho e hostil, e a própria atividade produtiva passa a assumir a forma de dependência, culminando no estranhamento do ser genérico do trabalhador.

Esse poder de alienação, segundo Marx, se enraíza no papel da propriedade como instrumento de dominação, cujas origens remontam à posse feudal, onde o domínio sobre a terra se impunha como um poder externo e superior aos homens (Andrade, 2020). Nesse

sistema, a legislação, longe de ser neutra, reflete os interesses dos proprietários, chegando a transformar o que poderia ser considerado "roubo" em "direito" e, assim, institucionalizando a dominação de classe (Pereira, 2016).

3.1.2 Função Social da Propriedade e Direito à Cidade

Neste momento, é fundamental abordar a função social da propriedade¹. Conforme aponta Crawford (2017, p. 15), no Brasil, embora garantida pela Constituição Federal de 1988, que afirma que "a propriedade atenderá a sua função social" (Brasil, 1988), a função social da propriedade evoluiu de forma distinta da concepção de Duguit. O jurista francês Leon Duguit é considerado o criador da expressão "função social da propriedade", em meados do século XIX. Desde suas origens, a abordagem brasileira tem sido mais conservadora, diferentemente de outros países sul-americanos que rejeitaram essa contradição (Bonilla, 2011; Mirow, 2011; Fernandes, 2006, *apud* Crawford, 2017, p. 15). O Estatuto da Cidade² estabelece que a propriedade deve cumprir sua função social, regulando o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo e buscando equilibrar interesses ao promover a cooperação entre governos, iniciativa privada e demais setores da sociedade no processo de urbanização. No entanto, para um teórico marxista, essa cooperação evidencia uma concepção do direito à cidade no estatuto brasileiro que se distancia da visão original de Henri Lefebvre (Crawford, 2017, p. 18).

A crítica marxista sugere, portanto, que reformas que não questionem a função estrutural da propriedade na exploração de classe serão sempre insuficientes para uma transformação social profunda. A busca por uma "propriedade verdadeiramente humana" (Pereira, 2016) passa, necessariamente, por uma redefinição radical das relações sociais e da própria natureza da propriedade, visando à emancipação.

No contexto brasileiro contemporâneo, o neoliberalismo emerge como um dos principais vetores na intensificação das desigualdades nos conglomerados urbanos (Sallati, 2023). Suas manifestações concretas incluem a implementação de políticas de austeridade, com cortes em áreas como educação, saúde e moradia; a crescente financeirização da terra e da habitação; e a privatização de serviços públicos (Sallati, 2023). A Emenda Constitucional

¹ Princípio previsto na Constituição Federal de 1988 (Art. 5º, XXIII) que subordina o direito individual de propriedade ao interesse coletivo. No âmbito urbano, é regulamentada pelo Estatuto da Cidade e implica que a propriedade deve ser utilizada de forma a evitar a especulação imobiliária e a promover o desenvolvimento urbano justo e sustentável.

² Nome pelo qual é conhecida a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Considerado o principal marco regulatório da política urbana no Brasil, o Estatuto estabelece diretrizes e instrumentos para a gestão do solo urbano, o combate à especulação e a promoção da participação popular no planejamento das cidades.

95/2016, conhecida como "Teto de Gastos", é um exemplo paradigmático de política de austeridade que reduziu drasticamente a capacidade do Estado de atender às demandas sociais, impactando diretamente a qualidade de vida da população (Sallati, 2023). Tais medidas resultaram no desmantelamento de políticas sociais, no crescimento do desemprego e da informalidade, no avanço da pobreza e da insegurança alimentar e, por fim, na expulsão de moradores que já não conseguem arcar com os custos da moradia (Sallati, 2023).

Dentro desse sistema, o direito à moradia opera em um estado de exceção permanente: embora formalmente garantido pela lei, é sistematicamente suspenso quando entra em conflito com a lógica da acumulação privada. Como pontua Sallati (2023), a financeirização do espaço urbano agrava esse quadro ao converter solo e edificações em meros bens de consumo. Utilizando o conceito de “estrutura produtiva social”, conforme formulado por Sallati (2023), a cidade é remodelada de modo a priorizar o valor de troca da terra em detrimento de sua função social, o que inevitavelmente resulta na gentrificação³, no deslocamento forçado de populações de baixa renda⁴ e na proliferação de espaços retidos para especulação. A mercantilização da habitação, por sua vez, expandiu-se como uma nova fronteira de acumulação, na qual grandes proprietários, operando por meio de plataformas online, concentram lucros com aluguéis redefinindo a moradia como um serviço e afastando-a de sua condição de direito fundamental (Guerreiro; Rolnik; Marín-Toro, 2022). Em suma, a busca pela máxima lucratividade da terra urbana afasta compulsoriamente as pessoas com menor poder aquisitivo (Sallati, 2023).

Ermínia Maricato, em sua crítica, aponta que o urbanismo brasileiro opera de forma desvinculada da realidade concreta das cidades. Ele se alinha a uma ordem que se aplica apenas a uma fração do espaço urbano, resultando no que a autora denomina "ideias fora do lugar" (Maricato, 2013). Para a chamada "cidade ilegal", que abrange ocupações informais e favelas, não há planejamento ou ordem formal, o que a configura como um "lugar fora das ideias" (Maricato, 2013). Essa vasta porção da exclusão urbana é simplesmente ignorada na representação da "cidade oficial". Maricato argumenta que essa irregularidade é funcional para a manutenção de antigas relações políticas clientelistas, para um mercado imobiliário restrito e especulativo, e para a aplicação subjetiva da legislação com base na troca de favores (Maricato, 2013). Tal modelo, contudo, mostra-se disfuncional para a sustentabilidade

³ Processo de transformação de áreas urbanas, geralmente centrais e populares, que resulta na valorização imobiliária e na substituição gradual dos moradores originais, de baixa renda, por uma população de maior poder aquisitivo. A gentrificação altera as características sociais e culturais do bairro.

⁴ A população de baixa renda é composta por indivíduos que possuem rendimentos insuficientes para suprir plenamente suas necessidades básicas, como alimentação, moradia, saúde e educação.

ambiental, para as relações democráticas, para a qualidade de vida e para a expansão da cidadania (Maricato, 2013).

Neste sentido, Raquel Rolnik analisa como o aluguel residencial se tornou a mais recente fronteira da financeirização da moradia, um processo impulsionado por grandes corporações e plataformas digitais (Guerreiro; Rolnik; Marín-Toro, 2022). A autora destaca que, embora o Estatuto da Cidade represente um avanço, sua própria formulação foi permeada pelo paradigma neoliberal dos anos 1990, que advogava pela desregulação e por um papel mínimo do Estado no desenvolvimento urbano. A digitalização do espaço, por meio de plataformas como o Airbnb, eleva os custos da moradia e dos serviços, reforçando a commodificação da terra como ativo financeiro (Ribeiro; Diniz, 2024). Essa "especulação imobiliária digitalizada" tem como efeito direto a expulsão de moradores de seus bairros, fenômeno especialmente agudo em cidades com forte "vocação turística" (Ribeiro; Diniz, 2024).

O neoliberalismo, portanto, transcende seus efeitos meramente econômicos para reconfigurar a governança urbana e esvaziar o "direito à cidade". Ao promover a financeirização e a privatização, ele converte a cidade de "bem comum" em "negócio", subordinando o interesse público ao lucro privado (Sallati, 2023). Essa ofensiva opera também no campo ideológico, atacando a consciência social e política, o que cria um ambiente propício a políticas violadoras de direitos e ao enfraquecimento da participa o popular (Sallati, 2023), dessa forma, a cidade se configura como um espaço de acumula o para poucos. Nesse sentido, a "cidade ilegal" de Maricato (2013) e a "gestão neoliberal da precariedade" de Guerreiro, Rolnik e Marín-Toro (2022) representam duas faces da mesma moeda: a institucionaliza o da exclusão e da informalidade como engrenagens da acumula o de capital. A lei e o planejamento são instrumentalizados para legitimar a arbitrariedade e os interesses de uma minoria. Essa lógica de mercantiliza o do espaço urbano se evidencia de forma contundente em Juiz de Fora, onde a conversão da cidade em um "negócio" lucrativo se torna categórico ao se examinar, de maneira aprofundada, o complexo habitacional Parque das  guas. Tal fenômeno não se restringe apenas   constru o de novos empreendimentos, mas perpassa a requalifica o de áreas existentes e a valoriza o de imóveis em detrimento da fun o social da moradia. Sendo o maior empreendimento do programa na cidade, sua implanta o em uma fronteira de expansão periférica não representa uma soluço, mas a própria expressão espacial da lógica de exclusão e acumula o para poucos, que constitui o objeto central da análise que se segue.

3.1.3 Estrutura Fundiária Brasileira

Conforme a análise de Silva (1996), retomada e discutida por Neto e Silva (2019), a estrutura fundiária brasileira, desde sua origem, foi forjada para atender aos interesses da metrópole, consolidando um modelo agrário baseado no latifúndio, na monocultura e na escravidão. Além disso, a imprecisão na delimitação das sesmarias, associada à compra e venda de direitos de uso, contribuiu decisivamente para a gênese da estrutura agrária nacional. Paralelamente, a ocupação por “posse”, entendida como uma apropriação de fato sem reconhecimento formal, constituiu-se em um importante instrumento de acesso à terra, rivalizando com as sesmarias e aprofundando a informalidade fundiária (Neto; Silva, 2019; Silva, 2019; Moura, s.d.).

Promulgada em um momento estratégico, após a Lei Eusébio de Queirós proibir o comércio de escravos, a Lei de Terras de 1850 (Lei nº 601) foi concebida para dificultar o acesso à terra por ex-escravizados e imigrantes. O objetivo era claro: compelir essas populações a se manterem como mão de obra assalariada nas vastas propriedades rurais (Silva, 2019). Com essa legislação, a terra foi consolidada como mercadoria, e seu domínio transferido do setor público para o privado de forma definitiva (Silva, 2019). A Lei de Terras de 1850, embora previsse a regularização de posses, mostrou-se ineficaz para conter novas ocupações irregulares e enfrentou forte oposição dos grandes proprietários (Silva, 1996 *apud* Neto; Silva, 2019). A longo prazo, essa lei estabeleceu o arcabouço legal da propriedade privada no Brasil, submetendo sua posse exclusivamente às regras do mercado (Silva, 2015). Em vez de promover a distribuição de terras, a legislação legitimou a lógica de mercado, tornando a terra inacessível para a maioria da população pobre. Esse processo garantiu que o capital antes investido em escravos fosse redirecionado para a terra, acentuando as desigualdades preexistentes e consolidando a dependência de uma vasta população sem-terra.

A desigualdade no acesso à terra no Brasil é, portanto, estrutural e persistente, forjada sob um regime escravagista e tendo a expansão territorial como base da dominação política e social (IBGE, 2020). A Lei de Terras de 1850, em conjunto com a Abolição, operou para dificultar sistematicamente o acesso à terra para populações indígenas e afrodescendentes, perpetuando disparidades que marcam o espaço rural até hoje (Silva, 2019; IBGE, 2020). Essa estrutura fundiária desigual está historicamente associada aos dois grandes eixos de ocupação colonial – o litoral, com a grande lavoura comercial, e o interior, com a pecuária extensiva –, ambos baseados na exclusão de populações (IBGE, 2020). Pesquisas recentes do IBGE (2020) e de Santana e Campos (2024) demonstram uma forte ligação entre a concentração de terras e

indicadores sociais e econômicos negativos. Isso inclui baixos níveis de desenvolvimento humano e a ocorrência de trabalho análogo à escravidão, frequentemente associados à produção predatória de commodities pelo agronegócio. O legado da Lei de 1850 permanece visível, demonstrando que a terra continua a ser um instrumento fundamental de dominação e controle social.

3.1.4 Segregação Socioespacial e Racial

A urbanização brasileira, por sua vez, reproduz essa lógica, organizando o espaço das cidades conforme as condições socioeconômicas de seus habitantes e tratando a terra urbana como mercadoria (Battaus; Oliveira, 2016). A segregação socioespacial se manifesta como a separação da população no território por critérios de renda, raça ou etnia, configurando espaços internamente homogêneos, porém externamente hierarquizados e desiguais (Marisco, 2020).

As raízes da segregação racial no país remontam ao século XIX, com um conjunto de medidas que impediram a população escravizada e ex-escravizada de se tornar proprietária de terras ou empreendedora (Oliveira; Oliveira, 2015). No período pós-abolição (1889-1930), as cidades brasileiras aprofundaram a lógica da dominação. Estratégias de planejamento, como as políticas de "limpeza" e "embelezamento" dos centros urbanos, a exemplo da Reforma Pereira Passos no Rio de Janeiro, favoreceram as elites e resultaram na segregação das classes populares, com destaque para a população negra (Vainer, 2023; Oliveira; Oliveira, 2015). O projeto de "branqueamento", impulsionado pela imigração europeia, intensificou o racismo institucional e as políticas de limpeza urbana (Vainer, 2023; Oliveira; Oliveira, 2015). Com isso, a segregação se consolidou de forma estrutural, relegando a população negra a posições de subordinação socioeconômica e a moradias precárias, com acesso inferior à infraestrutura e aos serviços públicos (Oliveira; Oliveira, 2015).

A urbanização excludente, assim, não é um subproduto acidental, mas uma manifestação espacial intencional da estrutura de poder que moldou o Brasil. O "direito à cidade" é sistematicamente negado por uma lógica de exclusão com herança escravocrata e colonial (Battaus; Oliveira, 2016; Oliveira; Oliveira, 2015). Ou seja, a informalidade e a precariedade mostram-se funcionais para essa acumulação. A persistência da segregação, mesmo diante de avanços como o Estatuto da Cidade, revela que as arcaicas estruturas socioeconômicas continuam a se sobrepor às intenções da legislação (Carvalho; Rodrigues, 2016). A "digitalização" recente da especulação imobiliária (Ribeiro; Diniz, 2024) evidencia a

notável capacidade de adaptação do capital para intensificar a exclusão social. A luta por cidades mais justas, portanto, exige não apenas mudanças legais, mas uma ruptura com essas lógicas históricas de dominação.

Conforme tratado anteriormente, a propriedade privada não é um conceito neutro. Se para alguns representa a base da liberdade e do progresso, para outros é a origem da alienação e da exploração. Essa dualidade expõe a lógica da propriedade não como um princípio universal, mas como uma construção histórica carregada de disputas políticas e econômicas. Afinal, ao aceitar a definição liberal clássica de propriedade – o direito de usar, usufruir e dispor de bens –, emerge uma questão inevitável: o que legitima tal direito? Para a lógica liberal, a legitimação viria do trabalho. Contudo, a propriedade é, na verdade, resultado de violência histórica, de mecanismos de acumulação desigual e da concentração de terras.

3.1.5 Estado de Exceção

Diante das tensões inerentes a esse conceito, torna-se crucial analisar os mecanismos pelos quais essa ordem é mantida. O estado de exceção atua como um dispositivo de governabilidade acionado para garantir a ordem econômica vigente, especialmente quando os interesses do capital demandam a suspensão de garantias democráticas. Para compreender o pano de fundo histórico desse mecanismo, pode-se recorrer à análise de Karl Marx em *O 18 de Brumário de Luís Bonaparte* (Rodrigues, 2018, p. 107).

A reflexão marxista ali se situa no conturbado período revolucionário francês de 1848 a 1851, marcado por intensas lutas de classe e pela erosão das conquistas democráticas. Marx demonstra como Bonaparte, após um processo de crescente autoritarismo, consolidou seu poder por meio da suspensão da ordem constitucional. Essa ruptura não foi um acidente, mas a culminação de um movimento no qual a burguesia, antes revolucionária, aliou-se a forças reacionárias para proteger seus interesses econômicos da ameaça do proletariado (Rodrigues, 2018, p. 107).

Esse mecanismo de exceção não se restringe ao contexto urbano-industrial; a suspensão de direitos serve igualmente à concentração de terras. Como Marx (2017) já havia destacado em *O Capital*, a propriedade privada da terra nasceu de uma violência histórica, como os cercamentos na Inglaterra e a expropriação de camponeses – processos que se repetem hoje sob novas formas, como a grilagem, os despejos em massa e a criminalização de movimentos sociais.

Ao reconstituir esse processo, Marx evidencia a grande contradição do liberalismo burguês: quando as instituições democráticas se tornam um obstáculo à dominação de classe, a própria burguesia as abandona em favor de regimes autoritários. O golpe de 1851 ilustra, assim, a transformação da exceção em regra, um paradigma central para se entender as dinâmicas políticas nas sociedades capitalistas modernas (Rodrigues, 2018).

O estado de exceção, longe de ser uma medida pontual, torna-se um dispositivo permanente de governabilidade nas sociedades contemporâneas, acionado sempre que os interesses do capital exigem a suspensão das garantias democráticas (Rodrigues, 2018, p. 107).

Dois momentos foram decisivos para sua consolidação:

Fevereiro de 1848: A insurreição operária representou um "golpe inesperado" contra a aristocracia financeira, levando à proclamação de uma "república social" (Marx, 1852, *apud* Rodrigues, 2018, p. 108). No entanto, a Assembleia Nacional (maio de 1848) buscou reverter essas conquistas, limitando a revolução aos interesses burgueses.

Junho de 1848 marcou um ponto de inflexão. A insurreição operária, considerada a primeira grande guerra civil entre burguesia e proletariado, foi brutalmente reprimida por uma coalizão das classes dominantes. Para legitimar a violência, essa coalizão mobilizou os valores tradicionais – "propriedade, família, religião, ordem" – e, nesse contexto, o estado de sítio foi institucionalizado como mecanismo de contenção, suspendendo direitos para preservar a ordem capitalista (Marx, 1852, *apud* Rodrigues, 2018, p. 109). Conforme analisa Agamben (2004, *apud* Rodrigues, 2018), o bonapartismo que se seguiu representou a falência do ideal burguês de uma sociedade racional, consolidando-se como o meio para garantir o projeto ocidental de acumulação.

Segundo Bercovici (2008, *apud* Rodrigues, 2018, p. 111), esse período assinalou o esgotamento da negociação política, que foi substituída pela violência como instrumento *contrarrevolucionário*. A burguesia, ao abandonar seus próprios ideais liberais, optou pela exceção permanente para manter o status quo. O estado de exceção, na análise marxista, não se revela como uma anomalia, mas como um recurso estrutural do capitalismo em momentos de crise. Essa análise é corroborada pelo argumento de Walter Benjamin, segundo o qual a transformação de medidas originalmente excepcionais em práticas corriqueiras de poder evidencia a fragilidade estrutural da democracia liberal, conforme interpretação desenvolvida por Agamben (2004).

A normalização da exceção é particularmente evidente no campo das políticas habitacionais. Agamben (2004, p. 13) discute como o estado de exceção, que deveria ser

provisório, firmou-se como um modelo de governança permanente na era moderna. No âmbito da moradia, isso se manifesta em práticas como remoções forçadas e a ausência deliberada do Estado em áreas informais, que refletem uma perigosa normalização da exceção em detrimento dos direitos sociais. Ademais, é crucial notar que as condições habitacionais não melhoram com o avanço do capitalismo; pelo contrário. A crescente concentração dos meios de produção impulsiona uma maior aglomeração de trabalhadores em um mesmo espaço, consequentemente, à medida que a acumulação se acelera, mais precarizadas se tornam as moradias, culminando frequentemente na destruição de "bairros mal construídos" em nome do progresso e da especulação (Marx, 2017, p. 891).

Nesse contexto, torna-se crucial compreender a natureza do Estado. Mascaro (2013) argumenta que o Estado, apesar de ser uma entidade distinta da sociedade e de atuar como um mediador na relação entre capital e trabalho, não é um poder imparcial. Sua função não é beneficiar diretamente a burguesia, mas sim assegurar a reprodução do capital em sua totalidade. O Estado goza de autonomia em relação aos sujeitos de direito, não sendo a mera expressão da vontade de uma classe. Nas palavras do autor, "o burguês não é necessariamente o agente estatal" (Mascaro, 2013, p. 18), mas a posição estrutural do Estado é a de um garantidor das relações capitalistas. Essa função permite ao Estado usar medidas excepcionais para manter a ordem e a acumulação de capital, mesmo que isso signifique suspender direitos e aprofundar desigualdades, como as que afetam o acesso à moradia.

A exceção, enquanto fenômeno constituinte das democracias ocidentais, revela-se um mecanismo paradoxal de sustentação do próprio Estado de Direito. Na modernidade, a soberania se materializa precisamente na capacidade de suspender temporariamente a lei por meio de instrumentos que a própria ordem jurídica legítima. Como destaca Paulani (2010, p. 112 *apud* Rodrigues, 2018, p. 107), longe de ser uma ruptura com o ordenamento, essa suspensão configura sua expressão mais radical, pois a habilidade de interromper a norma sem abandonar seu arcabouço formal é inerente ao poder soberano.

