

# 13ª Conferência Internacional da LARES

Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil

11, 12 e 13 de Setembro de 2013



## Mercado de Terras e Intervenções Públicas nas Orientações das Formas de Ocupação das Áreas Periurbanas

**Sílvia Augusta do Nascimento**

Instituto Federal Sudeste Minas Gerais, campus Juiz de Fora, e-mail:

silvia.nascimento@ifsudestemg.edu.br

### RESUMO

Contemporaneamente, dentro da dinâmica de ocupação das áreas periurbanas, destaca-se a formação de um mercado de terras peculiar, caracterizado por matizes bem definidas quanto aos mecanismos de especulação imobiliária e características socioeconômicas. O presente trabalho busca analisar os reflexos da interação entre o mercado de terras e as intervenções públicas, na formação e orientação da dinâmica de ocupação da Região Oeste da cidade de Juiz de Fora, Minas Gerais. Foram considerados os vetores de expansão e as formas de ocupação das áreas periurbanas do município de Juiz de Fora, as formas de organização do mercado de terras e seus impactos na ocupação dessas áreas; a avaliação do impacto das intervenções públicas na ocupação de áreas periurbanas do município e a análise da reconfiguração das funções e atividades urbanas e periurbanas. Sob a égide de uma abordagem multidisciplinar na condução da análise da pesquisa, cuja metodologia empregada é a de natureza quali-quantitativa, dados concretos foram analisados de forma crítica. Pretende-se fornecer subsídios para se melhor entender esse lócus, periurbano e mercado pela especulação imobiliária, bem como os fatores que definem o surgimento de áreas que compartilhem dessas mesmas características. Apoiadas em análises reais do mercado imobiliário, como também da percepção acerca da especulação imobiliária, é possível buscar alternativas em termos de políticas públicas para que o conceito do direito à moradia seja levado a cabo na acepção mais ampla na promoção da equidade do acesso a equipamentos públicos e infraestrutura básica.

**Palavras-chave:** espaço periurbano; mercado de terras; intervenções públicas; mercado imobiliário

---

# 13ª Conferência Internacional da LARES

Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil

11, 12 e 13 de Setembro de 2013



## Land Market and Public Intervention in the Occupation of Peri-Urban Areas

### ABSTRACT

Contemporarily, within the dynamics of occupation of the peri-urban areas, there is the formation of a peculiar land market, characterized by well defined hues how the mechanisms of speculation and socioeconomic characteristics. This study aims to analyze the impacts of the interaction between the land market and government intervention, training and orientation of the dynamics of occupation of almost the entire region west of the city of Juiz de Fora, Minas Gerais. We considered the vectors of expansion and occupation of the forms of peri-urban areas of the city of Juiz de Fora, forms of organization of land markets and their impact on the occupation of these areas, assessing the impact of public interventions in the occupation of the peri-urban areas municipality analyzed and the analysis of the reconfiguration of the functions and activities and peri-urban. Under the aegis of a multidisciplinary approach in the conduct of the research analysis, whose methodology is the nature of qualitative and quantitative, concrete data were analyzed in a subjectively and critically form. The aim is provide support to better understand this locus, suburban and marked by speculation, as well as factors that define the emergence of areas that share these characteristics, so that supported by analysis of the real estate market, and also taking conscience concerning of his real estate speculation, which seeks alternatives in terms of public policies for the concept of housing rights is carried out in the wider sense in promoting equity of access to public facilities and basic infrastructure.

**Keywords:** peri-urban space; land market; public intervention; the real estate market.

## 1. INTRODUÇÃO

Dentre os fenômenos da configuração geográfica da atualidade, o processo de urbanização global nas últimas décadas se destaca. Intenso também no Brasil, essa constatação pode ser confirmada por dados do Censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) segundo o qual, em 2010, 84,35 % da população brasileira vivia em áreas urbanas.

Contemporaneamente, dentre os aspectos mais salientes do processo de expansão urbana, tem-se a ocupação por atividades não-rurais da faixa territorial situada entre a área rural e a área urbana, a zona de transição denominada espaço periurbano. Buscando analisar a reconfiguração das funções e atividades urbanas e periurbanas, as questões que nortearam este trabalho foram: quais os vetores de expansão e as formas de ocupação desse tipo de área no município de Juiz de Fora? Como se caracterizam as formas de organização do mercado de terras e seus impactos na ocupação das áreas periurbanas do município de Juiz de Fora? Qual o impacto das intervenções públicas na ocupação de áreas periurbanas desse município?