Esse caráter ambivalente, em que a violação da lei ocorre em nome de sua preservação, desestabiliza a dicotomia entre normalidade e exceção. Ambos se revelam faces de um mesmo processo dialético: a legalização da ilegalidade. O "estado de sítio" exemplifica essa dinâmica, na qual a suspensão de direitos se normaliza e se transforma em regra. Assim, a exceção não é um acidente no sistema, mas sua condição de possibilidade, expondo a contradição fundante do projeto democrático. A análise de atos governamentais contemporâneos exige, portanto, reconhecer que a exceção é um dispositivo intrínseco à

governabilidade moderna, onde a ordem se reconstrói mediante sua própria transgressão autorizada.

Agamben (2004, p. 14) acrescenta que, por meio do estado de exceção, o poder suspende as leis para controlar diretamente a vida das pessoas. Ao fazê-lo, ignora direitos individuais e transforma os cidadãos em algo que a lei não reconhece nem protege – figuras sem nome ou categoria, deixadas em completo abandono.

[...] o estado de exceção constitui muito mais um estado "kenomatico", um vazio de direito, e a idéia de uma indistinção e de uma plenitude originária do poder deve ser considerada como um "mitologema" jurídico, análogo à idéia de estado de natureza (não por caso, foi exatamente o próprio Schmitt que recorreu a esse "mitologema"). Em todo caso, a expressão "plenos poderes" define uma das possíveis modalidades de ação do poder executivo durante o estado de exceção, mas não coincide com ele (Agamben, 2004, p. 17).

Deste modo, a especulação imobiliária se mostra invariavelmente segregadora e excludente. O Estado desempenha papel crucial nesse processo, atuando em consonância com o sistema capitalista para planejar uma urbanização que impõe ritmos incompatíveis com as dinâmicas sociais, levando-as ao colapso (Duarte; Mello, 2001, p. 12).

No cenário urbano, a gentrificação e a financeirização são os mecanismos estruturais pelos quais a especulação se consolida. A gentrificação, conforme descrito por Smith (1996), promove a expulsão de populações pobres de áreas valorizadas para dar lugar a investimentos de alto padrão e a grupos sociais com maior poder aquisitivo, descaracterizando identidades locais. Paralelamente, a financeirização da moradia, explorada por Harvey (2005), transforma o direito à habitação em uma mercadoria global, subordinando à lógica volátil dos mercados e tratando-a como um ativo financeiro.

Nesse contexto, o Estado transcende o papel de mero observador, atuando como peça-chave na legitimação desses processos, conforme aponta Rolnik (2015). Sua atuação se materializa através de incentivos fiscais para grandes empreendimentos, parcerias público-privadas e flexibilização de normas regulatórias, além da omissão em conter a especulação imobiliária. A confluência desses elementos cria um ambiente onde o acesso à moradia digna se torna progressivamente mais difícil, intensificando a exclusão social e transformando a cidade em um palco para a acumulação de capital.

A hegemonia da propriedade privada individual escriturada e registrada em cartório sobre todas as demais formas de relacionamento com o território habitado constitui um dos mecanismos poderosos da máquina da exclusão territorial e de despossessão em marcha no contexto de grandes projetos, sejam eles de expansão da infraestrutura e desenvolvimento urbano, sejam de reconstrução pós-desastres (Rolnik, 2015, p.13).

Esse processo resulta em uma urbanização que exclui, onde o direito à cidade é consistentemente negado em favor do acúmulo de capital. Tal exclusão se manifesta também no cenário rural, onde a elevada concentração de terras é evidente: 1% dos proprietários detém 48% das terras agrícolas, conforme dados do Censo Agropecuário de 2017, espelhando a dinâmica urbana. A negação do direito à moradia e à reforma agrária são pilares para essa acumulação. Uma perspectiva comum associa o estado de exceção ao conceito de necessidade (Agamben, 2004, p. 40), sugerindo que, diante de recursos finitos e demandas infinitas, a exceção se justificaria. No entanto, o verdadeiro alicerce da exceção é o princípio de que a lei só tem validade enquanto garante o bem comum; quando falha nesse propósito, sua força se dissolve. É importante notar que isso se refere a casos específicos, não a um estado permanente de emergência (Agamben, 2004, p. 42). Sob uma ótica biopolítica, o estado de exceção permite a tolerância de moradias precárias como mecanismo de controle social.

Para Marx, a segurança é "o conceito social supremo da sociedade burguesa, o conceito de polícia, no sentido de que o conjunto da sociedade só existe para propiciar a cada um de seus membros a conservação de sua pessoa, de seus direitos e de sua propriedade" (Marx, 2010, p. 50 *apud* Rodrigues, 2018). As revoluções burguesas materializam essa mesma dinâmica ao converterem os ideais de liberdade e igualdade em princípios meramente formais do Estado, efetivando a liberdade concreta como o direito à propriedade privada e, consequentemente, impondo a pergunta fundamental sobre o que, de fato, confere legitimidade a esse direito.

3.1.6 O Direito à Moradia: Desafios e Perspectivas

Ao analisar o direito à moradia, Venâncio (2023) destaca que ele transcende a mera edificação, abrangendo condições de habitabilidade e dignidade. A Constituição Federal de 1988 o reconhece como direito social fundamental (art. 6º), mas, como aponta Harvey (2008), ele vive em constante tensão com a lógica capitalista, que o transforma em mercadoria. A financeirização da moradia, nas palavras de Harvey (2008, p. 86), evidencia que "o direito à cidade está progressivamente nas mãos de corporações e bilionários". Essa dinâmica converte a moradia, um bem de uso, em ativo de troca (Marx, 2017), lógica reforçada por programas como o Minha Casa Minha Vida. A garantia desse direito exige, portanto, uma transformação que conteste sua subordinação ao capital.

Atualmente, é impossível abordar a questão sem considerar seus pilares legais: o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse

Social (SNHIS – Lei nº 11.124/2005). O Estatuto introduz instrumentos como o IPTU progressivo, o usucapião especial urbano e as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) para combater a especulação (Brasil, 2001). Por sua vez, o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS estrutura políticas para a baixa renda, com gestão participativa e recursos centralizados no Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS (Brasil, 2005).

Apesar desses avanços, a efetividade das políticas esbarra em obstáculos concretos: a fragilidade institucional dos municípios, a priorização da titulação em detrimento da urbanização efetiva (criticada pela Lei Reurb de 2017⁵) e a desarticulação com o saneamento básico, cuja universalização, prevista para 2033, segue como um desafio (Brasil, 2017; Brasil, 2007).

Em suma, a efetivação do direito à moradia no Brasil enfrenta um paradoxo estrutural: embora amparado por um sólido arcabouço legal, sua implementação é neutralizada pela lógica do estado de exceção. Conforme Agamben (2004, p. 17), "o estado de exceção não é a ditadura, mas um espaço vazio de direito", onde a lei se aplica ao não se aplicar – um fenômeno claramente observável na política habitacional. Na prática, isso significa que, por um lado, leis que garantem a moradia social (como as ZEIS) são sistematicamente negligenciadas em áreas de interesse do mercado imobiliário. Por outro lado, a força da lei é usada de forma implacável para reprimir ocupações e criminalizar os movimentos que lutam por esse direito. A política habitacional é terceirizada, transformando um direito em oportunidade de lucro para o mercado. Essa dinâmica revela o caráter biopolítico da gestão urbana, onde a tolerância calculada com a precariedade se torna uma forma de governo e a flexibilização de leis para beneficiar grandes empreendimentos consolida a exceção como regra.

Neste cenário, os movimentos sociais por moradia emergem como uma resistência ativa a essa lógica de exceção. Suas ocupações de terras ociosas e imóveis especulativos desafiam não apenas a inércia estatal, mas a própria naturalização da propriedade privada como mecanismo de exclusão. A luta desses movimentos materializa, na prática, a tese central deste trabalho: o direito à moradia no capitalismo opera em um estado de exceção permanente, pois é formalmente garantido pela lei, mas sistematicamente suspenso quando conflita com a acumulação privada (Agamben, 2004; Harvey, 2008).

⁵ Refere-se à Lei Federal nº 13.465/2017, que instituiu novas normas para a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no Brasil, sendo alvo de críticas por, em certos aspectos, priorizar a titulação em detrimento da efetiva urbanização e melhoria das condições de habitabilidade.

Assim como em outras cidades brasileiras, a malha urbana de Juiz de Fora é o reflexo territorial de processos seculares e contínuos de antagonismo entre classes, subjugação racial e dinâmicas do Capital. O espaço urbano, portanto, não é um mero palco onde a vida acontece, mas um produto social e, fundamentalmente, um campo de disputas.

3.2 HISTÓRIA DA HABITAÇÃO EM JUIZ DE FORA E PERIFERIZAÇÃO

3.2.1 Juiz de Fora: Espaço e Desigualdade Urbana

Juiz de Fora, carrega uma particularidade histórica definidora: foi um dos últimos bastiões da escravidão no país, um centro cafeeiro cuja elite resistiu ferozmente à abolição (Pereira, 2005). Essa herança não é uma nota de rodapé na história da cidade, mas a própria fundação sobre a qual suas relações sociais e espaciais foram erguidas. A transição de uma economia escravocrata para um polo industrial e de serviços não apagou as estruturas de poder, apenas as reconfigurou. A população negra, embora formalmente liberta, foi sistematicamente alijada do projeto de cidade que se erguia, dando início a um processo de racialização do espaço que perdura até hoje (Barreto; Barcellos, 2019).

A estrutura de segregação socioespacial de Juiz de Fora torna-se incompreensível sem um mergulho em suas raízes históricas, fincadas no processo traumático da abolição. A recusa da elite local em promover qualquer forma de integração da população negra recém-liberta, somada à deliberada ausência de políticas estatais de reparação, criou as condições para a formação de uma periferia racializada. Este ato de espoliação⁶ inicial traçou a geografia da desigualdade na cidade, cujos ecos ainda ressoam nos dias atuais.

Como um centro significativo na produção cafeeira do século XIX, Juiz de Fora tinha sua economia e estrutura social fortemente ligada ao trabalho escravizado. Por conseguinte, a elite local encarava o avanço do movimento abolicionista não como um progresso civilizatório, mas como uma ameaça direta aos seus interesses, um exemplo claro dessa mentalidade pode ser observado em um documento da Câmara Municipal da cidade, de 1884, quatro anos antes da promulgação da Lei Áurea. Neste documento, a Câmara declara que o movimento abolicionista se constituía um "elemento de desordem, e fonte de atentados contra a propriedade servil, reconhecida e garantida pela legislação do país", temendo a "desorganização do trabalho" e o "perigo constante à segurança pessoal dos proprietários de escravos" (Câmara Municipal de Juiz de Fora, 1884, *apud* Pereira, 2005, p. 6). A solução, para eles, não passava pela liberdade imediata, mas pela condução do processo com "medidas complexas e de máxima prudência" (Pereira, 2005, p. 6).

Essa "máxima prudência" era, na realidade, um eufemismo para o medo da perda de

⁶ Conceito formulado por David Harvey para descrever os mecanismos contemporâneos de acumulação de capital que não se baseiam na produção, mas na despossessão. Inclui processos como a privatização de bens públicos, a financeirização e a apropriação de ativos por meios predatórios, como argumentado neste trabalho sobre as remoções e a especulação imobiliária decorrentes da política habitacional.

controle sobre a força de trabalho e o pavor da formação de uma "grande massa de vagabundos" livres (Mendonça, *apud* Pereira, 2005, p. 6). O caos que a elite previa estava "estritamente vinculado ao comportamento que, avaliava-se, teriam os escravos quando se tornassem livres" (Pereira, 2005, p. 6). Longe de se extinguir com a Lei Áurea, a crença arraigada na suposta incapacidade do negro escravizado para gerir a própria vida e na sua dependência da tutela senhorial adaptou-se, persistindo na influência sobre as políticas e práticas que moldaram a cidade no período pós-abolição.

A abolição, em 13 de maio de 1888, foi um ato jurídico desacompanhado de qualquer política de integração social, econômica ou de acesso à terra para os milhões de libertos. Em Juiz de Fora, a população negra foi deixada à própria sorte (Barreto; Barcellos, 2019). Sem terras, sem reparação e confrontada por um racismo estrutural que lhe negava acesso ao mercado de trabalho, a única alternativa foi a ocupação das áreas mais indesejadas da cidade: as encostas íngremes dos morros, às margens de córregos e as terras pantanosas, longe do centro que se modernizava.

Foi assim que nasceram os primeiros aglomerados e favelas da cidade, como resultado direto dessa exclusão planejada. Bairros historicamente negros, como São Benedito, Dom Bosco (antiga Serrinha) e Bom Pastor (antigo Lamaçal), surgiram como territórios de refúgio e resistência (Barreto; Barcellos, 2019). Contudo, esses espaços eram, desde sua origem, a expressão material da segregação. A ocupação desses territórios representa, como afirmam Barreto e Barcellos (2019, p. 299), a "senzala do século XXI", na qual o lugar do negro na cidade continua sendo o "lugar da ilegalidade, do risco ambiental, da violência, da ausência do poder público".

A segregação em Juiz de Fora não foi fruto do acaso, mas de um projeto político e racial deliberado. Após a abolição, setores dominantes buscaram restaurar o controle social criando regras que limitavam a presença da população negra nos espaços centrais. Enquanto certas áreas eram restritas, outras passaram a ser identificadas como zonas "permitidas", marcando a cidade com fronteiras invisíveis, mas profundamente sentidas. Essa distribuição desigual moldou o acesso à infraestrutura, às oportunidades e à cultura, consolidando uma geografia excludente cujas disparidades raciais nos indicadores de renda e emprego persistem até hoje.

O processo de modernização vivenciado por Juiz de Fora na virada do século XX ia além das melhorias visuais, constituindo-se em uma reordenação simbólica do espaço, na qual a normatização de comportamentos e da presença física das pessoas era fundamental para atribuir novos significados à área central. Sob o discurso da higiene, da ordem e da beleza,

operava-se uma reconfiguração de classe do espaço. A cidade burguesa em construção exigia não apenas embelezamento, mas vigilância e, sobretudo, a expulsão dos indesejáveis – as classes populares e a população negra – de seu coração.

A pesquisadora Maíra Silva (2008) identifica três eixos de atuação que definiram esse planejamento: disciplinarização, embelezamento e saneamento. O objetivo declarado era uma transformação "ética e moral" dos habitantes, buscando "interferir e erradicar os maus hábitos e costumes dos seus moradores, dar-lhes uma nova fisionomia e plasticidade e criar usos condizentes com os padrões da civilidade burguesa" (Souza, *apud* Silva, 2008, p. 27). Este projeto era, em sua essência, "totalizante" e "profundamente autoritário", pois visava impor um modo de vida específico, o da elite, "à força e sem nenhuma consideração maior para com os setores sociais que sofreriam as consequências diretas" (Chalhoub, *apud* Silva, 2008, p. 62). A lei municipal, formulada e executada pela elite que compunha a Câmara, tornou-se o "molde da cidade ideal" para organizar, classificar e hierarquizar o território.

As posturas municipais da época são a prova material de como esse projeto se operacionalizou, com cada um dos eixos servindo para justificar medidas de marginalização:

Disciplinarização: O foco era o controle do trabalhador e a repressão à "vadiagem". A Resolução nº 602, de 1907, que visava controlar bares, usava a moralidade como pretexto para policiar os pobres (Silva, 2008, p. 67). O trabalho ambulante, uma das poucas alternativas para os excluídos do mercado formal, foi constantemente cerceado, com a imposição de licenças caras (Resolução nº 385, de 1896) e a proibição da circulação no centro (Silva, 2008, p. 68). O ápice foi a Resolução nº 869, de 1921, que proibia a residência de pessoas "de vida imoral" e "sem profissão conhecida" no centro, uma ferramenta explícita de "limpeza social" para valorizar o espaço burguês (Silva, 2008, p. 72).

Saneamento: O discurso médico-higienista legitimou as intervenções urbanas. Médicos em posições de poder miravam as habitações populares, especialmente os cortiços, como focos de epidemias e degradação moral. Comissões foram criadas para fiscalizar e fechar esses locais (Resolução nº 1, de 1892), e uma sobretaxa anual por cômodo foi imposta para inviabilizar economicamente os cortiços nas áreas centrais, forçando o deslocamento de seus moradores (Resolução nº 227, de 1893) (Silva, 2008, p. 91).

Embelezamento: Este era o eixo mais visível do projeto, concentrando recursos na transformação do centro da cidade em um "cartão de visitas" do progresso (Silva, 2008, p. 64), enquanto as periferias, para onde os pobres eram empurrados, permaneciam desassistidas.

A sucessão terminológica observada nos instrumentos de planejamento urbano de Juiz de Fora não representa, portanto, uma ruptura com a lógica histórica de exclusão, mas sua

reconfiguração sob uma aparência técnica e normativa. A passagem de “áreas de ocupação subnormal” para “microáreas de exclusão social” e, posteriormente, para Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) não se traduz, necessariamente, em efetiva garantia do direito à moradia ou em enfrentamento estrutural da desigualdade urbana. Ao contrário, a fragmentação territorial e discursiva desses espaços opera como um mecanismo de gestão da pobreza, que dilui sua expressão coletiva e dificulta o reconhecimento desses territórios como parte constitutiva da cidade formal. Tal estratégia permite ao poder público relativizar a dimensão do problema habitacional, evitando seu enquadramento nos critérios oficiais de “aglomerado subnormal” estabelecidos pelo IBGE, reduzindo sua visibilidade estatística e, por consequência, sua centralidade na agenda política (Abreu, 2009, o. 144-147).

Nesse sentido, a linguagem do planejamento urbano não apenas descreve a realidade, mas a produz, ao legitimar práticas seletivas de intervenção estatal e ao naturalizar a segregação socioespacial como um dado técnico-administrativo. A exclusão, longe de ser superada, é reinscrita sob novas formas, compatíveis com a racionalidade neoliberal de gestão urbana, na qual o direito à cidade é substituído por políticas focalizadas, compensatórias e territorialmente periféricas.

É nesse cenário contraditório que se insere o Parque das Águas, maior conjunto habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida em Juiz de Fora - MG, composto por 565 unidades habitacionais. Embora apresentado como resposta à demanda por moradia, o empreendimento materializa as ambivalências da política habitacional contemporânea: ao mesmo tempo em que atende parcialmente à necessidade imediata de abrigo, reafirma a lógica de produção de habitação em áreas periféricas, desarticuladas da malha urbana consolidada e marcadas pela precariedade do acesso a serviços, equipamentos públicos e oportunidades de trabalho. Assim, o Parque das Águas torna-se expressão concreta da continuidade histórica da segregação urbana, agora institucionalizada sob o discurso do planejamento e da política social.