A valorização dos espaços periurbanos e sua alteração de rural para urbano é quase imediata, uma vez que os imóveis tornam-se economicamente atrativos para os empreendedores, constituindo um nicho de mercado em franca expansão. Em cidades do porte de Juiz de Fora, os imóveis situados nessas áreas têm sofrido uma grande valorização imobiliária nos últimos tempos, principalmente pela sua plurifuncionalidade. O que significa uma mistura intensa de atividades e usos, a ponto de possuir dinâmica e características próprias. Essa paisagem periurbana, com frequência, é maquiada para parecer “rural”. Contudo, a “lógica” do uso do solo é urbana (SOUZA, 2003). Incluindo-se nessa “lógica” a especulação imobiliária, para

serem destinados às residências de fim de semana ou outras formas de ocupação, tais como, lazer, restaurantes, pesque-pagues e *country* clubes.

## 2. SÍNTESE DA REVISÃO

O fenômeno da procura da população urbana por um espaço periurbano faz com que imensas áreas improdutivas fiquem no aguardo para serem ocupadas por novas formas de urbanização, o que provoca uma elevação do preço do solo. A terra antes rural, passa a ser negociada em metros quadrados e não mais em hectares, configurando a perfeita manifestação da especulação imobiliária, que poderá ocorrer tanto na venda de lotes quanto na reserva de terra para posterior transformação em condomínios, loteamentos e/ou desmembramentos, que por sua vez, irão suprir as demandas por terras urbanas (REYDON *ET.AL.*, 1996).

O formato do loteamento fechado não é tratado pela lei federal. Porém, a Lei municipal poderá estabelecer as condições sob as quais os espaços institucionais serão utilizados de forma privada pelos condôminos, e as obrigações de manutenção dessas áreas que passarão a ser de responsabilidade deles, em todos os aspectos, inclusive no de manutenção. O município concede uma permissão de uso aos condôminos das áreas públicas - ruas, praças e demais espaços públicos (AVVAD, 2009).

As formas de instalação dos *Condomínios Rurais* são artifícios usados pelos empresários imobiliários que, ao invés de irem ao encontro do significado da palavra *condomínio* - que implica a associação participativa de todos os condôminos - segregam e separam seus membros em pequenos lotes, sem que sua força possa ser unificada e usada. Destarte, os condôminos serão *proprietários* de pequenas frações ideais de um todo (AFONSO, 2007).

Observando a expansão das fronteiras nas cidades, nota-se que as áreas periurbanas, até então consideradas como espaços vagos, passam a ser objeto de interesse dos incorporadores imobiliários, que buscam espaços para lançamento de novos condomínios, loteamentos e desmembramentos que, por sua vez, irão suprir as

demandas por terras urbanas. Em cidades do porte de Juiz de Fora, esse fenômeno é facilmente percebido e os imóveis situados nessas áreas têm sofrido uma grande valorização imobiliária nos últimos tempos.

### **3. METODOLOGIA**

O objeto de pesquisa está localizado no município de Juiz de Fora, Minas Gerais: a região Oeste da cidade, em quase toda a sua totalidade, também denominada como “Cidade Alta”, teve como pressuposto os elementos conceituais, seus dispositivos legais e sua abordagem multidisciplinar na condução da análise da pesquisa, contemplando as questões fundiárias pertinentes à questão da ocupação do espaço periurbano, notadamente os vetores de expansão da região Oeste da cidade, perpassando suas características socioeconômicas, a ocupação e o crescimento dos principais bairros que a compõem.

As informações pesquisadas dizem respeito a seis bairros da Região Oeste – São Pedro, Martelos, Cruzeiro de Santo Antonio, Novo Horizonte, Morro do Imperador e Nova Califórnia. A Região Oeste tem como bairro central o de São Pedro, um dos mais antigos. Juntamente com Martelos, são ambos originários do início da urbanização desta região, concentram em si uma diversidade de atividades e polarizam os demais. Os bairros Borboleta e Aeroporto foram retirados da pesquisa por apresentarem uma urbanização antiga e com pouca área para expansão (lotes vagos), além de estarem geograficamente em pontos periféricos da região, não se integrando aos demais bairros.

Uma característica importante do objeto de pesquisa é o estabelecimento e a consolidação da área com local de grande concentração de granjas, que são, na maioria das vezes, categorizadas como moradias de fim de semana, o que traz uma população flutuante para a região, algo que já ocorre em relação aos universitários que escolhem o bairro São Pedro e imediações pela proximidade com a Universidade Federal de Juiz de Fora. Esta, por sua vez, aquece o mercado imobiliário local, bem como aumenta a sua expansão urbana, ao lado do estabelecimento de condomínios próximos a áreas verdes da região.