3.3 PERFIL DA POPULAÇÃO E SEGREGAÇÃO URBANA

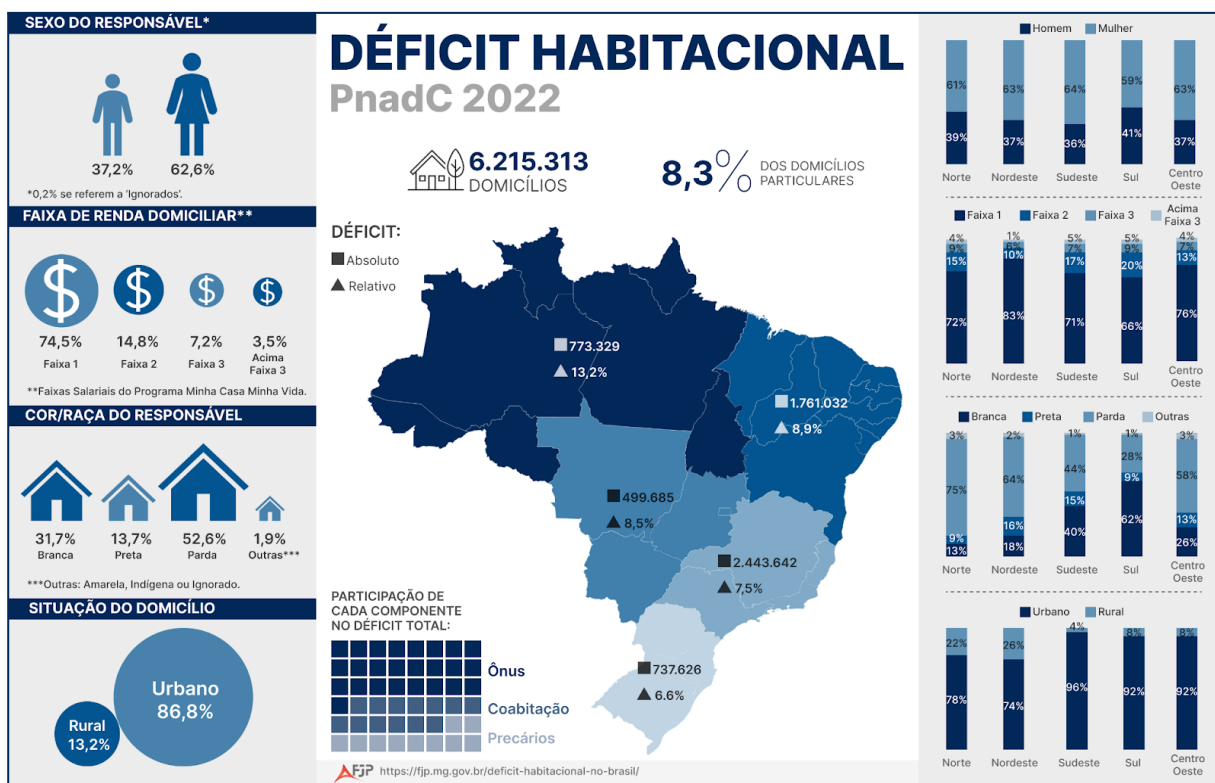
3.3.1 Déficit Habitacional

Ao analisar o déficit habitacional no Brasil, esta seção reforça a tese central do TCC: a cidade dividida impede o acesso à moradia digna ao submeter a classe trabalhadora a uma reprodução social comprometida, marcada pela lógica perversa da acumulação capitalista e pela suspensão permanente do direito à habitação em nome do lucro, gerando periferias de exclusão que se reproduzem em escalas locais como Juiz de Fora.

O déficit habitacional, conforme a Figura 1, definido como a carência de moradias adequadas em determinada região, expressa a crise estrutural do capitalismo na reprodução das condições de vida da classe trabalhadora. No Brasil, em 2022, esse déficit atingiu 6,2 milhões de domicílios, o que representa 8,3% do total de habitações ocupadas, com aumento de 4,2% em relação a 2019 (FJP, 2022). A concentração nas regiões Sudeste (São Paulo: 1,25 milhão; Minas Gerais: 556 mil) e Nordeste (1,7 milhão) evidencia a desigualdade regional, reforçada pela lógica de acumulação desigual do capital (Harvey, 2005). Como demonstra a persistência do déficit habitacional, o direito à moradia opera num estado de exceção permanente: formalmente garantido, mas sistematicamente suspenso quando conflita com a acumulação capitalista. Essa contradição evidencia que a legislação urbana, embora avançada em teoria, acaba por legitimar a ordem vigente em vez de transformá-la.

Abaixo apresento, a última atualização feita em 2022 (FJP, 2022):

Figura 1 – Infográfico do Déficit Habitacional Brasileiro - PnadC 2022



Fonte: FJP, 2022.

O déficit habitacional é composto por três principais fatores: (1) o ônus excessivo com aluguel; (2) as habitações precárias; e (3) a coabitação, que se refere a famílias que dividem o mesmo espaço habitacional. O déficit habitacional não é um fenômeno natural, mas resultado da mercantilização da moradia sob o capitalismo. A predominância do ônus excessivo com aluguel (52,2% do déficit) reflete a exploração da renda da terra, onde a classe trabalhadora destina mais de 30% de sua renda à reprodução da força de trabalho, sem acesso à propriedade. As habitações precárias (predominantes no Norte e Nordeste) e a coabitação (mais expressiva no Amazonas) são manifestações da superexploração (Marx, 2017), na medida em que revelam a incapacidade estrutural de reprodução digna da força de trabalho. Tais formas de precariedade habitacional não decorrem de uma ausência do Estado, mas de sua atuação enquanto instância mediadora das relações sociais capitalistas (Mascaro, 2013)

A composição racial e de gênero do déficit (66,3% pretos/pardos; 62,6% mulheres chefes de família) revela a interseccionalidade da opressão de classe (Davis, 2006), onde a dinâmica histórica da expropriação e da exploração, analisada por Karl Marx (2017) no processo de acumulação do capital, permanece operante no espaço urbano contemporâneo,

atualizando-se por meio da exclusão estrutural de corpos racializados e feminizados do acesso à cidade, à moradia digna e aos direitos sociais.

Em Juiz de Fora, o Plano Municipal de Habitação (PMH), elaborado em 2007 e desatualizado há quase duas décadas, reflete um desconhecimento do déficit habitacional qualitativo e quantitativo, bem como da real demanda. Dados do IBGE de 2019 (conforme Tribuna de Minas, 2023) indicam 16.112 famílias em situação de déficit habitacional no município, sem contar a população em situação de rua. Este cenário exemplifica a desorganização planejada do Estado burguês, que prioriza a valorização imobiliária em detrimento da reforma urbana (Rolnik, 2015).

Esse cenário afeta principalmente famílias de baixa renda, com 74,4% das famílias em situação de déficit tendo renda mensal de até R\$ 2.640. Além disso, 62,6% dessas famílias são chefiadas por mulheres, e 66,3% são compostas por pessoas autodeclaradas pretas ou pardas, evidenciando desigualdades históricas e estruturais.

Yazbek (2009), em sua obra *Classes Subalternas e Assistência Social*, utiliza as categorias de exclusão e subalternidade para analisar a realidade dos usuários dos serviços assistenciais, destacando as diferenças internas entre as classes subalternizadas. A autora explora categorias amplas que vão além da exploração do trabalho, abrangendo também a dominação e a exclusão econômica e política. Ela enfatiza a heterogeneidade presente tanto na classe trabalhadora quanto nas formas de dominação, ressaltando a diversidade de identidades e experiências dentro desse grupo.

No que se refere aos excluídos, a obra aponta para a heterogeneidade dessa população, que inclui indivíduos com renda insuficiente, desempregados e aqueles sem condições de obter meios de subsistência, situando-os na esfera da necessidade. Essa diversidade confere concretude histórica à classe trabalhadora, evidenciando como as experiências da pobreza e da exclusão definem um "lugar no mundo" para essa população, marcado por características comuns: a ausência de poder de mando e decisão, a privação dos bens materiais produzidos socialmente e a falta de conhecimento sobre o processo social em que estão inseridos. Em contrapartida, a autora destaca a produção de resistência frente a essa realidade, demonstrando como esses grupos enfrentam e contestam as condições impostas.

3.3.2 IDH e Concentração Demográfica em Juiz de Fora: A Contradição Do Desenvolvimento Capitalista

O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) é uma métrica que busca ir além do

Produto Interno Bruto (PIB) para avaliar o bem-estar de uma população, considerando renda, educação e longevidade. No entanto, sob a ótica marxista e da teoria do estado de exceção, o IDH pode mascarar as profundas contradições inerentes ao desenvolvimento capitalista, especialmente em países periféricos como o Brasil.

TABELA 1 – Índice de Desenvolvimento Humano em Juiz De Fora

Posição IDHM	145
Territorialidade	Juiz de Fora (MG)
IDHM	0,778
Posição IDHM Renda	106
IDHM Renda	0,784
Posição IDHM Educação	232
IDHM Educação	0,711
Posição IDHM Longevidade	986
IDHM Longevidade	0,844
Posição Mulheres	53
IDHM Mulheres	0,782
Posição Homens	18
IDHM Homens	0,786
Posição Negros	66
IDHM Negros	0,697
Posição Brancos	35
IDHM Brancos	0,828

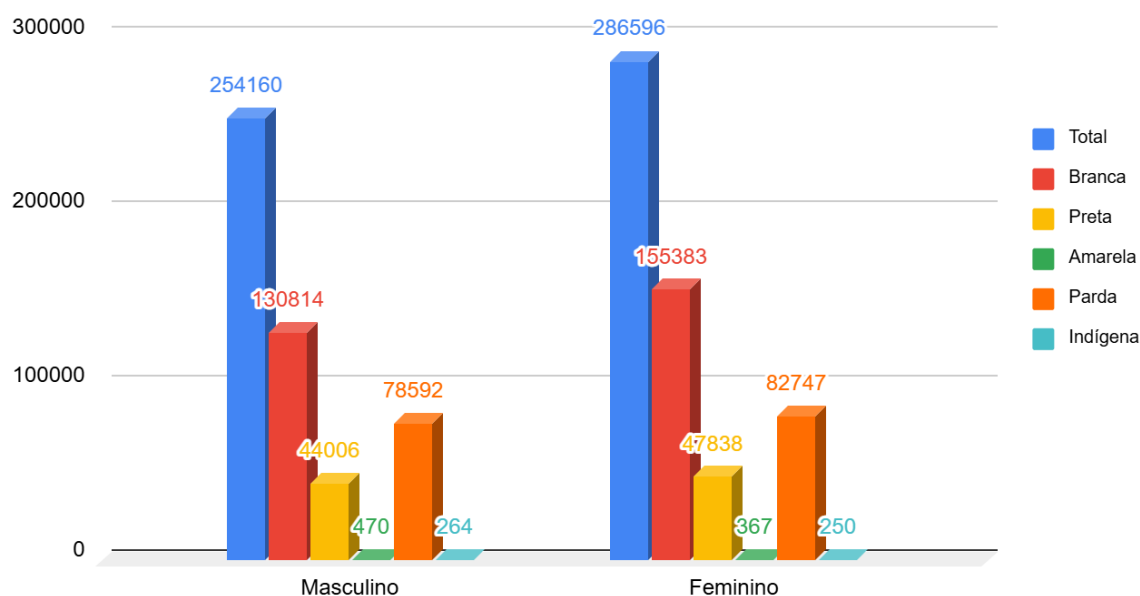
Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2022

Apesar de Juiz de Fora apresentar um Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 0,778 – considerado “alto” –, a desagregação dos dados revela que esse nível de desenvolvimento convive com desigualdades estruturais próprias da sociabilidade capitalista. A diferença expressiva entre o IDHM da população branca (0,828) e negra (0,697) evidencia a centralidade do racismo na produção da desigualdade social. Já a variação entre homens (0,786) e mulheres (0,782), embora numericamente pequena, permanece relevante do ponto de vista analítico, pois indica que o desenvolvimento humano também é atravessado por desigualdades de gênero. Mesmo diferenças reduzidas refletem padrões estruturais de divisão sexual do trabalho, inserção precária das mulheres no mercado e desigual acesso à renda e

autonomia – elementos que, articulados à acumulação capitalista, sustentam a reprodução de desigualdades de classe, raça e gênero no território.

A análise crítica dos dados demográficos de Juiz de Fora, representados na Figura 2, revela que a distribuição populacional por cor ou raça reflete um processo histórico de exclusão e racialização do espaço. Embora a população branca seja numericamente majoritária – com 130.814 homens e 155.383 mulheres frente a uma população preta e parda que soma 122.598 homens e 130.585 mulheres –, a interpretação desses números à luz do IDHM expõe as contradições do desenvolvimento capitalista na cidade. Enquanto a população branca desfruta de um IDHM de 0,828, a população negra registra apenas 0,697, evidenciando um abismo social onde o desenvolvimento humano é seletivo e dependente da pauperização de corpos racializados e feminizados, especialmente nos territórios de favela onde as mulheres pretas e pardas constituem o elo mais explorado da reprodução do capital.

Figura 2 - Gráfico por Sexo por Cor ou Raça da População de Juiz de Fora



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2022

De acordo com Marx, o desenvolvimento capitalista não é linear nem igualitário; ele se baseia na acumulação de capital e na expropriação contínua. Os dados do IDHM, nesse sentido, refletem a lei geral da acumulação capitalista, onde a concentração de riqueza e poder em mãos de uma burguesia minoritária se dá às custas da pauperização relativa da maioria da população. O IDH "alto" de Juiz de Fora não significa que todos desfrutem de um desenvolvimento equitativo, mas sim que uma parcela da população alcança um nível de vida

elevado, enquanto outra é relegada a condições de subalternidade e precariedade, conforme abordado por Yazbek (2009).

A concentração demográfica de 540.756 pessoas em Juiz de Fora, com uma densidade de 376,64 hab/km² (IBGE, 2022), é um reflexo da urbanização capitalista. Essa concentração, impulsionada pela busca de mão de obra e pela centralização das atividades econômicas, não se traduz em acesso universal a bens e serviços. Pelo contrário, ela intensifica a segregação espacial, com o proletariado sendo empurrado para as periferias, onde as condições de vida são mais precárias e a infraestrutura é deficiente. Isso reforça a ideia de que a cidade capitalista é um espaço de reprodução das relações de produção, onde a moradia e o acesso à cidade são mercadorias, e não direitos. A densidade demográfica, nesse contexto, pode significar não apenas o adensamento populacional, mas também o adensamento das contradições sociais.

O estado de exceção permanente, nesse cenário, se manifesta na forma como o direito à cidade é formalmente garantido, mas na prática é suspenso para a maioria da população. As políticas urbanas, muitas vezes, servem para legitimar a valorização imobiliária em detrimento do bem-estar social, como evidenciado pela desatualização do Plano Municipal de Habitação em Juiz de Fora. A cidade se torna um campo de batalha onde o capital impõe suas regras, relegando os direitos sociais a uma condição de privilégio para poucos.

3.3.3 Favelas e Comunidades Urbanas: A Materialização da Expropriação e da Subalternidade

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2022), as favelas e comunidades urbanas (Tabela 2) constituem espaços populares que surgem a partir de iniciativas coletivas e autônomas da população para suprir demandas essenciais, como moradia, comércio, serviços e atividades culturais. Essa realidade evidencia a carência de políticas públicas eficazes e a ausência de investimentos privados adequados para assegurar o direito à cidade de forma equitativa.

TABELA 2 - Número de Favelas e Comunidades Urbanas

Variável - Número de favelas e comunidades urbanas (Unidades)

Brasil, Grande Região e Unidade da Federação	Ano: 2022
Brasil	12348
Sudeste	6016

São Paulo	3123
Rio de Janeiro	1724
Minas Gerais	653
Espírito Santo	516
Unidade - Município de Minas Gerais	Ano: 2022
1. Belo Horizonte (MG)	218
2. Contagem (MG)	49
3. Juiz de Fora (MG)	37
4. Ribeirão das Neves (MG)	37
5. Betim (MG)	33

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2022

Os dados do IBGE sobre favelas e comunidades urbanas são uma evidência contundente da materialização da expropriação e da subalternidade no espaço urbano brasileiro. O elevado número de assentamentos precários no país (12.348), com forte concentração na região Sudeste (6.016) e em Minas Gerais (653) – onde Juiz de Fora aparece como o 3º município com maior número de favelas (37) – revela que a produção desses territórios não decorre de um “desvio” do processo urbano, mas constitui um resultado direto e estrutural da lógica capitalista de produção do espaço. A predominância da região Sudeste se explica por sua histórica centralidade no processo de industrialização, urbanização acelerada e concentração de capital, o que atraiu grandes fluxos migratórios desde o século XX sem que o Estado garantisse acesso universal à terra urbanizada, ao emprego, à moradia e à infraestrutura. Esse descompasso entre a expansão econômica e a oferta de condições dignas de vida produziu uma urbanização profundamente desigual, na qual as camadas trabalhadoras foram empurradas para áreas periféricas, ambientalmente frágeis e economicamente desvalorizadas. Assim, a concentração de favelas no Sudeste não apenas reflete a intensidade da acumulação capitalista na região, mas também a forma como essa acumulação opera por meio da segregação socioespacial, da mercantilização da terra urbana e da reprodução sistemática da desigualdade.

Engels, em "sobre a questão da moradia" (2015), já apontava que a carência habitacional e a formação de bairros operários insalubres são consequências intrínsecas da acumulação capitalista. As favelas são, portanto, o produto da incapacidade do capital de absorver plenamente a força de trabalho e de garantir moradia digna para o proletariado. Elas representam os "lugares" onde o déficit habitacional se manifesta de forma mais aguda, com a

presença de habitações precárias e de coabitação forçada, confirmando o estado de exceção que suspende o direito à moradia para milhões de pessoas.

3.3.4 Perfil Demográfico em Favelas e Comunidades Urbanas

Ao falarmos dos "lugares onde o déficit habitacional se manifesta" não podemos deixar de abordar quem são essas pessoas. Abaixo, os dados são detalhados na Tabela 3 para permitir a observação das variáveis de gênero e raça no território, considerando a seguinte legenda para a leitura das colunas: T (Total), H (Homem) e M (Mulher).

TABELA 3 – População Residente em Favelas e Comunidades Urbanas, por Cor ou Raça, Sexo e Grupos de Idade, Segundo as Favelas E Comunidades Urbanas - IBGE

		Variável - População residente em favelas e comunidades urbanas (Pessoas)																	
Unidade do Município	Grupo de idade	Idade x Cor ou raça x Sexo																	
		Ano: 2022																	
		Total			Branca			Preta			Amarela			Parda			Indígena		
		T	H	M	T	H	M	T	H	M	T	H	M	T	H	M	T	H	M
Juiz de Fora (MG)	Total	16728	8044	8684	4445	2111	2334	5841	2770	3071	7	3	4	6416	3151	3265	15	6	9
	0 a 4 anos	1120	546	574	339	160	179	328	168	160	-	-	-	453	218	235	-	-	-
	5 a 9 anos	1215	619	596	316	168	148	358	171	187	-	-	-	539	278	261	-	-	-
	10 a 14 anos	1319	667	652	322	164	158	433	210	223	-	-	-	562	293	269	2	-	2
	15 a 19 anos	1404	733	671	316	148	168	500	272	228	1	-	1	585	313	272	2	-	2
	20 a 24 anos	1372	693	679	331	169	162	547	277	270	1	1	-	492	246	246	1	-	1
	25 a 29 anos	1324	625	699	366	178	188	490	221	269	-	-	-	468	226	242	-	-	-
	30 a 34 anos	1292	596	696	287	147	140	512	236	276	1	-	1	492	213	279	-	-	-
	35 a 39 anos	1194	575	619	308	138	170	451	217	234	-	-	-	433	219	214	-	-	-
	40 a 44 anos	1241	582	659	326	141	185	427	214	213	-	-	-	486	226	260	2	1	1
	45 a 49 anos	1078	544	534	291	142	149	393	193	200	1	-	1	391	209	182	2	-	2
	50 a 54 anos	1040	485	555	282	120	162	383	168	215	-	-	-	371	194	177	4	3	1
	55 a 59 anos	864	395	469	273	119	154	288	126	162	1	1	-	301	148	153	1	1	-
	60 a 64 anos	791	361	430	231	117	114	252	109	143	1	1	-	306	133	173	1	1	-
	65 a 69 anos	589	249	340	163	69	94	207	84	123	1	-	1	218	96	122	-	-	-
	70 a 74 anos	412	191	221	142	63	79	127	57	70	-	-	-	143	71	72	-	-	-
	75 a 79 anos	240	107	133	66	33	33	89	34	55	-	-	-	85	40	45	-	-	-

80 a 84 anos	134	53	81	58	28	30	25	7	18	-	-	-	51	18	33	-	-	-
85 a 89 anos	63	14	49	17	1	16	22	5	17	-	-	-	24	8	16	-	-	-
90 a 94 anos	30	6	24	9	5	4	9	1	8	-	-	-	12	-	12	-	-	-
95 a 99 anos	6	3	3	2	1	1	-	-	-	-	-	-	4	2	2	-	-	-
100 anos ou mais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2022

A análise do perfil demográfico de Juiz de Fora revela uma contradição estrutural: embora a população total do município seja majoritariamente branca – composta por 286.197 indivíduos frente a 253.183 pretos e pardos (IBGE, 2022) –, essa lógica é drasticamente invertida nos territórios de exclusão. Nestes espaços, a população negra (pretos e pardos) representa a esmagadora maioria, somando 12.257 residentes, o que equivale a aproximadamente 73,3% do total de habitantes, enquanto os brancos constituem apenas 26,5%.

Essa disparidade evidencia que a "cidade ilegal" não é um acidente geográfico, mas o resultado de um processo histórico de racialização da pobreza que confina corpos negros em áreas de risco e precariedade. Observa-se, portanto, a articulação entre classe, raça e território na produção de uma desigualdade onde o racismo estrutural opera como tecnologia essencial para a reprodução do capital. Tal realidade expressa, em escala urbana, a permanência histórica dos processos de expropriação, nos quais a separação dos trabalhadores de seus meios de reprodução social constitui condição estrutural da acumulação do capital. No contexto urbano contemporâneo, essa dinâmica se atualiza como um processo contínuo de espoliação, empurrando para as margens da cidade sujeitos historicamente despossuídos da terra e sistematicamente excluídos do mercado formal de moradia. Como argumenta Davis (2006), a urbanização periférica no capitalismo tardio torna-se o novo locus da superexploração e da gestão da pobreza, reiterando as hierarquias raciais que estruturam o espaço urbano brasileiro.

A presença majoritária de mulheres (8.684 residentes, superando a população masculina) reforça a dimensão de gênero da desigualdade. Nas favelas, a feminização da pobreza assume contornos ainda mais dramáticos: grande parte dessas mulheres acumula a condição de chefia de família, enfrentando jornadas extensas e a dupla inserção – no trabalho remunerado precarizado e no trabalho reprodutivo invisibilizado. A exploração capitalista se

intensifica justamente sobre essas mulheres, especialmente as negras, que constituem o elo mais explorado e violado do mercado de trabalho urbano. Assim, raça e gênero não aparecem como “variáveis” isoladas, mas como eixos constitutivos da própria dinâmica de reprodução do capital. A predominância de mulheres chefes de família no Parque das Águas (76%) (Pinto; Barbosa; Lopes, 2017, p. 320-321) atende aos critérios de prioridade do PMCMV, mas revela uma contradição biopolítica: o Estado garante a propriedade à mulher, mas a encarcera em um território sem equipamentos de saúde e lazer, exacerbando a sobrecarga do trabalho reprodutivo invisibilizado

A estrutura etária das favelas – marcada por uma proporção significativa de crianças e jovens – revela a dimensão geracional da desigualdade. A persistência de ciclos intermitentes de violação de direitos, onde crianças crescem em contextos de acesso limitado à educação, saúde, lazer e segurança, reflete aquilo que Harvey denomina de “acumulação por espoliação”: um processo contínuo de retirada de direitos que compromete a mobilidade social e reproduz, de forma quase mecânica, a pobreza urbana. Trata-se, portanto, não de uma geração “desassistida”, mas de um conjunto social sistematicamente excluído de um projeto urbano que privilegia a valorização imobiliária e a acumulação privada.

A própria existência das favelas – e sua expansão ao longo do tempo – não pode ser interpretada como resultado de um “déficit de planejamento urbano”, mas como expressão de um planejamento orientado para o Capital. Como analisa Rolnik (2015), o Estado brasileiro opera sob uma racionalidade que privilegia a financeirização da terra urbana, a circulação de capitais e a produção de centralidades elitizadas, relegando às populações pobres os espaços precarizados e invisibilizados. Nesse contexto, as favelas tornam-se territórios de exceção: áreas onde o direito à moradia é suspenso ou seletivamente garantido, em consonância com o que Agamben identifica como a lógica do estado de exceção. Entretanto, é justamente nesses territórios que emergem o que Yazbek (2009) denomina de “produção de resistência” – práticas comunitárias, mobilizações e disputas por reconhecimento e por direitos que desafiam a ordem urbana excludente.

Em síntese, os dados demográficos e raciais das favelas de Juiz de Fora, quando interpretados à luz da crítica marxista e da teoria do estado de exceção, demonstram que o desenvolvimento capitalista é estruturalmente desigual e dependente da produção de territórios de precariedade. Trata-se de um modelo urbano que formalmente proclama direitos, mas materialmente os nega; que expande indicadores macroeconômicos, ao mesmo tempo em que reproduz desigualdades de classe, raça e gênero. Assim, a favela não é um “resíduo” do

desenvolvimento, mas uma peça-chave na engrenagem que mantém o capital em funcionamento – e, ao mesmo tempo, o principal locus de resistência à sua lógica excludente.

3.3.5 ADE Habitação e ZEIS

A análise da política habitacional de Juiz de Fora evidencia o papel estratégico das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e das Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs) como instrumentos fundamentais para a efetivação do direito à moradia e para a redução das desigualdades socioespaciais no município. Segundo dados do Departamento de Habitação (DHAB/SEDUPP, 2025), Juiz de Fora conta com 138 ZEIS, conforme a tabela 4, distribuídas em todas as Regiões de Planejamento (RPs), correspondendo a um potencial estimado de cerca de 25 mil unidades habitacionais. No entanto, as informações disponibilizadas pelo órgão não apresentam registro da data de sua última atualização, o que limita a precisão temporal dos dados e compromete a transparência e a confiabilidade do planejamento urbano. Essa lacuna evidencia uma fragilidade institucional relevante, sobretudo considerando que a formulação e o monitoramento de políticas habitacionais dependem de bases informacionais robustas, contínuas e atualizadas.

Tabela 4 - ZEIS do município de Juiz de Fora

CARACTERIZAÇÃO DE ZEIS								
RP	BAIRRO	Nome	Cód.	Lotes		UH - Estimativa de 30%		Nº por RP
				Delimitação - ZEIS/PJF	Delimitação - Territórios da Cidadania	ZEIS/PJF	Territórios da Cidadania	
Centro	Santa Cecília	Rua João Francisco Monteiro	C 01	30	81	39	105	9
	Dom Bosco	Baixo Dom Bosco	C 02	182	160	237	208	
		Alto Dom Bosco	C 04	216	250	281	325	
		Morro dos Cabritos	C 09	58	51	75	66	
	São Mateus	Rua Carlos Monteiro	C 03	36	39	47	51	
	Bairu	Vila Gaspar	NE 25	14	24	18	31	
	Poco Rico	Seara_Empav	SE 16	4	65	5	85	
	Vitorino Braga/Ladeira	Rua José Inácio Leito da Leopoldina II	L 02	52	100	68	130	
	Vitorino Braga	Praça Teotônio Vilela	L 03	28	43	36	56	
Campo do Grotão		L 04	18	47	23	61		
Leste	Nossa Senhora Apa	Rua Augusto Alves	L 01	43	188	56	244	25
	Três Moinhos (Linhares)	Três Moinhos	L 05	144	195	187	254	
		Rua Augusto Vicente Vieira, Alto Três Moinhos	L 06	149	98	194	127	

	São Bernardo	Mirante São Bernardo	L 14	43	108	56	140	
	Vila Alpina/São Bernardo	Loteamento São Paulo	L 07	17	17	22	22	
	Vila Alpina	Vila Alpina	L 08	266	352	346	458	
		Grota dos Puris	L 09	155	386	202	502	
		Rua Raimundo Tavares	L 10	29	100	38	130	
	Linhares	Vila Fortaleza, Grota Funda	L 11	105	139	137	181	
		Vila Yung, Rua B	L 12	21	50	27	65	
		Rua do Boto I e II	L 13	16	33	21	43	
	Progresso	Favela do Rato	NE 13	40	125	52	163	
	Progresso	Rua Ormesinda Gomes Rocha, Dr. Manoel Lage	NE 15	3	67	4	87	
	Marumbi (Progresso)	Rua Joaquim Marques Coimbra, antiga Liberalin	NE 16	126	138	164	179	
	Bonfim	Beco da Geni	NE 17	15	115	20	150	
		Rua Orville Derby Dutra, antigo Leito Leopoldi	NE 18	179	199	233	259	
		Otávio Pereira Torres	NE 19	103	132	134	172	
	Santa Rita	Matinha	NE 20	18	19	23	25	
		Rua Fernando Marcato	NE 21	45	41	59	53	
		Vila do Sô Neném	NE 22	109	109	142	142	
		Rua Bernardino Purgato	NE 23	14	68	18	88	
		Serra Verde	NE 14	34	75	44	98	
	Santa Paula	Rua Maria Luiza Alves	NE 24	90	75	117	98	
		Santa Paula	NE 26	38	46	49	60	
	Santa Terezinha	Vila Santa Terezinha, Regularizada 37 e remoção	NE 01	38	42	49	55	
	Nossa Senhora das Graças	Travessa Grão Mogol	NE 02	28	66	36	86	
		Parque Guarani, Avenida Juiz de Fora	NE 03	300	302	390	393	
	Parque Guarani	Rua Major Vicente Moura	NE 04	43	75	56	98	
		Rua Senador Milton Campos	NE 05	31	60	40	78	
		Rua Joaquim Guedes	NE 06	110	174	143	226	
	Granjas Bethania	Nova Bethânia, próximo ao Campo Belo	NE 07	72	129	94	168	
		Rua Diomar Monteiro	NE 08	18	77	23	100	
	Grama	Vila dos Sonhos	NE 09	82	134	107	174	
	Eldorado	Alto Eldorado	NE 10	92	120	120	156	
		Rua 5, final da Rua Archimedes Segadine, final	NE 11	31	118	40	153	
	Parque Independência	Av. Juiz de Fora, Leito da Leopoldina I	NE 12	32	302	42	393	
	Barreira do Triunfo	Vila São Cristóvão	NO 01	48	60	62	78	
	Ponte Preta III	Junto à via férrea	NO 02	25	151	33	196	
	Ponte Preta II	Margem Esquerda do Rio Paraibuna, trecho 2	NO 03	32	89	42	116	
	Ponte Preta I	Barraco do Boy, final da Av Marginal	NO 04	15	112	20	146	

12

18

	Ponte Preta IV	Margem esquerda Rio Paraibuna, trecho I	NO 05	59	69	77	90
	Ponte Preta V	Margem direita Rio Paraibuna	NO 06	73	73	95	95
		Vila Esperança, área de inundação, córrego	NO 07	198	231	257	300
	Vila Esperança	HOLCIN	NO 08	50	76	65	99
		Vila Esperança II, Rua 1-A	NO 09	517	670	672	871
	São Judas Tadeu	Verbo Divino, ocupação ao lado do loteamento	NO 10	25	94	33	122
	Santa Cruz	Vila Mello Reis, Rua Luiz Villani	NO 11	153	195	199	254
		Rua General Almerindo da Silva Gomes_lado direito	NO 12	1	87	1	113
	Nova Era	Nova Era II, Rua A, Rua M	NO 14	24	146	31	190
	Santa Cruz	Vila Paraíso	NO 13	65	137	85	178
	Santa Cruz	São Francisco de Paula	NO 28	103	398	134	517
	Santa Lúcia	Vila São Sebastião BR-267	NO 15	22	31	29	40
	Santa Lúcia	Rua do Vale	NO 29	38	99	49	129
	Náutico	Ribeirão das Palmeiras	N 03	72	150	94	195
	Parque das Torres	Parque das Torres	N 01	199	201	259	261
	Remonta	Estrada Remonta, Margem eq Rio Paraibuna	N 02	176	138	229	179
	Jóquei Clube III	Jóquei Clube III	N 02B	176	180	229	234
	Cidade do Sol	Favelinha da FACIT, Baixo e Alto	NO 16	60	66	78	86
		Vila Bejani	NO 17	55	95	72	124
		Vila Todos Juntos	NO 19	55	151	72	196
		Rua Felipe José	NO 20	61	139	79	181
	Jóquei Clube	Prolar - Jóquei Clube	NO 18	89	117	116	152
		Milho Branco I	NO 21A	457	463	594	602
	Milho Branco	Milho Branco II	NO 21B	192	192	250	250
	Amazônia	Ocupação Amazônia	NO 22	7	597	9	776
	Monte Castelo	Rua Coronel Quintão	NO 23	51	72	66	94
		Fazenda Sta Candida	NO 24	86	86	112	112
	Carlos Chagas	Jardim Cachoeira	NO 25	48	125	62	163
		Rua Walquírio Seixas de Faria	NO 26	39	166	51	216
	Esplanada	Rua André Luiz Hagen	NO 27	24	71	31	92
		Ocupação do Borboleta, sem terra	O 01	195	163	254	212
		Encosta do Borboleta, abrigo na escola	O 02	15	48	20	62
		Rua Felipe Lawall	O 03	11	11	14	14
		Travessa Borboleta	O 10	26	19	34	25
	Morada do Serro	Rua José Lourenço	O 04	18	62	23	81

Centroeste

16

Oeste

17

Sul	Jardim Casablanca	Alto Jardim Casablanca	O 05	157	179	204	233
		Baixo Jardim Casablanca	O 06	126	126	164	164
	Adolfo Vireque	Alto Adolfo Vireque	O 07	122	124	159	161
		Baixo Adolfo Vireque	O 08	165	169	215	220
	Jardim de Fátima	Jardim de Fátima	O 09	297	305	386	397
	Torreões	-	O 11	40	76	52	99
	Cruzeiro de Santo Antônio	Alameda Cruzeiro de Santo Antônio	O 12	4	23	5	30
	São Pedro	Caiçaras Esquina Alameda dos Ipês	O 13	8	15	10	20
		Esquina Av. Senhor dos Passos com Rua João Kr	O 14	25	27	33	35
		Vila São Jorge	O 17	17	50	22	65
	Vina Del Mar	Vina Del Mar - Rua B	O 15	4	9	5	12
	Tupã	Jardim Marajoara	O 16	98	98	127	127
	Cruzeiro do Sul	Rua José Orozimbo de Oliveira e Rua Aurora To	S 01	55	101	72	131
		Rua Valdomiro Eloy do Amaral	S 04	18	107	23	139
		Rua Pedro Celeste, Bomba de Fogo	S 22	93	93	121	121
	Santa Luzia	Vila das Rosas 9-15	S 02	57	73	74	95
		Rua Orlanda Fortini Arcuri e entorno 16-21	S 03	55	123	72	160
	Ipiranga	Rua Joaquim José da Silva, Rua Geraldo Ferreira	S 05	23	34	30	44
		Rua Antônio Moreira e entorno, Morro do Carrapato	S 06	118	121	153	157
		Rua Licínio Pereira Cortes, Beira Córrego	S 07	98	103	127	134
		Sebastiao Nunes da Costa	S 18	66	208	86	270
	Bela Aurora (Ipiranga)	Rua Jandira Limpio Pinheiro, Lado ímpar	S 08	125	125	163	163
		Rua Orlando Stefani	S 09	35	93	46	121
	São Geraldo	Rua Ernesto Batista Pereira e Escadão	S 10+11	27	119	35	155
		Terranostra	S 24	254	248	330	322
	Santa Efigênia	Vila das Margaridas	S 12	18	66	23	86
		Vila da Conquista	S 13	72	129	94	168
		Jardim Umuarama	S 14	85	85	111	111
		Rua Adail Alevato	S 16	126	180	164	234
		Vila da Prata II	S 17	126	198	164	257
		Previdenciários, próximo ao campo de futebol	S 23	28	74	36	96
	Sagrado Coração de Jesus	Vale Verde	S 15	454	230	590	299
	Teixeiras	Travessa Venicio Del Prata e entorno	S 19	126	181	164	235
		Rua Ercy Furtado de Souza	S 20	11	63	14	82
		Trecho do bairro Jardim Gaúcho	S 21	399	482	519	627

Sudeste	Santo Antônio	Cantinho do Céu	SE 01	76	87	99	113	18
		Vila São Gabriel	SE 02	125	258	163	335	
		Alto Santo Antônio	SE 03	310	316	403	411	
		Recanto dos Pássaros	S/ identifi cação	24		31	0	
	Retiro	Vila Santo Antônio II	SE 04	78	334	101	434	
		Niterói, antiga Rua A. Guedes	SE 05	65	57	85	74	
		Vila Santa Maria	SE 06	49	57	64	74	
		Margem do Ribeirão Marmelos, Vila São José	SE 07	38	87	49	113	
	Costa Carvalho	Jardim da Lua	SE 08	196	363	255	472	
	Olavo Costa	Vila Olavo Costa	SE 09	920	662	1196	861	
	Vila ideal	Final da Rua Antônio Bitarelli	SE 10	36	29	47	38	
		Ruas Alexandre Siqueira e João Luiz Alves	SE 11	174	174	226	226	
		Campinho	SE 12	20	114	26	148	
		Solidariedade, inclui José Monteiro	SE 13+14	245	250	319	325	
	Pedras Preciosas	Pedras Preciosas	SE 15	187	187	243	243	
	Floresta	Toza	SE 17	17	17	22	22	
	Furtado de Menezes	Sefhau	SE 18	80	140	104	182	
	Lourdes	Rua Dulce Palmer	SE 19	425	298	553	387	
TOTAL				13.474	19.231	17.525	25.007	138

Fonte: JUIZ DE FORA (MG). Departamento de Habitação (DHAB).

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são delimitadas pelo Plano Diretor Participativo de Juiz de Fora (Lei Complementar nº 82, de 18 de dezembro de 2018) e regulamentadas por legislações complementares, como o Decreto nº 15.885, de 10 de maio de 2023, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S), e a Lei Municipal nº 14.272, de 15 de outubro de 2021, que institui a Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS). O artigo 13 da Lei Complementar nº 082/2018 orienta que a Política de Habitação de Interesse Social de Juiz de Fora (PHIS-JF) deve concentrar esforços na redução do déficit habitacional quantitativo e qualitativo e das desigualdades socioespaciais em regiões desprovidas de infraestrutura básica e condições adequadas de habitabilidade, por meio dos seguintes instrumentos:

- I – Áreas de Diretrizes Especiais – Habitação (ADE Habitação);
- II – Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- III – Regularização Fundiária Sustentável de Interesse Social;
- IV – Programas de Provisão Habitacional;

V – Cota de Habitação de Interesse Social.

Esses instrumentos orientam ações de urbanização, regularização fundiária e provisão habitacional, priorizando famílias com renda de até cinco salários mínimos, localizadas em áreas vulneráveis ou desprovidas de infraestrutura urbana. A espacialização das ZEIS revela uma concentração significativa nas regiões Leste, Sul e Nordeste de Juiz de Fora, onde se encontram os maiores “aglomerados subnormais” e territórios de maior pobreza. Essa distribuição reflete o padrão histórico de urbanização excludente no município, caracterizado pela expansão de ocupações populares em áreas periféricas, encostas e margens de córregos.

A leitura da Tabela 4 evidencia diferenças numéricas significativas entre as estimativas de Unidades Habitacionais (UH) associadas às Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) delimitadas pelo Poder Público Municipal e aquelas identificadas nos Territórios da Cidadania. Observa-se que, em praticamente todas as regiões administrativas, os quantitativos vinculados aos Territórios da Cidadania superam os registrados oficialmente como ZEIS/PJF, indicando a existência de um contingente expressivo de domicílios e famílias em situação de vulnerabilidade que não se encontra plenamente incorporado às delimitações formais do planejamento urbano. Essa discrepância tensiona os próprios objetivos estabelecidos pelo Plano Diretor Participativo de Juiz de Fora (Lei Complementar nº 82/2018), cujo artigo 13 orienta a Política de Habitação de Interesse Social a concentrar esforços na redução do déficit habitacional quantitativo e qualitativo e das desigualdades socioespaciais. Nesse sentido, as diferenças numéricas observadas sugerem limites tanto na capacidade institucional de atualização sistemática das bases de dados quanto na efetividade dos instrumentos urbanísticos previstos, especialmente diante da dinâmica acelerada de expansão das ocupações populares em áreas periféricas e ambientalmente vulneráveis. Ressalta-se, ainda, que as fontes consultadas não informam de forma explícita a data da última atualização dos dados, o que impõe cautela metodológica à análise comparativa e pode contribuir para a ampliação das diferenças numéricas identificadas. Tal lacuna reforça a importância de iniciativas voltadas à qualificação e transparência das informações territoriais, como o Observatório da Cidadania, executado em parceria com o ONU-Habitat e lançado em 2022, ainda que a ausência de padronização temporal dos indicadores limite, no presente, uma leitura mais precisa da extensão real do déficit habitacional no município.

Além das ZEIS, o município delimitou 54 Áreas de Diretrizes Especiais de Habitação (ADEs), que compreendem setores urbanos com potencial para a implantação de programas habitacionais, regularização fundiária e melhorias urbanas. Como exposto na Tabela 5, as ADEs abrangem tanto áreas de ocupação consolidada quanto zonas em processo de expansão,

distribuindo-se entre as diferentes regiões do município – com destaque para o Centro-Oeste, Nordeste e Sul, onde se concentram políticas recentes de regularização e intervenções habitacionais.