Para entender a ocupação, na pesquisa documental foram usados dados do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), em cada bairro e seus loteamentos. Os dados foram fornecidos pelo Departamento de Cadastro da Secretaria de Atividades Urbanas da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora. O departamento em questão cedeu as informações sobre valores venais dos imóveis das áreas estudadas em um intervalo de dois em dois anos de 2000 a 2010.

*Tabela 01 – Região Oeste - Quantidade de Inscrições de IPTU por Bairro entre os anos 2000-2010*

BAIRRO	ANO											
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
Cruzeiro do Santo												
Antonio	240	241	259	257	256	258	264	273	273	275	280	
Martelos	869	921	956	1.003	1.458	1.561	1.630	1.678	1.829	1849	1858	
Morro do Imperador	649	663	648	732	827	832	873	898	917	915	920	
Nova Califórnia	80	82	83	83	84	89	89	89	91	91	90	
Novo Horizonte	1.063	1.088	1.092	1.397	1.392	1.430	1.439	1.473	1.467	1463	1455	
São Pedro	4.965	5.072	5.169	5.296	5.577	5.702	6.449	6.655	6.938	7391	7438	
Zona Oeste	7.866	8.067	8.207	8.768	9.594	9.872	10.744	11.066	11.515	11.984	12.041	

*Fonte: Departamento de Cadastro da Secretaria de Atividades Urbanas da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora.*

Adiante, o crescimento do mercado imobiliário dos seis bairros em estudo foi analisado após a consolidação da segunda parte da pesquisa documental: foram pesquisados os jornais de maior circulação na cidade de Juiz de Fora (a Tribuna de Minas, o mais significativo, e o Diário Regional). A pesquisa se restringiu ao Caderno de Classificados das edições de domingo, no período de janeiro de 2000 a dezembro de 2010, obtidos do acervo da Biblioteca Municipal Murilo Mendes. Dos anúncios obtidos, foram considerados 2.168 do Jornal Tribuna de Minas e 449 do Jornal Diário Regional, totalizando um número de 2.617 anúncios. Os valores foram atualizados pelo IPCA para o ano de 2010.

As Tabelas 2 e 3 apresentam o número de anúncios de venda de imóveis na Região Oeste publicados no período considerado, pelos dois jornais:

**Tabela 02: Tribuna de Minas Número de Anúncios por Bairro - Região Oeste - 2000 a 2010**(□)

Bairro / Ano		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Total
São Pedro Cruzeiro S	324	144	170	115	73	63	68	66	84	48	75	1230
Antônio Morro	27	7	7	9	5	4	6	4	14	4	21	108
Imperador Nova	30	27	37	41	30	18	39	22	60	35	30	369
California Novo					1		3	3	2	1		10
Horizonte	14	3	25	18	16	10	26	35	75	36	55	313
Martelos	8			4	8	11	25	14	25	10	33	138
<b>Total</b>	<b>403</b>	<b>181</b>	<b>239</b>	<b>187</b>	<b>133</b>	<b>106</b>	<b>167</b>	<b>144</b>	<b>260</b>	<b>134</b>	<b>214</b>	<b>2168</b>

Fonte: Caderno de Classificados de Domingo do Jornal Tribuna de Minas - Janeiro 2000 a Dezembro de 2010

(□) As células estão apresentadas em branco para os anos em que não houveram anúncios

**Tabela 03: Diário Regional - Número de Anúncios por Bairro - Região Oeste - 2000 a 2010** (□)

Bairro / Ano	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Total
São Pedro Cruzeiro de Santo Antônio	48	36	43	44	16	16	18	22	11	11	20	285
Morro	3		4	2	3		1		1		1	15
Imperador Nova	9	2	5	13	9	6	5	2	10	5	5	71
California Novo			1					1	1			3
Horizonte	7	1	5	6	5	2	5	6	5	5	2	49
Martelos	2		1			5	4	4	3	1	6	26
<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>39</b>	<b>59</b>	<b>65</b>	<b>33</b>	<b>29</b>	<b>33</b>	<b>35</b>	<b>31</b>	<b>22</b>	<b>34</b>	<b>449</b>

Fonte: Caderno de Classificados de Domingo do Jornal Diário Regional - Janeiro 2000 a Dezembro de 2010

(□) As células estão apresentadas em branco para os anos em que não houveram anúncios

Para analisar o mercado, foi utilizado como variável o valor do metro quadrado, obtido dos 2.168 anúncios jornal Tribuna de Minas, classificados por ano, mês e bairro. Os valores foram atualizados pelo IPCA para o ano de 2010. O resultado do Valor Médio do metro quadrado por bairro pode ser verificado na tabela abaixo. Os valores foram atualizados pelo IPCA para o ano de 2010, a seguir.