TABELA 5 - ADE Habitação no município de Juiz de Fora

ADE - HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

RP	LOCALIZAÇÃO
1 CENTRO	DOM BOSCO
2	SANTA CECÍLIA
3	SANTA TEREZA
4 CENTRO/LESTE	BOTANAGUA/SÃO BERNARDO
5	LADEIRA
6	AMAZÔNIA
7	BELO VALE I (JOQUEI CLUBE II)
8	ENCOSTA DO SOL/JARDIM CACHOEIRA/PARQUE DAS ÁGUAS
9	FACIT
10	JARDIM NATAL
11 CENTRO-OESTE	JARDIM SÃO JOÃO/ESPLANADA
12	JÓQUEI CLUBE
13	JÓQUEI CLUBE II
14	JÓQUEI CLUBE III/PARQUE DAS TORRES
15	MILHO BRANCO
16	GRAJAÚ
17	LINHARES/BOTTO/VILA ALMEIDA
18	SANTOS ANJOS/VITORINO BRAGA
19 LESTE	VILA ALPINA/SÃO BENEDITO/SANTA CÂNDIDA
20	VILA TOSA(FLORESTA)
21	VITORINO BRAGA
22 LESTE/NORDESTE	NOSSA SENHORA APARECIDA/SANTA RITA/PROGRESSO/VIVENDAS DA SERRA
23	ELDORADO/NOSSA SENHORA DAS GRAÇAS
24	GRANJAS BETÂNIA
25 NORDESTE	PARQUE GUARANI
26	VILA DOS SONHOS
27	VILA MONTANHESA
28 NORDESTE/CENTRO-OESTE	PARQUE INDEPENDÊNCIA
29	PARQUE INDEPENDÊNCIA
30	VILA DOS GUEDES
31	BELA VISTA/SÃO FRANCISCO DE PAULA - SANTA CRUZ
32	FILOMENA - REPRESA
33	NOVA ERA
34	NOVO TRIUNFO
35 NORTE	PONTE PRETA/MIGUEL MARINHO
36	VILA ESPERANÇA I/VILA ESPERANÇA II
37	VILA PARAÍSO (IGREJINHA)

38		VILA PARAISO/SAO DAMIAO/VILA MELO REIS
39		VILA SÃO CRISTÓVÃO (VILA SÃO CRISTÓVÃO)
40		ADOLFO VIREQUE/NOSSA SENHORA DE FÁTIMA
41		BORBOLETA
42		MORADA DO SERRO
43	OESTE	NOVA CALIFÓRNIA
44		PARQUE SÃO PEDRO/CAIÇARAS/NOVA GERMANIA
45		VILA SÃO JORGE (SANTOS DUMONT)
46		ALTO SANTO ANTÔNIO
47		FURTADO DE MENEZES/VILA IDEAL
48	SUDESTE	JARDIM DAS PEDRAS PRECIOSAS
49		NITERÓI
50		NOSSA SENHORA DE LOURDES
51		PARQUE BURNIER
52		RETIRO
53	SUL	IPIRANGA/SAGRADO CORACAO DE JESUS/BELA AURORA/SAO GERALDO
54		JARDIM DE ALA/CRUZEIRO DO SUL

Fonte: JUIZ DE FORA (MG). Departamento de Habitação (DHAB).

Essas delimitações, em conjunto, representam um esforço institucional no sentido de planejar e ordenar o território de forma mais justa e inclusiva, reafirmando o papel do poder público na promoção da função social da cidade e da propriedade. No entanto, o desafio persiste em transformar as ZEIS e ADEs em espaços efetivamente dotados de infraestrutura, equipamentos públicos e acesso a serviços, superando a lógica da segregação socioespacial e materializando o direito à moradia digna.

3.4 EMPREENDIMENTO PARQUE DAS ÁGUAS

A chegada do século XXI marcou a introdução de novas políticas, destacando-se o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), implementado em 2009. Se no início do século XX a exclusão operava sob o manto do saneamento e do embelezamento, no século XXI ela se institucionaliza via parcerias público-privadas que, sob a égide da 'casa própria', reproduzem o exílio periférico das classes subalternas. Apresentado como a maior iniciativa habitacional da história do país, uma análise crítica de sua implementação revela que, longe de romper com a exclusão, o programa a aprofundou. Impulsionado pela financeirização da moradia, o MCMV representa a mais recente encarnação da produção da periferia. Sua concepção se assemelhou mais a uma política econômica anticíclica, para mitigar os efeitos da crise de 2008, do que a uma genuína iniciativa de bem-estar social (Bordenave, 2023).

Com base na obra de Raquel Rolnik, o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) surge como uma resposta do governo brasileiro à crise financeira internacional de 2008, atuando como uma medida anticíclica para salvar as grandes incorporadoras financeirizadas e, ao mesmo tempo, impulsionar o crescimento econômico e a geração de empregos (Rolnik, 2015, p. 335-336). Lançado em 2009, o programa foi concebido em um diálogo direto entre o setor empresarial e o Ministério da Fazenda, marginalizando inicialmente o Ministério das Cidades e os movimentos sociais que historicamente pautavam a reforma urbana no país (Rolnik, 2015, p. 335).

Apesar de sua origem como um "pacote de salvamento", o MCMV foi politicamente transformado em um programa de 1 milhão de moradias, tornando-se um poderoso ativo eleitoral e a principal ação no campo econômico-social do governo, o que consolidou a imagem de Dilma Rousseff como a "mãe do Minha Casa Minha Vida" (Rolnik, 2015, p. 336-337). No entanto, a autora aponta que, ao delegar aos agentes privados a decisão sobre a localização e o desenho dos projetos, o programa reforçou um padrão histórico de segregação socioespacial. A busca pela máxima rentabilidade levou à construção de megaempreendimentos padronizados nas periferias mais distantes e desprovidas de infraestrutura, onde o solo urbano é mais barato, produzindo moradia sem cidade e reiterando um modelo de exclusão (Rolnik, 2015, p. 344, 346, 348). Dessa forma, o MCMV, embora tenha ampliado o acesso ao crédito, representou o avanço da financeirização da moradia no Brasil, consolidando um modelo único de promoção da casa própria via mercado que, em última análise, abortou a construção de uma política habitacional mais diversificada e socialmente controlada (Rolnik, 2015, p. 343).

Nesse modelo, a habitação é convertida em mercadoria e ativo financeiro, beneficiando o capital privado em detrimento da concretização do direito à moradia. Recursos públicos são transferidos para grandes construtoras que, guiadas pela maximização do lucro, adquirem os terrenos mais baratos e distantes (Santo Amore; Shimbo; Rufino, 2015 *apud* Bordenave, 2023, p. 347). Consequentemente, os empreendimentos são erguidos nas franjas do perímetro urbano, em regiões carentes de infraestrutura, serviços e transporte. É nesse contexto que se insere o objeto deste estudo, o Conjunto Habitacional Parque das Águas, cuja implantação materializa a lógica do lucro privado em detrimento do acesso de seus moradores à cidade consolidada.

A dimensão dessa preferência pelo setor privado é evidenciada por Arantes e Fix (2009, p. 2-5), que apontam que 97% dos subsídios públicos foram destinados a construtoras, restando apenas 3% para projetos de entidades sem fins lucrativos, sob o argumento da suposta ineficiência estatal. Assim, a segregação deixa de ser uma consequência para se tornar um "elemento constitutivo" da política (Zürcher, 2019, p. 178). A exclusão não é um "erro" do modelo, mas uma característica intrínseca.

Ao implementar essa lógica, o MCMV amplificou o padrão de periferização já visto em políticas anteriores, como as do Banco Nacional da Habitação - BNH (Bordenave, 2023). Os grandes conjuntos tornaram-se "ilhas" de pobreza isoladas do tecido urbano. O Parque das Águas exemplifica essa dinâmica, funcionando como um dispositivo espacial que aprofunda a segregação. Esse processo representa uma forma contemporânea de acumulação por espoliação: famílias são removidas de assentamentos informais, por vezes mais centrais, e realocadas para esses conjuntos, enquanto as áreas que desocuparam são "liberadas" para a especulação imobiliária.

O resultado final é a negação do direito à cidade. Os moradores recebem a propriedade da "casa", mas perdem o acesso à "cidade" – infraestrutura, emprego, mobilidade e vida comunitária (Abreu, 2009). A política pública, que deveria promover justiça, acaba por aprofundar a desigualdade, condenando os mais pobres a um exílio dentro da própria cidade.

A análise da história da habitação em Juiz de Fora revela uma trágica continuidade. A configuração espacial da cidade hoje é o resultado sedimentado de um projeto histórico de dominação de classe e exclusão racial. Este projeto, embora tenha mudado de roupagem, manteve sua lógica fundamental: a organização do espaço para garantir a acumulação de capital, mesmo ao custo da espoliação das classes populares. A segregação espacial é uma realidade inegável, com raízes históricas profundas: iniciou-se com a resistência das elites à libertação de pessoas negras (Pereira, 2005), culminando na exclusão deliberada após a

abolição, que por sua vez, criou uma segregação geográfica racializada (Barreto; Barcellos, 2019). Essa dinâmica se consolidou com o urbanismo higienista do século XX (Silva, 2008), perpetuou-se nos eufemismos técnicos dos planos diretores (Abreu, 2009) e se atualizou no século XXI com o programa MCMV, que institucionalizou a periferização em larga escala (Bordenave, 2023).

A periferização, portanto, não é um acidente de percurso do desenvolvimento urbano. Trata-se de um processo ativo e contínuo de produção da desigualdade no espaço, uma forma de acumulação por espoliação que se adapta às diferentes fases do capitalismo. A riqueza e a infraestrutura do centro e das áreas nobres de Juiz de Fora são, assim, dialeticamente dependentes da pobreza e da precariedade da periferia.

Diante desse quadro, a luta por moradia digna e por uma cidade justa em Juiz de Fora transcende a demanda por um teto. Ela se inscreve em uma longa história de resistência contra a mercantilização da vida e a apropriação privada do espaço. Essa disputa se manifesta hoje através das ações de movimentos sociais, dos intensos debates no Conselho Municipal de Habitação e da constante resistência diária contra a gentrificação. Em sua essência, trata-se da luta pelo direito à cidade, entendido em sua forma mais radical como o direito coletivo de não apenas acessar os recursos que a cidade oferece, mas de produzi-la e transformá-la.

A concepção do direito à cidade transcende o mero acesso aos recursos que ela oferece, abrangendo a capacidade de seus habitantes de produzi-la e transformá-la. Sob essa ótica, a análise de Pinto, Barbosa e Lopes (2015) sobre o Condomínio Parque das Águas em Juiz de Fora (MG) permite um repensar crítico sobre a política habitacional brasileira, especificamente o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). As autoras contextualizam o programa como o maior já implantado no país – com 1,68 milhão de moradias construídas até abril de 2014 – e como uma resposta à fragilidade institucional e à descontinuidade administrativa que historicamente dificultavam a redução do déficit habitacional, tratando a moradia como uma das expressões da questão social que se tornou objeto de intervenção estatal (Pinto; Barbosa; Lopes, 2017, p. 316). Operacionalizado a partir de recursos da União e do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), o programa é gerenciado pela Caixa Econômica Federal e visa atender famílias com renda de até dez salários mínimos, impactando a economia por meio dos efeitos multiplicadores gerados pelas construtoras (Cardoso; Aragão; Araujo, 2011 *apud* Pinto; Barbosa; Lopes, 2017). Contudo, apesar de ter como prioridade declarada as famílias na faixa de 0 a 3 salários mínimos e de buscar reduzir um déficit que em 2012 ainda alcançava 5,24 milhões de residências, o programa não escapa à lógica capitalista. Inserido em um modelo de parceria público-privada, ele acaba por

beneficiar majoritariamente as famílias com renda entre 3 e 10 salários mínimos, que oferecem maior garantia de lucro às empresas, revelando uma tensão fundamental entre o objetivo social e os interesses do mercado (Pinto; Barbosa; Lopes, 2017, p. 318).

Figura 3 - Mapa de localização da área de estudo



Fonte: Elaborado pela autora, com base em dados do Google Maps, 2025.

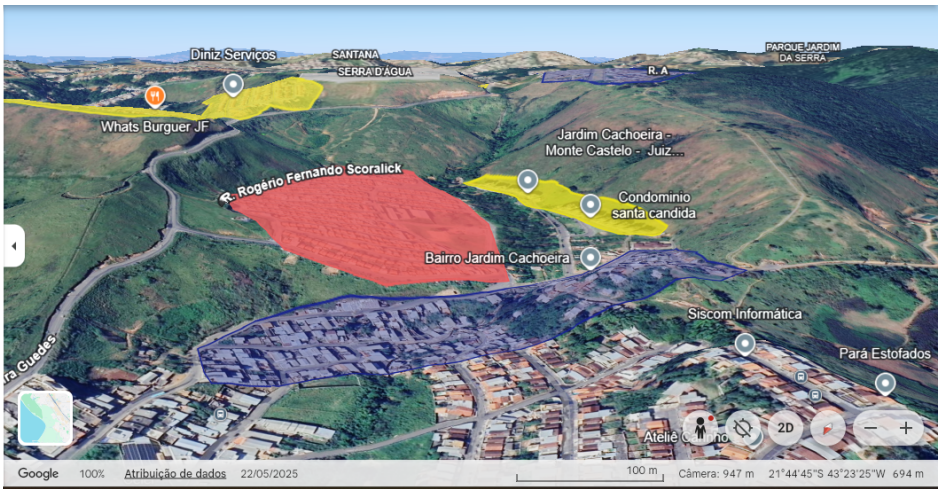
Figura 4 - Mapa de localização da área de estudo (entorno)



- Objeto de Estudo: Residencial Parque das Águas (MCMV)
- Condomínio privado - Città Neo Residencial
- Outros Conjuntos Habitacionais no Entorno
- Ocupações Informais

Fonte: Elaborado pela autora a partir do My maps / Google Maps, 2025.

Figura 5 - Mapa de localização da área de estudo (3D)



Fonte: Elaborado pela autora a partir do My maps / Google Maps, 2025.

Com base nos dados levantados pelo Departamento de Habitação (DHAB) em 2025, os empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em Juiz de Fora apresentam-se distribuídos por diversas Regiões de Planejamento (RPs), conforme sistematizado na Tabela 6. A análise espacial dessas unidades revela uma concentração em áreas periféricas, como a zona Centro-Oeste, onde se localizam os maiores conjuntos da cidade, incluindo o Parque das Águas e o Nova Germânia.

Tabela 6 - Empreendimentos Minha Casa Minha Vida em Juiz De Fora.
EMPREENDIMENTOS MINHA CASA MINHA VIDA - JUIZ DE FORA

RP	EMPREENDIMENTO	Ano de ocorrência do sorteio	N.º UH
CENTRO-OESTE	PARQUE DAS ÁGUAS II	S/ informações	280
	RESIDENCIAL VITÓRIA	2014	80
	JD. SÃO JOÃO - RES. 24 DE JUNHO	2013	100
	LOTEAMENTO NOVA GERMANIA	2012	329
	LOTEAMENTO PARQUE DAS ÁGUAS	2012	565
	RESIDENCIAL BELO VALE I	2011	240
	RESIDENCIAL BELO VALE II	2011	200
LESTE	AMAZÔNIA II	2024	16
	RESIDENCIAL MARUMBI	2014	136
	BOM JARDIM	2024	48
NORDESTE	RESIDENCIAL IPIRANGA	S/ informações	80
NORTE	NOVO TRIUNFO II	S/ informações	202
	RESIDENCIAL BELA VISTA	2012	206
	RESIDENCIAL MIGUEL MARINHO	2012	344

	SÃO FRANCISCO DE PAULA	2024	48
	JARDIM DOS ALFINEIROS II	2024	48
OESTE	RESIDENCIAL SANTA MARIA	2014	100
	RESIDENCIAL PARAÍSO	2013	240
SUL	RESIDENCIAL DAS ARAUCÁRIAS	2012	380
	COND. VIVENDAS BELO VALE	2011	128
LEGENDA:	Empreendimentos já existentes (VERSÃO ANTERIOR DO PMCMV)		
	Empreendimentos a serem construídos (PMCMV - FAR, 2023)		

Fonte: JUIZ DE FORA (MG). Departamento de Habitação (DHAB), 2025.

Conforme os dados sistematizados pelo Departamento de Habitação de Juiz de Fora (2025), o empreendimento Parque das Águas – objeto central deste estudo – apresenta a caracterização detalhada na tabela a seguir:

Tabela 7 - Conjunto Habitacional Parque das Águas

CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE DAS ÁGUAS		
RP	UH	RESIDENTES - IBGE 2022
CENTRO-OESTE	565	1937

Fonte: Juiz de Fora (MG). Departamento de Habitação (DHAB)

Em relação à área que circunda o empreendimento Parque das Águas I, conforme ilustrado na Figura 4, o mapa evidencia a materialização da segregação socioespacial em Juiz de Fora, ao explicitar o processo de periferização aprofundado por políticas habitacionais recentes. Reconhecido como o maior conjunto habitacional construído no município no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), o Residencial Parque das Águas foi implantado em zona de expansão urbana, reproduzindo a lógica mercantil do solo urbano ao direcionar a população de baixa renda para áreas periféricas, distantes do centro consolidado e marcadas por menor oferta de infraestrutura, serviços públicos e oportunidades de trabalho.

A representação cartográfica também registra os empreendimentos vizinhos – Nova Germânia e Parque das Águas II –, evidenciando o adensamento de grandes conjuntos habitacionais em uma mesma região. Essa concentração populacional ocorreu sem o devido acompanhamento de investimentos em infraestrutura urbana, o que ocasionou a sobrecarga dos equipamentos públicos existentes e a formação de verdadeiras “ilhas” de pobreza, espacialmente isoladas do tecido urbano consolidado.

Além disso, o mapa contrapõe os empreendimentos formais às ocupações informais do

entorno, revelando a coexistência entre a chamada “cidade legal”, alvo das políticas estatais, e a “cidade ilegal”, composta por favelas e ocupações irregulares. Essa justaposição explícita como o MCMV, em vez de superar a exclusão socioespacial, acabou por institucionalizar um modelo que aprofunda a fragmentação urbana e restringe o acesso dos moradores ao pleno exercício do direito à cidade.

Na análise detalhada do entorno, destaca-se novamente o Residencial Parque das Águas, integrante do MCMV, acompanhado pela presença do condomínio privado Città Neo Residencial e de outros conjuntos habitacionais relevantes, como Nova Germânia, Parque das Águas II e o Condomínio Nova Vida. Este último foi construído em 2007 pela Prefeitura de Juiz de Fora, com 70 unidades destinadas a famílias desabrigadas pelas chuvas de 2003 e 2004, conforme o sítio da própria Prefeitura (2007).

Complementando o panorama urbano, identificam-se ocupações informais nos setores Caiçaras (ZEIS O 13) e Jardim Cachoeira (ZEIS NO 25), ambos classificados como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Essa configuração reforça a complexidade do espaço urbano local, marcado pela sobreposição de políticas habitacionais formais e dinâmicas informais de ocupação que, juntas, desenham um território profundamente fragmentado e desigual.

Conforme apontam Cassab e Pinto (2013, p. 4 *apud* Souza; Almeida, 2019, p. 4033), os moradores que ocuparam as unidades do Parque das Águas foram selecionados por sorteio. A base para tal foi um cadastro de famílias que obedecia a diretrizes nacionais, como prioridade para famílias desabrigadas de áreas de risco e para aquelas com mulheres como únicas responsáveis pela unidade familiar. A estes, somaram-se critérios propostos pela Prefeitura de Juiz de Fora (PJF) e aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação, como residir na cidade há mais de dois anos, possuir filhos menores de 16 anos e encontrar-se em situação de risco social.

Na fase inicial do programa, das 16 mil famílias registradas, 2.632 foram contempladas. Desse total, 281 residências foram destinadas a famílias que recebiam aluguel social ou viviam em ocupações, e outras 100 foram indicadas pela Defesa Civil. As unidades restantes foram distribuídas por sorteio, sem considerar a manutenção dos laços territoriais preexistentes dos beneficiários. Essa omissão resultou na concentração de indivíduos de áreas distintas e distantes da cidade em um mesmo conjunto habitacional, conforme apontado por Souza e Almeida (2019).

A análise de Souza e Almeida (2019) revela que o empreendimento Parque das Águas (545 residências) está situado na zona Centro-Oeste da cidade, próximo a outros dois grandes conjuntos do MCMV: o Nova Germânia (329 unidades) e o Parque das Águas II (280 unidades). Esse adensamento gerou um expressivo aumento populacional na área. Contudo, a

ausência de investimentos proporcionais em infraestrutura resultou em uma sobrecarga nos equipamentos públicos já existentes, criando um cenário de competição por recursos escassos.

Um primeiro olhar permitiria afirmar que o Parque das Águas tem uma boa localização pois cumpre todos os requisitos da Portaria 168 (BRASIL, 2013), estando conectado ao tecido urbano pelo acesso aos principais bens ofertados pela cidade. Entretanto, contradições são geradas quando se assume critérios exclusivamente técnicos para determinar a localização de um empreendimento habitacional, cabendo considerar outras mediações, dentre elas a relação com o entorno.