**Tabela 04: Evolução do Valor Médio<sup>(1)</sup> do m<sup>2</sup> em Anúncios por Bairro - 2010-2012 (□)**

Bairro	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Martelos	58,24			31,94	80,33	104,75	102,12	107,40	129,54	183,55	327,10
Morro do Imperador	129,25	138,19	116,26	127,16	119,53	124,46	151,50	211,75	209,36	231,38	251,20
São Pedro	98,93	93,24	93,41	93,03	91,92	85,66	86,70	98,73	115,57	177,56	232,60
Novo Horizonte	65,83	76,23	43,15	67,16	62,90	46,24	87,99	96,52	90,63	133,21	177,43
Cruzeiro Santo Antônio	68,21	60,13	57,74	61,52	70,25	73,18	68,61	69,38	39,99	96,70	70,83
Nova Califórnia					27,24		54,62	69,93	38,67	59,18	

Fonte: Caderno de Classificados de Domingo do Jornal Tribuna de Minas - Janeiro 2000 a Dezembro de 2010

<sup>(1)</sup> Valores atualizados p/ Dez. de 2010 pelo IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo do IBGE

(□) As células estão apresentadas em branco para os anos em que não houveram anúncios

O valor venal por metro quadrado, estipulado e determinado pela Prefeitura Municipal de Juiz de Fora, através de uma Planta Genérica de Valores de Terreno (PGVT), teve nos bairros estudados um aumento em 10 anos de mais de 200%, o que reflete uma grande valorização imobiliária na região. O Departamento de Cadastro, da Secretaria de Atividades Urbanas da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora, cedeu as informações, em um intervalo de dois em dois anos de 2000 à 2010, e por bairro e por loteamentos. Os dados foram agrupados por bairros, segundo a Tabela 05:

**Tabela 05 - IPTU: Média do Valor Nominal Venal do m<sup>2</sup> por Bairro Região Oeste, Juiz de Fora, MG, 2000 a 2010**

BAIRRO	2000	2002	2004	2006	2008	2010
Cruzeiro de Santo Antonio	4,97	6,11	7,57	7,28	8,88	10,2
Martelos	8,48	16,78	22,98	24,18	24,33	33,36
Morro do Imperador	14,2	23,72	39,69	42,21	38,37	50,38
Nova Califórnia	5,81	6,83	7,76	7,58	8,72	10,33
Novo Horizonte	4,42	10,56	13,3	12,89	24,31	30,62
São Pedro	7,8	15,01	18,31	17,54	18,36	22,58
Região Oeste	8,06	14,92	19,9	19,9	21,26	27,06

Fonte: Departamento de Cadastro, da Secretaria de Atividades Urbanas da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora.

#### 4. ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Sobre os dados do IPTU, verificou-se que os bairros que apresentaram o maior crescimento no período foram: Martelos (113,81%), com crescimento muito significativo, bastante acima da média da região (53,08%), e São Pedro (49,81%), bem próximo à média. Morro do Imperador, com 41,76%, e Novo Horizonte, com 36,88%, tiveram crescimento moderado, enquanto Cruzeiro do Santo Antonio (16,67%) e Nova Califórnia (12,50%) permaneceram quase estáveis nestes 11 anos. (TABELA 01)

Martelos foi o destaque em relação ao mercado imobiliário. Sua participação começou em 2000, com números insignificantes para um bairro constituído e com moradores (891 inscrições de IPTU). A explicação para isso é que, nesse período, seus anúncios estariam na coluna do bairro São Pedro: apesar de ser um núcleo antigo de urbanização, seus habitantes se consideravam moradores daquele outro bairro (TABELA 02 e 03). Esse cenário se modifica em 2004, quando aparece com um percentual de quase 10% estabilizando-se em 15%, a partir do lançamento dos Condomínios Parque Residencial São Lucas I e II, que representou um marco para a cidade e para os moradores daquela região. No ano de seu lançamento, o metro quadrado do São Lucas I e II, tinha o valor venal médio (determinado pela Prefeitura Municipal) de R\$24,99 e o valor médio no mercado de R\$ 32,23. No ano seguinte, o valor médio de mercado passou para R\$86,27 e em 2010 não era vendido por menos de R\$211,41, sendo seu valor médio de R\$327,10 Ou seja, em sete anos um aumento de mais de 1.000% (TABELA 04). Essa valorização imobiliária é recorde na cidade e o empreendimento usado como símbolo de sucesso de vendas.