Devido a disputa de uso dos equipamentos públicos de saúde, educação e transporte diante da escassez, e a sensação de insegurança e medo dos novos moradores, que seriam supostos vetores de violência na região, a relação com os bairros vizinhos também foi marcada pelo conflito. No que tange o imaginário de violência, Ferreira et al. (2016) destaca o papel da mídia local na construção e reafirmação da representação social que identifica o território do Parque das Águas e seus moradores a partir de sua negatização (Souza; Almeida, 2019, p. 4042).

Destarte, a trajetória delineada neste referencial teórico revela uma trágica e notável continuidade. Fica exposto que a organização do espaço urbano em Juiz de Fora não é um arranjo aleatório, mas o resultado sedimentado de um projeto histórico de dominação de classe e exclusão racial. Este projeto, iniciado com a resistência da elite escravocrata à integração da população negra, reconfigurou-se no início do século XX por meio de um planejamento urbano higienista e, hoje, atualiza-se através de mecanismos como a financeirização da moradia e políticas habitacionais que, sob o discurso do direito social, servem primordialmente aos interesses do capital.

Nesse processo contínuo, o Estado não é um agente neutro, mas o garantidor das relações capitalistas. É por meio de um "estado de exceção permanente" que o direito à cidade é sistematicamente suspenso quando entra em conflito com a acumulação privada. A segregação espacial emerge não como um mero subproduto, mas como um componente intrínseco de uma lógica de urbanização que instrumentaliza ou negligencia o aparato legal e o planejamento para legitimar a agenda de uma minoria e mercantilizar o direito à moradia.

É à luz deste arcabouço teórico-crítico que a presente pesquisa se debruça sobre seu objeto: o conjunto habitacional Parque das Águas. O objetivo desta análise é demonstrar que a fase mais recente e industrializada do processo histórico de formação da periferia de Juiz de Fora é simbolizada por este empreendimento, o maior construído na cidade pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Argumenta-se que, longe de romper com a exclusão, o programa a institucionalizou, operando como um mecanismo de acumulação por espoliação que nega aos seus moradores o acesso à "cidade" real e integrada.

Ao analisar o contexto do loteamento sob a perspectiva de Mancini e Delgado (2021, p. 12), evidencia-se o descompasso da intervenção estatal. Nota-se uma profunda discrepância

entre a expectativa gerada pelo discurso oficial e a realidade concreta da política habitacional. A premissa lógica de que o aumento populacional demandaria uma expansão proporcional dos serviços e equipamentos públicos foi suplantada por um cenário de desassistência programada. O projeto, destinado a um público caracterizado por baixa escolaridade, informalidade e renda limitada, conforme levantamento da Prefeitura de Juiz de Fora (2013) –, entregou habitações padronizadas, mas falhou em prover o suporte urbano indispensável para a construção de uma comunidade (Mancini; Delgado, 2021, p. 12).

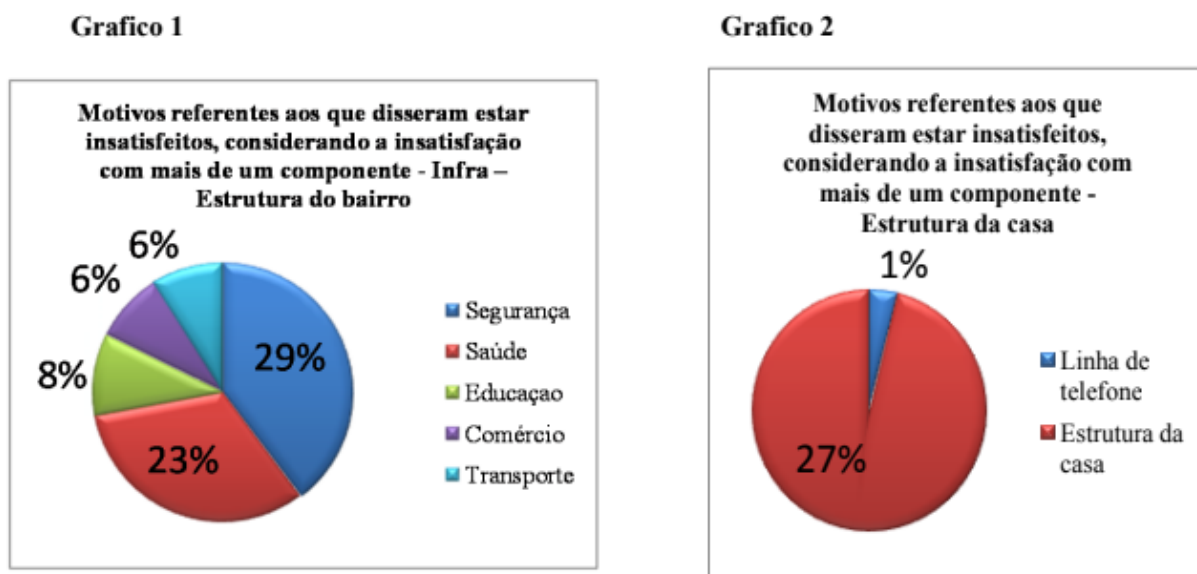
Essa lacuna na atuação do poder público não apenas intensificou as violações preexistentes, como serviu de estopim para a fragmentação do tecido social. A ausência de identidade territorial e de laços comunitários – difíceis de florescer onde necessidades básicas são negligenciadas – manifestou-se em conflitos agudos entre 2013 e 2014. A escalada da violência fez com que, em 2016, o bairro figurasse entre os dez com maior número de homicídios na cidade, sintoma trágico da marginalização. A tensão social transbordou inclusive para a relação com serviços essenciais, ilustrada pelo relato da CEMIG em 2018, cujos técnicos sofreram ameaças ao tentar realizar medições de energia (Mancini; Delgado, 2021, p. 12). Tal episódio reflete o colapso da confiança entre a comunidade e as instituições, consolidando um ciclo de exclusão onde a provisão de teto, sem planejamento integrado, aprofunda paradoxalmente as desigualdades e cria novas zonas de conflito.

Em consonância com essas problemáticas, os resultados do trabalho de campo de Pinto, Barbosa e Lopes (2015), realizado entre 2014 e 2015, lançam luz sobre o perfil socioeconômico e a percepção dos moradores. Com uma amostra de 69 famílias (36% do universo pesquisado), o estudo revelou uma prevalência de mulheres (76%) na titularidade dos imóveis – refletindo a prioridade legal do programa, mas também a feminização da responsabilidade habitacional em contextos de baixa renda. A maioria dos residentes provinha das regiões Norte e Leste, áreas historicamente marcadas pela pobreza, confirmando a hipótese de que o programa apenas realocou a segregação espacial sem resolvê-la (Pinto; Barbosa; Lopes, 2017, p. 320-321).

A análise da estrutura familiar indicou uma média de 3 a 5 pessoas por residência, o que levanta questionamentos críticos sobre a adequação das plantas padronizadas de apenas dois quartos. No tocante à empregabilidade e educação, a maioria dos domicílios possuía baixa inserção no ensino superior e empregos precários. A principal motivação para a adesão ao programa foi o desejo de "sair do aluguel", impulsionado pelo fetiche da "casa própria". Contudo, essa aspiração mascara uma cidadania incompleta, pois, como alertam as autoras, os direitos sociais desses sujeitos acabam invisibilizados pela ideia de que a cidadania se resume

à propriedade de um imóvel (Pinto; Barbosa; Lopes, 2017, p. 322). Essa tensão se materializa na insatisfação de 68,11% dos entrevistados, motivada fundamentalmente pela carência de equipamentos públicos.

Figura 6 – Gráficos do trabalho de campo realizado por Pinto, Barbosa e Lopes (2015)



FONTE: Questionário aplicado entre novembro de 2014 e março de 2015 com moradores do Condomínio Parque das Águas – PMCMV por alunas da Faculdade de Serviço Social/UFJF.¹⁰

Fonte: Pinto, Barbosa e Lopes (2015).

Dentre os vetores de insatisfação, a segurança pública emerge como ponto crítico. O estudo de Pinto, Barbosa e Lopes (2015, p. 322) aponta que a metodologia de seleção por sorteio, ao agrupar aleatoriamente famílias de diferentes territórios rivais da cidade, transplantou conflitos preexistentes para dentro do condomínio. Essa gestão tecnocrática, que ignora as dinâmicas sociais do território, dificultou a coesão comunitária, como relata uma moradora:

A segurança aqui é péssima porque fora que aqui eles misturaram pessoas de tudo quanto é bairro, pessoas de tudo quanto é tipo e assim minha cerca tá quebrada porque foi esse pessoal que quebrou, esse pessoal que usa droga que mexe com droga. Eles tentaram arrancar minha cerca pra vender minha cerca.(...) A prefeitura acho que fez uma coisa muito mal feita acho que já deu a casa assim, tinha que ter dado a casa pelo menos com a metade do muro pra pessoa começar a fazer o resto (Entrevistada 05 *apud* Pinto; Barbosa; Lopes, 2017, p. 323).

As deficiências em áreas vitais convergem para uma imagem pública negativa do empreendimento, reforçada por meios digitais. Na Wikipédia, por exemplo, o Parque das

Águas é retratado como um microcosmo de tráfico e precariedade. Essa "reputação digital" gera um estigma que desvaloriza os imóveis e prejudica os moradores até em processos seletivos de emprego. Dialeticamente, essa narrativa de abandono encontra resistência: reportagens do G1 e da Tribuna de Minas documentam mobilizações ativas da comunidade contra reintegrações de posse e pela qualidade das obras, demonstrando que os moradores são sujeitos políticos em disputa por dignidade.

Figura 7 – Moradores se queixam de estrutura no Parque das Águas

05/12/2013 15h02 - Atualizado em 05/12/2013 15h02

Moradores se queixam de estrutura no Parque das Águas em Juiz de Fora

Moradores e Associação alegam problemas em contrato e estrutura. CEF diz que irá providenciar uma vistoria de imediato.

Do G1 Zona da Mata



Casas de condomínio é alvo de queixas
(Foto: Reprodução/TV Integração)

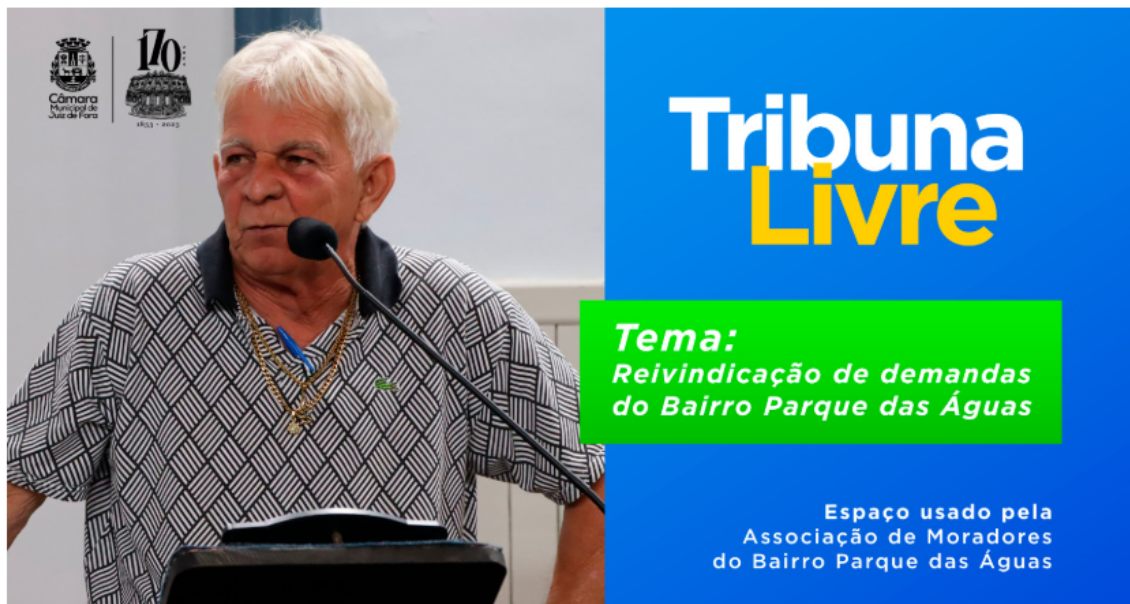
Moradores do condomínio Parque das Águas, em **Juiz de Fora**, reclamam da infraestrutura das casas feitas através do programa "Minha casa, Minha vida". No local são mais de 550 residências. Neste ano, o Procon da cidade registrou mais de 40 queixas relacionadas ao não cumprimento do contrato e problemas estruturais das casas. De acordo com a presidente da Associação de Moradores, Fabiana Batista Salme, foram enviados documentos para a Caixa Econômica Federal (CEF) e para a construtora responsável cobrando soluções para os problemas. Mas

Fonte: G1 Zona da Mata (2013).

Figura 8 – Tribuna Livre: Associação do Parque das Águas reivindica demandas

Publicada em: 23/10/2023 - 830 visualizações

TRIBUNA LIVRE - ASSOCIAÇÃO DO PARQUE DAS ÁGUAS REIVINDICA DEMANDAS DO BAIRRO



Fonte: Câmara Municipal de Juiz de Fora (2023).

Essas contradições locais devem ser compreendidas dentro de uma totalidade maior. As falhas observadas no Parque das Águas não são acidentais, mas reflexos das propostas da Política Habitacional no Brasil, frequentemente insuficientes frente às expressões estruturais da questão social. A lógica da propriedade privada molda a produção do espaço, subordinando o direito à moradia aos interesses do mercado. Como observa Teixeira (2023, p. 94), a política social no capitalismo monopolista atua como mediação entre capital e trabalho; ela pode oferecer o teto (necessário à reprodução da força de trabalho), mas raramente altera a essência exploradora do sistema ou garante a "cidade" plena. No Brasil, o desemprego e o ultraneoliberalismo ampliam a demanda por serviços ao passo que o Estado reduz sua capacidade de resposta.

É precisamente nesta lacuna entre a necessidade social e a resposta estatal que o Parque das Águas se materializa não apenas como um endereço, mas como um dado geográfico de exclusão. Para além das narrativas de estigma e resistência discutidas anteriormente, a segregação se manifesta na métrica objetiva do território. Portanto, a análise que segue busca traduzir o conceito de 'exílio urbano' em distâncias reais, demonstrando como a localização estratégica do empreendimento – orientada pelo menor custo da terra – impõe aos moradores uma barreira física no acesso aos direitos básicos.

Detalhando a execução local,, Souza e Almeida (2019) apontam que os questionários

indicam que a maioria dos moradores do Parque das Águas é oriunda da Região Leste de Juiz de Fora (15 entrevistados), seguida pelas regiões Norte (11), Sul e Centro (5 cada), Nordeste (3), Sudeste e Oeste (2 cada), além de dois provenientes de outras cidades mineiras – Governador Valadares e Barbacena. Aprofundando a análise da execução local, Souza e Almeida (2019) corroboram os dados de segregação ao indicarem que a predominância de moradores oriundos da Região Leste se deve à priorização, pelo PMCMV, de terrenos mais baratos nas regiões periféricas (Oeste e Norte), seguindo a lógica do menor custo para as construtoras e não do bem-estar social (Cassab; Pinto, 2013 *apud* Souza; Almeida, 2019, p. 4034-4035).

A qualidade construtiva das habitações não apenas reflete a segregação por localização, mas também a prioridade na maximização de lucros, muitas vezes em detrimento das condições de habitabilidade. Exemplos das condições precárias incluem relatos de residentes sobre "A casa é muito úmida [...] fica abafado" e o risco de acidentes, como quando "chove [...] dá choque" (Entrevistas de campo, 2017, *apud* Souza; Almeida, 2019, p. 4036-4037). Diante disso, em 2015, os moradores buscaram reparação, movendo uma ação judicial contra a Caixa Econômica Federal e a Construtora Cherem, alegando que a construção foi realizada sem considerar impactos ambientais, sociais e espaciais relevantes (Souza; Almeida, 2019, p. 4037).

De acordo com o estudo de Souza e Almeida em 2019, o empreendimento intensificou a pressão sobre a infraestrutura local. No campo educacional, há apenas uma escola municipal para os anos iniciais, o que exige deslocamentos a pé até o bairro Monte Castelo ou até o centro da cidade para acesso a ensino de melhor qualidade. Na área da saúde, há um posto (Unidade Básica de Saúde) em Monte Castelo e uma Unidade de Pronto Atendimento (UPA) em São Pedro. As opções de lazer são limitadas ao cinema localizado no centro, cujo acesso implica custos e deslocamento por ônibus. O comércio ocorre de forma mensal e é voltado majoritariamente para bens básicos. A distância até o centro é de 4,5 km em linha reta, mas corresponde a 11 km quando realizado por ônibus (linha 601), agravada pelo relevo acidentado da região (Souza; Almeida, 2019, p. 4040-4041). Normativamente, o MCMV exige apenas a presença de serviços em um raio de 2,5 km (Brasil, 2013, *apud* Souza; Almeida, 2019, p. 4041).

A disputa por serviços públicos, somada à estigmatização dos moradores como vetores de violência, gerou conflitos com os vizinhos. Assim, os autores destacam o papel da mídia local, especialmente o jornal Tribuna de Minas, na construção de uma imagem negativa do território:

No jornal viu-se que os moradores do aparecem principalmente quando associados a delitos e crimes. São também constantemente retratados na seção de crimes dentro do periódico. Cabe destacar que os discursos sobre a situação do bairro são em sua grande maioria difundidos por delegados e repórteres, sendo os moradores poucas vezes ouvidos. Tais falas ouvidas e difundidas pelo jornal corroboram a imagem associativa entre periferia-violência, fazendo crer que no loteamento só ocorrem delitos e que seus moradores seriam propensos a atos criminosos. Um dos resultados disso é o aumento do medo do outro e de seu território, especialmente no tocante à relação entre os moradores do Parque das Águas e o Monte Castelo. Não frequentar as praças do bairro ou as proximidades do Parque das Águas e evitar o uso das mesmas linhas de transporte público indicam o medo da violência como uma das principais causas (Ferreira et al., 2016, p. 655-656, *apud* Souza; Almeida, 2019, p. 4042).

Apesar disso, para parte dos entrevistados, a casa própria trouxe um conforto inédito. Todavia, habitar envolve acesso a equipamentos urbanos e mobilidade, aspectos nos quais o Parque das Águas falhou (Souza; Almeida, 2019, p. 4042-4043). Com 545 unidades inseridas em uma área com poucos equipamentos públicos, o empreendimento sobrecarregou escolas e postos de saúde, forçando deslocamentos onerosos para o centro ou para bairros vizinhos. Essa disputa por recursos escassos, agravada pela estigmatização midiática analisada por Ferreira et al. (2016 *apud* Souza; Almeida, 2019), gerou atritos com os bairros do entorno e consolidou o medo do “outro”.

Para validar a persistência da segregação no acesso a bens e serviços, torna-se imperativo transpor a discussão teórica para uma análise espacial aplicada. Com o intuito de materializar o conceito de "isolamento institucional", realizou-se um levantamento exploratório de proximidade a partir do centro geográfico do empreendimento (coordenadas -21.7507848, -43.3892260). Esta análise visa ilustrar visualmente como a distância física atua como uma barreira ao acesso aos equipamentos de saúde, educação, assistência social (CRAS) e lazer.

Embora se trate de uma estimativa visual sem pretensões de validação matemática estrita, a abordagem permite identificar padrões de dispersão institucional que corroboram a tese da desassistência programada. Ao espacializar os serviços públicos em relação à moradia, evidencia-se o descompasso entre o planejamento urbano e as necessidades reais da população, subsidiando reflexões críticas sobre a equidade territorial em Juiz de Fora.

O bairro Parque das Águas, situado na Zona Centro-Oeste de Juiz de Fora (MG), apresenta um cenário urbano marcado pelo contraste entre a provisão formal de moradia e a persistência de barreiras estruturais que dificultam o acesso pleno a serviços essenciais. A análise territorial revela uma distribuição espacial que, embora satisfaça minimamente os requisitos legais de proximidade – conforme a Portaria nº 168, de 12 de abril de 2013, do Ministério das Cidades (BRASIL, 2013) –, evidencia lacunas significativas que confirmam a

vulnerabilidade social da região.

Sob essa ótica, o acesso à assistência social mostra-se severamente dificultado: o CRAS Centro localiza-se a aproximadamente 7 km do empreendimento, conforme ilustrado na Figura 11. O deslocamento exige entre 1h37min e 1h44min de caminhada, ou de 25 a 35 minutos via transporte público. Tal distância, associada à baixa oferta de linhas coletivas, constitui um obstáculo estrutural à efetivação do direito à proteção social.

Em relação à saúde, o acesso ocorre em variados graus de precariedade, como demonstram as Figuras 9 e 10. A Unidade Básica de Saúde (UBS) Monte Castelo dista cerca de 2 km, o que representa um deslocamento a pé de até 30 minutos. Já a UPA São Pedro, situada a 4,6 km, demanda mais de uma hora de caminhada e envolve baldeações no sistema de transporte. A dificuldade de acesso a serviços de urgência, sobretudo em horários críticos, não constitui um acidente, mas sim uma expressão da tolerância estatal à precariedade da vida periférica.

No campo educacional, apesar da presença de uma escola municipal e uma creche dentro do perímetro do conjunto, a população permanece dependente de transporte para acessar unidades de ensino fundamental II e médio, situadas a cerca de 1,9 km, mapeadas nas Figuras 12 a 16. Esse cenário transfere o custo da exclusão para o orçamento familiar e para o tempo de vida gasto nos deslocamentos.

No que tange à mobilidade urbana, a oferta de transporte coletivo revela-se insuficiente. Conforme dados sistematizados na Figura 17, embora quatro linhas atendam a região, apenas a 601 e a linha especial 655 (IF Sudeste/UFJF) realizam atendimento interno. As linhas 603 e 636 operam exclusivamente no entorno, impondo caminhadas adicionais que ampliam o tempo e o custo das viagens cotidianas. Tal configuração evidencia a lógica de inserção fragmentada e subordinada do empreendimento ao tecido urbano.

Nesse sentido, a reduzida capilaridade do transporte não é uma falha meramente operacional; ela expressa o processo de produção desigual do espaço. A precariedade da mobilidade reforça vulnerabilidades socioespaciais e restringe o acesso ao trabalho e ao lazer, contribuindo para a reprodução das desigualdades territoriais. A dependência de poucas linhas com cobertura restrita compromete o exercício do direito à cidade ao submeter a população a deslocamentos longos e onerosos.

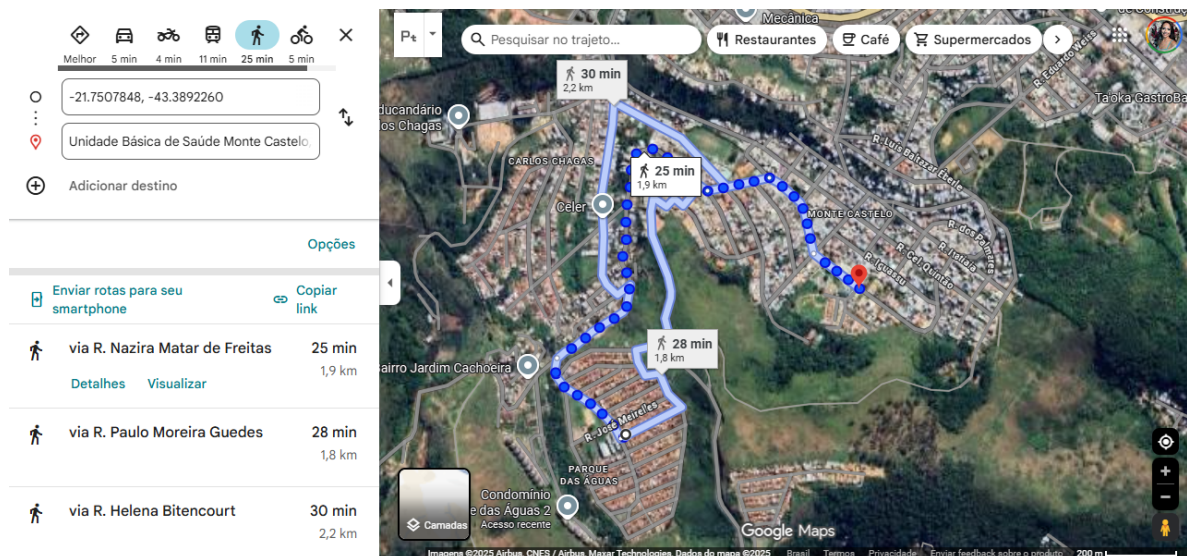
Ademais, evidencia-se a inexistência de espaços de convivência e fruição coletiva na área interna ou no entorno imediato. A ausência de praças, parques e equipamentos culturais qualificados intensifica o isolamento e compromete a sociabilidade. Essa carência reflete um modelo de produção do espaço que subordina a vida urbana à lógica da funcionalidade

mínima da habitação, onde o lazer, enquanto direito social, é negado em favor da dimensão estritamente residencial.

A análise geoespacial aqui apresentada corrobora a tese central deste trabalho: o Programa Minha Casa Minha Vida, ao priorizar terrenos periféricos e desassistidos, converteu a moradia em uma forma de exílio urbano. As longas distâncias até serviços essenciais materializam a segregação socioespacial. O tempo e o custo impostos aos moradores do Parque das Águas configuram uma barreira que consolida o território como um espaço de acumulação por espoliação, no qual a precariedade da mobilidade é a engrenagem que sustenta a manutenção da estrutura de classes no espaço urbano.

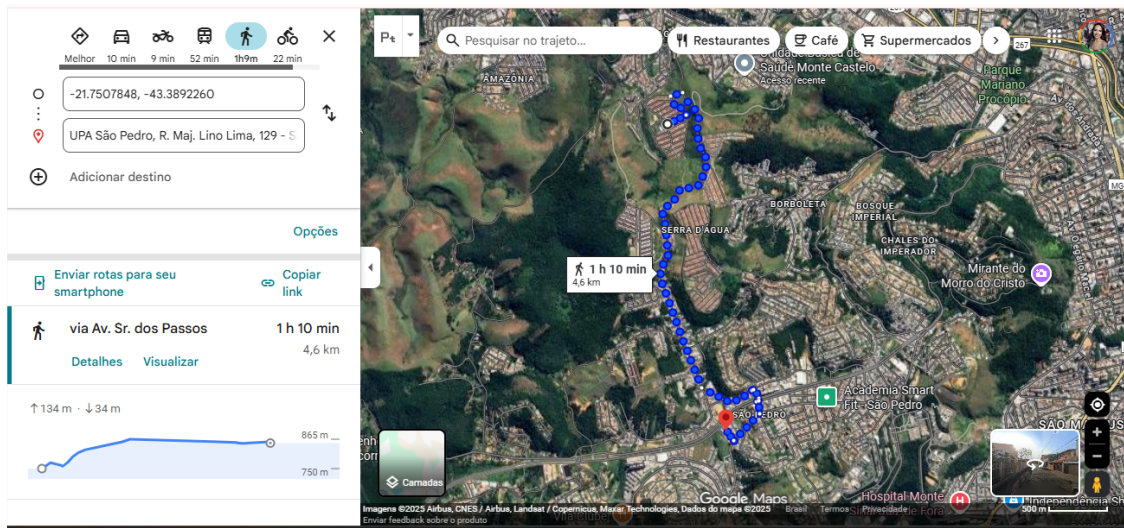
Os resultados do levantamento geoespacial são apresentados a seguir:

Figura 9 - Distância em relação aos equipamentos de saúde (UBS Monte Castelo)



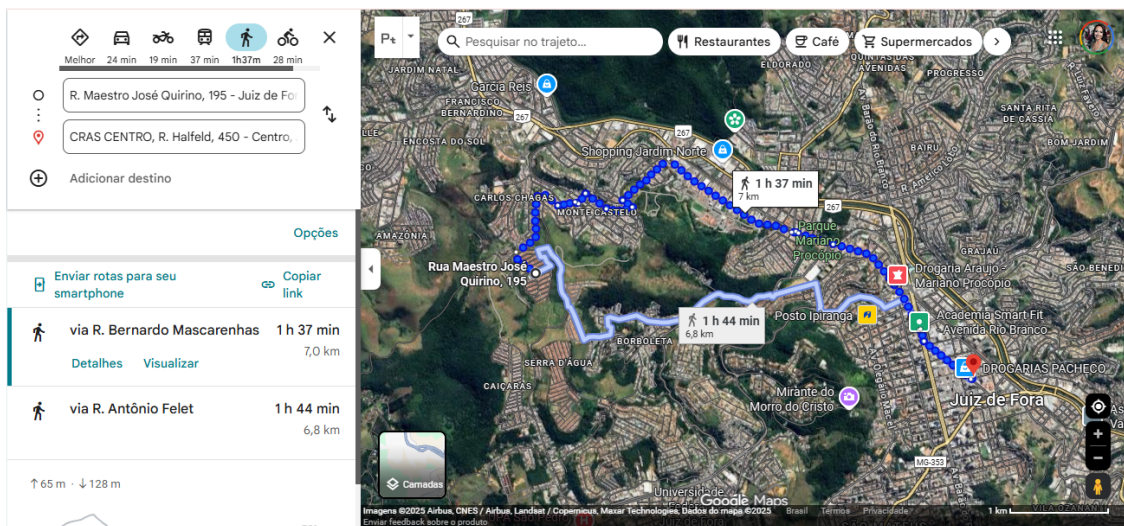
Fonte: Elaborado pela autora, com base em dados do Google Maps, 2025.

Figura 10 - Distância em relação aos equipamentos de saúde (UPA São Pedro)



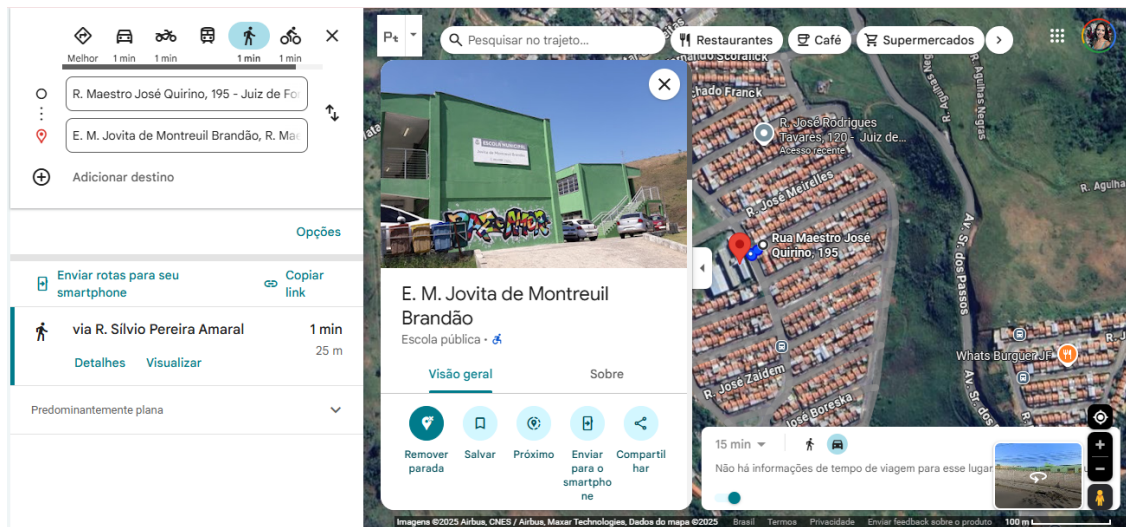
Fonte: Elaborado pela autora, com base em dados do Google Maps, 2025.

Figura 11 - Distância em relação ao equipamento CRAS de Assistência Social



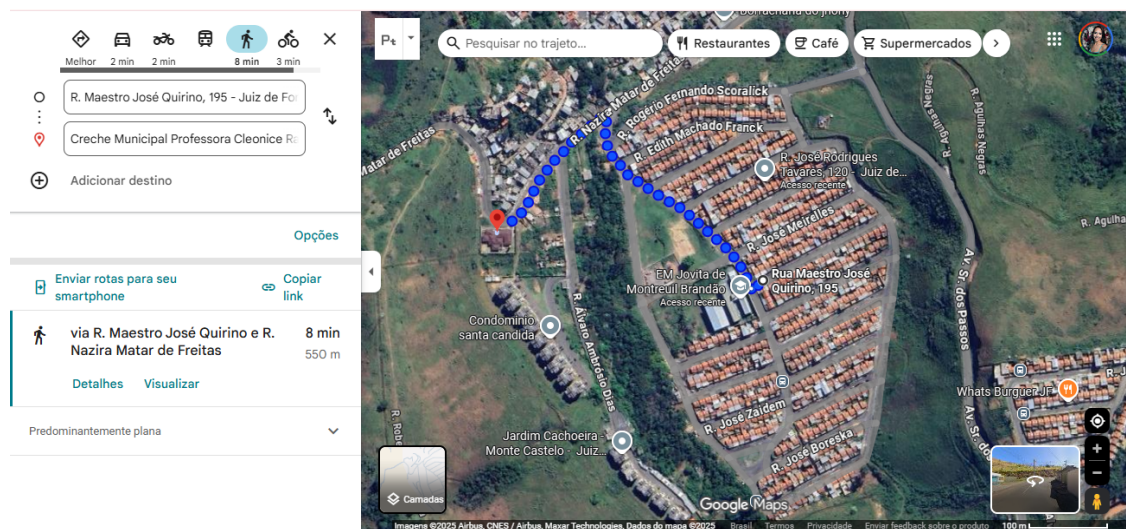
Fonte: Elaborado pela autora, com base em dados do Google Maps, 2025.

Figura 12 - Distância em relação aos equipamentos de educação (E.M. Jovita de Montreuil Brandão)



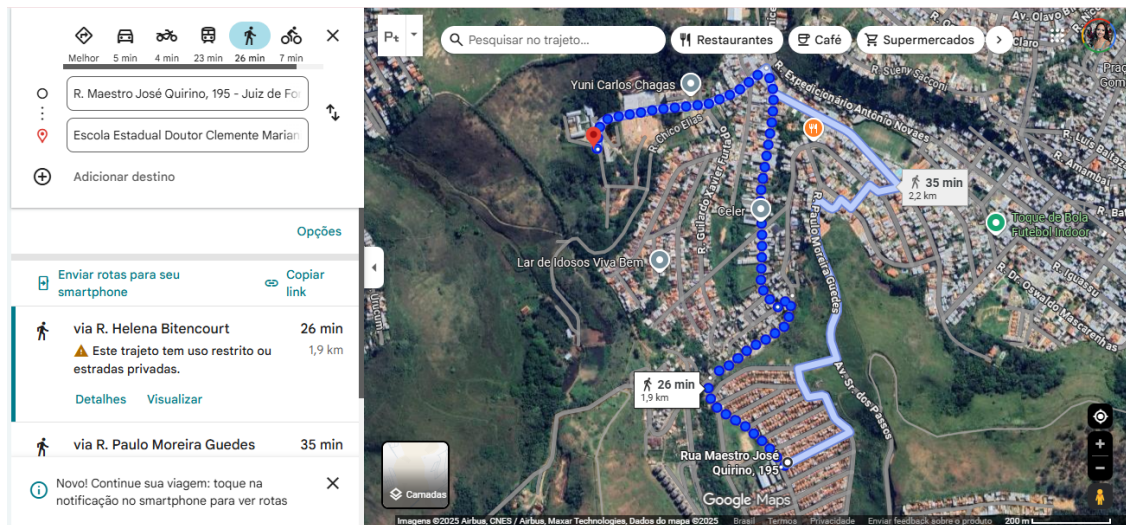
Fonte: Elaborado pela autora, com base em dados do Google Maps, 2025.

Figura 13 - Distância em relação aos equipamentos de educação (Creche Municipal)



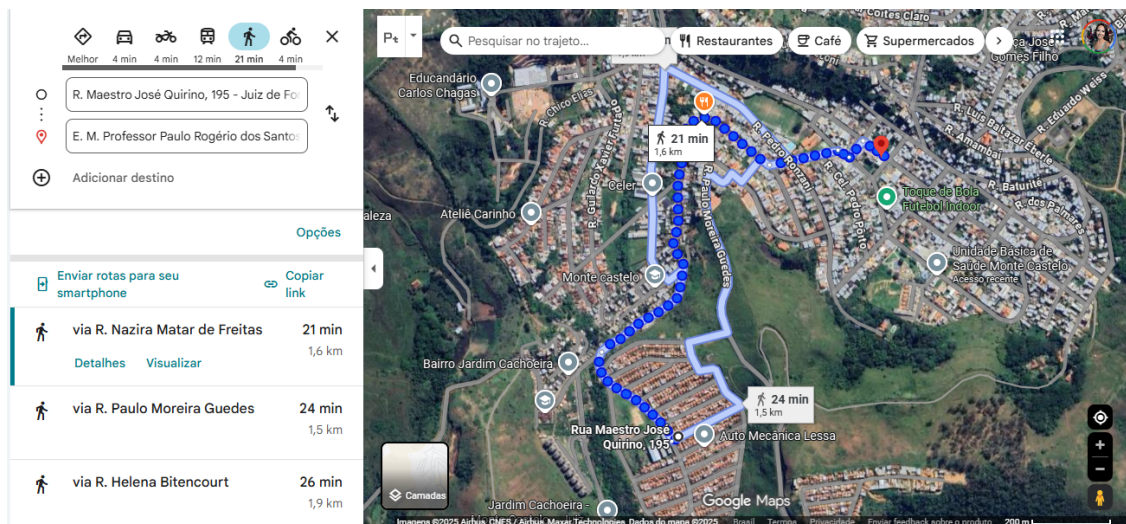
Fonte: Elaborado pela autora, com base em dados do Google Maps, 2025.

Figura 14 - Distância em relação aos equipamentos de educação (Escola Estadual Doutor Clemente Mariani)



Fonte: Elaborado pela autora, com base em dados do Google Maps, 2025.

Figura 15 - Distância em relação aos equipamentos de educação (E.M. Paulo Rogério dos Santos)



Fonte: Elaborado pela autora, com base em dados do Google Maps, 2025.

Figura 16 - Distância em relação aos equipamentos de educação (Visão Geral)

Fonte: Elaborado pela autora, utilizando como base o site MOOVIT, 2025.

A configuração territorial de Juiz de Fora revela que o empreendimento Parque das Águas não representa uma solução para o déficit habitacional, mas sim a institucionalização da periferização sob o manto da legalidade. Ao ser implantado em uma zona de expansão cercada por ocupações informais e Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), como Caiçaras (ZEIS O 13) e Jardim Cachoeira (ZEIS NO 25), o programa utiliza o discurso do direito à moradia para segregar a classe trabalhadora em territórios de direitos restritos. Enquanto o município apresenta um elevado número de favelas e comunidades (37 unidades), ocupadas majoritariamente por populações negras, o Estado opera em um "estado de exceção permanente", onde a provisão do teto é desvinculada da provisão da cidade. Assim, a sobreposição das ZEIS e das favelas ao objeto de estudo demonstra que o Parque das Águas funciona como um mecanismo de "acumulação por espoliação": o capital imobiliário é valorizado nas áreas centrais enquanto a subalternidade racial e de classe é espacialmente confinada em um vácuo de serviços públicos, transporte e infraestrutura (Figuras 9 a 17).

Em última análise, a materialidade espacial revelada pelo levantamento geoespacial, articulada às narrativas de desassistência dos moradores, evidencia que o Parque das Águas extrapola a condição de mero endereço residencial, configurando-se como expressão concreta de um projeto de cidade que mantém a classe trabalhadora sob um estado de exceção urbanístico. A avaliação da eficácia do Programa Minha Casa Minha Vida, no que se refere à promoção da qualidade de vida e à efetivação do direito à cidade, aponta limites estruturais: a provisão da unidade habitacional, dissociada da garantia de infraestrutura urbana adequada, mobilidade, acesso a serviços públicos e oportunidades de trabalho, não se traduz na realização plena do direito à moradia. As distâncias físicas e institucionais identificadas ao longo da pesquisa operam como mecanismos de segregação e contenção territorial da pobreza, restringindo o usufruto da cidade e reproduzindo desigualdades socioespaciais historicamente constituídas. Nesse sentido, constata-se que, sem o enfrentamento da lógica mercantil que orienta a política habitacional e a produção do espaço urbano, iniciativas como o PMCMV tendem a reafirmar processos de periferização sob a aparência de inclusão social. À luz dessas contradições observadas em Juiz de Fora, as considerações finais que se seguem sintetizam os principais achados do estudo e delineiam os desafios colocados ao Serviço Social na defesa do direito à cidade e na luta pela democratização efetiva do espaço urbano.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa teve como objetivo analisar como o Programa Minha Casa Minha Vida contribuiu para o aprofundamento da segregação socioespacial no município de Juiz de Fora, a partir do estudo do empreendimento Parque das Águas, sob uma perspectiva crítica fundamentada no referencial marxista. Ao longo do trabalho, buscou-se compreender a política habitacional não apenas como uma ação técnica de provisão de moradias, mas como parte integrante da produção capitalista do espaço urbano e da reprodução das desigualdades sociais.

Os resultados evidenciam que, embora o Programa Minha Casa Minha Vida se apresenta formalmente como uma política de ampliação do acesso à moradia, sua materialização concreta no território analisado revela limites estruturais que comprometem sua eficácia na promoção da qualidade de vida e do direito à cidade. A localização periférica do empreendimento, associada à insuficiência de infraestrutura urbana, à precariedade do transporte público, à distância em relação aos equipamentos de saúde, educação e assistência social, demonstra que a entrega da unidade habitacional não foi acompanhada da garantia das condições necessárias para a reprodução social digna da população beneficiária.

A análise da inserção urbana do Parque das Águas permite afirmar que o programa operou de forma funcional à lógica da mercadoria e da valorização do solo urbano, deslocando a população de baixa renda para áreas menos valorizadas da cidade e preservando os espaços centrais para os interesses do capital imobiliário. Tal dinâmica reforça a segregação socioespacial e transforma a política habitacional em um instrumento de contenção territorial da pobreza, produzindo o que se pode compreender como exílios periféricos sob o discurso da inclusão social. Nesse sentido, a política não rompe com as bases estruturais da desigualdade urbana, mas as reorganiza espacialmente.

As narrativas dos moradores, articuladas aos dados geoespaciais e documentais analisados, revelam a vivência cotidiana de um estado de exceção urbanístico, no qual direitos formalmente assegurados são suspensos ou acessados de forma precária. A ausência ou fragilidade de serviços públicos essenciais impõe à população estratégias permanentes de sobrevivência, ampliando o tempo de deslocamento, os custos materiais e simbólicos e a sobrecarga das famílias, especialmente das mulheres, que assumem centralidade na gestão da vida cotidiana. Dessa forma, a política habitacional analisada não apenas falha em promover o direito à cidade, como também contribui para a intensificação das expressões da questão social no território.

No âmbito do Serviço Social, os achados desta pesquisa reforçam a centralidade do debate urbano e habitacional como campo estratégico de atuação profissional. A experiência empírica que motivou este estudo evidenciou que o assistente social é frequentemente convocado a atuar na gestão das consequências da segregação, mediando conflitos, acessando benefícios e lidando com demandas emergenciais, sem que haja, muitas vezes, o enfrentamento das determinações estruturais que produzem a precariedade. Tal constatação coloca desafios ético-políticos à profissão, exigindo uma atuação crítica, comprometida com a defesa intransigente dos direitos sociais e com a construção de estratégias coletivas de resistência e incidência política.

Diante disso, reafirma-se que a efetivação do direito à moradia não pode ser reduzida à posse da unidade habitacional, devendo ser compreendida como parte indissociável do direito à cidade, o que implica acesso pleno à infraestrutura urbana, aos serviços públicos, ao trabalho, à mobilidade e à participação política. Sem a ruptura com a lógica mercantil que orienta a produção do espaço urbano e as políticas habitacionais, iniciativas como o Programa Minha Casa Minha Vida tendem a reproduzir padrões históricos de exclusão, ainda que revestidas de um discurso de inclusão.

Por fim, espera-se que esta pesquisa contribua para o debate crítico sobre políticas habitacionais e segregação socioespacial, subsidiando reflexões no campo acadêmico e profissional do Serviço Social. Reconhece-se que o estudo não esgota a complexidade do tema, mas aponta a necessidade de aprofundamento de investigações que articulem política urbana, luta de classes e práticas profissionais, fortalecendo a construção de cidades efetivamente democráticas e socialmente justas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABREU, Christiane Silva de. **Favela e remoção em Juiz de Fora: um estudo sobre a Vila da Prata**. 2009. Dissertação (Mestrado em Serviço Social) – Faculdade de Serviço Social, Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora, 2009.

AGAMBEN, Giorgio. **Estado de exceção**. Tradução de Iraci D. Poleti. São Paulo: Boitempo, 2004.

ANDRADE, Diogo de Calasans Melo. Historicidade da propriedade privada capitalista e os cercamentos. **Revista História: Debates e Tendências**, Passo Fundo, v. 18, n. 3, p. 408-419, set./dez. 2018.

ANDRADE, Diogo de Calasans Melo. O surgimento do "estado" e da "propriedade privada" na Idade Antiga e na Idade Média. **Passagens: Revista Internacional de História Política e Cultura Jurídica**, Rio de Janeiro, v. 12, n. 2, p. 309-324, maio/ago. 2020.

ARANTES, Pedro; FIX, Mariana. Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação: alguns comentários sobre o pacote habitacional Minha Casa, Minha Vida. In: REDE SOCIAL DE JUSTIÇA E DIREITOS HUMANOS. **Direitos Humanos no Brasil**: 2009. São Paulo: Rede Social de Justiça e Direitos Humanos, 2009. p. 2-5.

BARDIN, Laurence. **Análise de conteúdo**. São Paulo: Edições 70, 2011.

BARRETO, Ana Claudia de Jesus; BARCELLOS, Warllon de Souza. A racialização do espaço urbano em Juiz de Fora-MG: uma experiência no bairro Dom Bosco. **CSOnline - Revista Eletrônica de Ciências Sociais**, Juiz de Fora, n. 28, p. 283-306, set./dez. 2019. Disponível em: <https://periodicos.ufjf.br/index.php/csonline/article/view/17422>. Acesso em: 13 ago. 2025.

BATTAUS, Danila M. de Alencar; OLIVEIRA, Emerson Ademir B. de. O direito à cidade: urbanização excludente e a política urbana brasileira. **Lua Nova: Revista de Cultura e Política**, São Paulo, n. 97, p. 121-149, jan./abr. 2016.

BORDENAVE, Geisa. Trabalho social na habitação e o serviço social: reflexões a partir do projeto ético-político. **Temporalis**, Brasília, DF, v. 23, n. 46, p. 342-356, jul./dez. 2023.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [1988]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 13 ago. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em: 13 ago. 2025.

BRASIL. **Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005**. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Brasília, DF: Presidência da República, 2005. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/111124.htm. Acesso em: 13 ago. 2025.

BRASIL. **Lei nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007**. Estabelece as diretrizes nacionais para o saneamento básico; cria o Comitê Interministerial de Saneamento Básico; altera as Leis nos 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.666, de 21 de junho de 1993, e 8.987, de 13 de fevereiro de 1995; e revoga a Lei nº 6.528, de 11 de maio de 1978. Brasília, DF: Presidência da República, 2007. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/111445.htm. Acesso em: 13 ago. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nos 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em: 13 ago. 2025.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Portaria nº 168, de 12 de abril de 2013**. Dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, p. 12, 15 abr. 2013. Disponível em: http://sedur.laurodefreitas.ba.gov.br/mcmv/legislacao/po_168_2013.pdf. Acesso em: 29 out. 2025.

CARVALHO, Claudio Oliveira de; RODRIGUES, Raoni Andrade. O Estatuto da Cidade e seus 15 Anos: opiniões novas na casa velha. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, v. 37, n. 131, p. 53-65, jul./dez. 2016.

CENSO AGROPECUÁRIO 2017. Rio de Janeiro: IBGE, 2020. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-agropecuario/censo-agropecuario-2017>. Acesso em: 13 ago. 2025.

CHIZZOTTI, Antonio. **Pesquisa em ciências humanas e sociais**. São Paulo: Cortez, 2000. Disponível em:

http://www.ia.ufrj.br/ppgea/conteudo/conteudo-2010-1/2SF/Claudio/5Pesquisas_em_Ciencias_Humanas_Sociais.pdf. Acesso em: 10 jul. 2025.

CONSELHO FEDERAL DE SERVIÇO SOCIAL (CFESS). **Código de Ética do/a Assistente Social**. 10. ed. Brasília, DF: CFESS, 2012.

CRAWFORD, Colin. **A função social da propriedade e o direito à cidade: teoria e prática atual**. Brasília, DF: Ipea, 2017. (Texto para Discussão, n. 2282). Disponível em: https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/7651/1/td_2282.pdf. Acesso em: 13 ago. 2025.

DAVIS, Mike. **Planeta Favela**. São Paulo: Boitempo, 2006.

DUARTE, Cláudio R.; MELLO, Caio B. **Crise da cidade e fetiche do trabalho**. Krisis, n. 1, 2001. Disponível em: <https://www.krisis.org/2001/crise-da-cidade-e-fetiche-do-trabalho/>. Acesso em: 13 ago. 2025.

ENGELS, Friedrich. **A origem da família, da propriedade privada e do Estado**: em conexão com as pesquisas de Lewis H. Morgan. Tradução de Nélcio Schneider. São Paulo: Boitempo, 2019.

ENGELS, Friedrich. **Sobre a questão da moradia**. Tradução de Nélcio Schneider. São Paulo: Boitempo, 2015. Disponível em: <https://averdade.org.br/wp-content/uploads/2020/09/Livro-39-FRIEDRICH-ENGELS-SOBRE-A-QUEST%C3%83O-DA-MORADIA.pdf>. Acesso em: 13 ago. 2025.

G1 ZONA DA MATA. **Moradores se queixam de estrutura no Parque das Águas em Juiz de Fora (MG)**. 2013. Disponível em: <https://share.google/8NOxjaAPoC0gmHJOn>. Acesso em: 13 out. 2025.

GUERREIRO, Isadora de Andrade; ROLNIK, Raquel; MARÍN-TORO, Adriana. Gestão neoliberal da precariedade: o aluguel residencial como nova fronteira de financeirização da moradia. **Cadernos Metrópole**, [S. l.], v. 24, n. 54, p. 451–475, 2022. DOI: 10.1590/2236-9996.2022-5401. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/54810>. Acesso em: 30 de jul. de 2025.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. Tradução de Carlos Szlak. São Paulo: Annablume, 2005, 251 pp.

HARVEY, David. **O direito à cidade**. Caderno CRH, Salvador, v. 21, n. 52, p. 25-41, jan./abr. 2008.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Atlas do espaço rural brasileiro**. 2. ed. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2022. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br>. Acesso em: 29 out. 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD Contínua)**: mercado de trabalho. Rio de Janeiro: IBGE, 2025. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/trabalho>. Acesso em: 29 out. 2025.

JUIZ DE FORA (MG). Câmara Municipal. **Tribuna Livre**: Associação do Parque das Águas reivindica demandas do bairro. Juiz de Fora, 23 out. 2023. Disponível em: <https://www.camarajf.mg.gov.br/www/noticias/exibir/13236/>. Acesso em: 13 ago. 2025.

JUIZ DE FORA (MG). **Decreto nº 15.885, de 16 de maio de 2023**. Dispõe sobre o procedimento para regularização fundiária de interesse social de núcleos urbanos informais consolidados, conforme a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e cria a Comissão de Regularização Fundiária - CORE no município de Juiz de Fora. Diário Oficial do Município de Juiz de Fora, Juiz de Fora, 2023.

JUIZ DE FORA (MG). Departamento de Habitação (DHAB). **Protocolo nº 105.523/2025**: Dados sobre ZEIS, ADEs e Empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida no município de Juiz de Fora (MG). Juiz de Fora: SEDUPP, 2025.

JUIZ DE FORA (MG). **Lei Complementar nº 082, de 03 de julho de 2018**. Dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano e Territorial, o Sistema Municipal de Planejamento do Território e a revisão do PDP/JF de Juiz de Fora conforme o disposto na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade e dá outras providências. Juiz de Fora, MG: Prefeitura Municipal, 2018.

JUIZ DE FORA (MG). Prefeitura. **JFÔnibus**: linhas e horários. 2025. Disponível em: <https://www.pjf.mg.gov.br/onibus>. Acesso em: 13 out. 2025.

JUIZ DE FORA (MG). Prefeitura. **Prefeito entrega 70 unidades do Condomínio Nova Vida**. 18 dez. 2007. Disponível em: <https://www.pjf.mg.gov.br/noticias/view.php?modo=link2&idnoticia2=15957>. Acesso em: 9 jan. 2026.

LIRA, Bruno Carneiro. **O passo a passo do trabalho científico**. 2. ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2014.

MANCINI, Eduardo Barbosa; DELGADO, Denyse Pereira Neves. **O dever da urbanização a partir da experiência do outro**: Loteamento Parque das Águas - Juiz de Fora/MG. Juiz de Fora: UniAcademia, 2021.

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. In: ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. 8. ed. Petrópolis: Vozes, 2013. p. 121-192.

MARINI, Ruy Mauro. Dialética da dependência. **Germinal**: Marxismo e Educação em Debate, Salvador, v. 9, n. 3, p. 325-356, dez. 2017.

MARISCO, Luciane Maranha de Oliveira. Revisitando autores sobre os conceitos de segregação socioespacial e exclusão social na análise da produção desigual do espaço urbano. **Revista Contexto Geográfico**, Maceió, v. 5, n. 9, p. 45-56, jul. 2020.

MARX, Karl. **O Capital**: crítica da economia política. Livro I: o processo de produção do capital. Tradução de Rubens Enderle. São Paulo: Boitempo, 2017.

MASCARO, Alysson Leandro. **Estado e forma política**. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2013. 132 p. ISBN: 9788575593240

MOOVIT. **Horários e linhas de ônibus em Juiz de Fora (MG)**. 2025. Disponível em: <https://moovitapp.com>. Acesso em: 13 out. 2025.

MOURA, Lucas Munhoz. **Regime de sesmarias no Brasil-colônia**: uma análise comparativa entre as capitanias do Grão-Pará e Piauí. [S. l.: s. n., 201-?]. Disponível em: <https://governancadeteras.com.br/wp-content/uploads/2017/10/ARTIGO.Munhoz-Regime-de-sesmarias-no-Brasil-Col%C3%83%C2%B4nia.pdf>. Acesso em: 13 ago. 2025.

NETO, João da Cruz Gonçalves; SILVA, Keilla Ingrid. A formação da propriedade fundiária no Brasil: a Lei de Terras de 1850. **Revista Themis**, Fortaleza, v. 17, n. 2, p.173-195, jul./dez. 2019.

OLIVEIRA, Reinaldo José de; OLIVEIRA, Regina Marques de Souza. Origens da segregação racial no Brasil. **Amérique Latine Histoire et Mémoire**. Les Cahiers ALHIM, n. 29, 2015. Disponível em: <http://journals.openedition.org/alhim/5191>. Acesso em: 13 ago. 2025.

PEREIRA, C. A. Uma investigação sobre a forma de propriedade verdadeiramente humana em Marx. **Analytica: Revista de Psicanálise**, [S. l.], v. 4, n. 7, p. 61–82, 2016. Disponível em: <https://seer.ufsj.edu.br/analytica/article/view/1284>. Acesso em: 10 jan. 2026.

PEREIRA, Thiago Bueno. Abolicionismo em Juiz de Fora - MG, 1870/1888. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE HISTÓRIA, 23., 2005, Londrina. **Anais [...]**. Londrina: ANPUH, 2005. Disponível em: https://anpuh.org.br/uploads/anais-simposios/pdf/2019-01/1548206568_d9dafd14e89cf588e76615081780a9c1.pdf. Acesso em: 13 ago. 2025.

PINTO, Marina Barbosa; BARBOSA, Mariana Deister Dias; LOPES, Rhayssa Kyaya Neves. Cidadania e trabalho no direito à cidade: um estudo do Condomínio Parque das Águas em Juiz de Fora (MG). **Revista Libertas**, Juiz de Fora, v. 15 n. 2 (2015): Libertas - ISSN: 1980-8518 (jul/dez, 2015). 2017.

PREFEITURA DE JUIZ DE FORA (MG). **Observatório da Cidadania JF**. Juiz de Fora, 2023. Disponível em: <https://observatoriodacidadania.pjf.mg.gov.br/>. Acesso em: 9 jan. 2026.

PREFEITURA DE JUIZ DE FORA (MG). **Secretaria de Mobilidade Urbana - SMU**. JFÔnibus: linhas e horários. Juiz de Fora, 2025. Disponível em: <https://www.pjf.mg.gov.br/onibus>. Acesso em: 13 out. 2025.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz; DINIZ, Nelson. Especulação imobiliária e digitalização: o impacto de plataformas como Airbnb no espaço urbano. **Brasil de Fato**, 17 jul. 2024. Disponível em: <https://www.brasildefato.com.br/2024/07/17/especulacao-imobiliaria-e-digitalizacao-o-impacto-de-plataformas-como-airbnb-no-espaco-urbano/>. Acesso em: 13 ago. 2025.

RODRIGUES, Fábio Carneiro. A modernidade: da democracia regida pelo direito ao estado de sítio guardião da ordem. *In*: AZEVEDO, Estenio Ericson Botelho de; BRASIL, Glaucíria Mota (org.). **Estado de exceção e políticas punitivas na sociedade contemporânea**. Campinas: Pontes Editores, 2018. p. 97-114.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

SALLATI, Noan. A hegemonia do neoliberalismo frente o direito à cidade no Brasil. **Seminários do LEG**, Limeira, SP, n. 13, p. 07–17, 2023. Disponível em: <https://econtents.sbu.unicamp.br/eventos/index.php/leg/article/view/4805>. Acesso em: 13 ago. 2025.

SANTANA, Aurelane Alves; CAMPOS, Christiane Senhorinha Soares. Relações entre a concentração de terras e a escravidão contemporânea no Brasil [...]. **Revista Campo-Território**, Uberlândia, v. 19, n. 56, p. 1-24, set./dez. 2024.

SILVA, Máira Carvalho Carneiro. **Lugar de trabalhador é na área de serviço**: a moradia popular em Juiz de Fora (1892-1930). 2008. Dissertação (Mestrado em História) – Instituto de Ciências Humanas, Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora, 2008.

SILVA, Marcio Antônio Both da. Lei de Terras de 1850: lições sobre os efeitos e os resultados de não se condenar "uma quinta parte da atual população agrícola". **Revista Brasileira de História**, São Paulo, v. 35, n. 70, p. 327-349, dez. 2015.
SMITH, Neil. **The new urban frontier**: gentrification and the revanchist city. London: Routledge, 1996.

SOUZA, Albert Miles de. **Descontinuidades e permanências no planejamento urbano a partir do plano diretor participativo da cidade de Juiz de Fora-MG**. 2019. Tese (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora, 2019.

SOUZA, Aline de Vieira; ALMEIDA, Milena Garcia Machado de. Programa Minha Casa Minha Vida, localização e segregação socioespacial: um estudo a partir do empreendimento "Parque das Águas" em Juiz de Fora MG. *In*: SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA, 16., 2019, Vitória. **Anais** [...]. Vitória: UFES, 2019. Disponível em: <https://periodicos.ufes.br/simpurb2019/article/view/26625>. Acesso em: 13 ago. 2025.

TEIXEIRA, Rodrigo José. Entre os objetivos profissionais e institucionais: fortalecendo o Serviço Social. **Revista Libertas**, Juiz de Fora, v. 23, n. 1, p. 85-102, jan./jun. 2023.

TRIBUNA DE MINAS. **Submoradias na região central de JF evidenciam condições de vida da população de rua**. Juiz de Fora: Tribuna de Minas, 2023. Disponível em: <https://tribunademinas.com.br/noticias/cidade/19-11-2023/s-jf-evidenciam-condicoes-de-vida-da-populacao-de-rua.html>. Acesso em: 25 set. 2025.

VAINER, Carlos. Como o Brasil foi pensado e por que é tão excludente. [Entrevista concedida a] Ricardo Machado e João Vitor Santos. **IHU Online**, São Leopoldo, 16 set. 2023.

Disponível em: <https://www.ihu.unisinos.br/categorias/159-entrevistas/632450>. Acesso em: 13 ago. 2025.

VENÂNCIO, Cristiani de Gouvea da Silva. **O Serviço Social e a Política Habitacional: perspectivas e desafios**. 2023. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Serviço Social) – Faculdade Doctum, Juiz de Fora, 2023.

VIEIRA, Júlia Lemos. O problema da propriedade privada para o jovem Marx. **Trans/Form/Ação**, Marília, v. 42, n. 2, p. 153-174, abr./jun. 2019.

WIKIPÉDIA. **Parque das Águas (Juiz de Fora)**. In: Wikipédia: a enciclopédia livre. Disponível em: [https://pt.wikipedia.org/w/index.php?title=Parque_das_%C3%81guas_\(Juiz_de_Fora\)&oldid=64211950](https://pt.wikipedia.org/w/index.php?title=Parque_das_%C3%81guas_(Juiz_de_Fora)&oldid=64211950). Acesso em: 10 dez. 2025.

YAZBEK, M. C. **Classes subalternas e assistência social**. 7. ed. São Paulo: Cortez, 2009.

ZÜRCHER, Patricia Figueiredo Ferreira. Pobreza, desigualdades sociais e a questão da moradia: desafiando a teia. **Libertas**, Juiz de Fora, v. 19, n. 1, p. 167-179, jan./jul. 2019.