Analisando o valor venal por metro quadrado na Região Oeste, estipulado e determinado pela Prefeitura Municipal de Juiz de Fora, constatou-se nos bairros estudados um aumento em 10 anos de mais de 200%, o que reflete uma grande valorização imobiliária na região. Nesse âmbito, um aspecto saliente é que a Prefeitura aumentou em 597,29% o valor venal, no período estudado, no bairro Novo Horizonte, um aumento real de cerca de 490%, decotando-se a inflação que ficou na média de 100%. Como estes valores venais procuram refletir a valorização mercadológica, pode-se inferir que a região, onde predominavam granjas, sofreu uma grande valorização

imobiliária, com o lançamento do Condomínio Spinaville II, em 2003, o que demonstra o impacto da ação do mercado imobiliário em uma região. Os demais bairros, com exceção de Nova Califórnia, apresentaram um aumento real na média de 100%, o que pode ser considerado razoável pela grande valorização sofrida na região. Já Nova Califórnia não teve nenhum aumento real nos valores venais, o que mantém a área ainda à parte da especulação imobiliária sentida pelos demais. (TABELA 05)

No tocante aos anúncios na Cidade Alta, o bairro São Pedro concentrava o maior número de anúncios no início do período pesquisado, cerca de 80% em 2000-2001. Com a evolução dos anos este percentual cai de forma constante, ficando na faixa de 40% em 2010, fato justificado primeiro pelo desenvolvimento dos demais bairros, com seus lançamentos imobiliários, que tornaram determinadas regiões conhecidas por seus nomes e não pelo nome genérico de São Pedro, ou simplesmente “Cidade Alta”, como era mais conhecida até o final da década de 90. Outro motivo da acentuada queda de anúncios no bairro pode ser visto em conjunto com o aumento de inscrições: este se deve ao desmembramento em pequenos terrenos pelos descendentes dos antigos moradores, fundadores do bairro, que ali permanecem com suas novas famílias, mantendo no bairro suas atividades laborais. Isso torna o bairro um centro comercial e de prestações de serviços, polarizador da região, ocorrendo a diminuição de oferta de terrenos para comercialização.

Em Martelos, há um aumento de mais de 100% nos anúncios entre os anos de 2005 e 2006, que se justifica pelo lançamento dos Condomínios Parque Residencial São Lucas I e II, com mais de 440 lotes destinado a classe alta. Esse empreendimento imobiliário foi acompanhado de uma grande campanha de marketing que na época contou um grande aliado: o prazer de morar junto à natureza. O bairro Martelos antes destes lançamentos pouco era conhecido e possuía uma população antiga de baixo poder aquisitivo, fato que sofreu grande alteração.

Já os bairros Morro do Imperador, Novo Horizonte, bem como todos os outros, apresentam um aumento considerável dos anúncios, no ano de 2008, que pode ser creditado à crise econômica mundial de 2008; advinda da crise no sistema bancário nos Estados Unidos que provocou quedas generalizadas nas bolsas de todo mundo, redução

do crédito e muitas dúvidas sobre a economia global, refreando em todo mundo o crescimento e, colocando o mercado imobiliário em cheque.

No bairro Cruzeiro do Santo Antonio, se tem a represa de São Pedro e uma parte da Reserva Biológica Municipal Santa Cândida, pode ser considerada a área que mais irá crescer no futuro: somente nos últimos meses (2011-2012) quatro empreendimentos foram lançados, dentre eles o Alphaville. Além destes lançamentos, dois loteamentos, o Chácara Passo Del Rei e o Condomínio Ecológico Estrada Real, somente foram legalizados e aprovados junto à Prefeitura Municipal e o competente cartório de Registro de Imóveis em 2011, o que gerou um crescimento em inscrições, de 205 e 224 respectivamente. Ao se verificar os valores do metro quadrado no bairro, observa-se que entre os anos de 2000 – 2010, tem-se alguns anúncios esporádicos, uma vez que os loteamentos já estavam sendo negociados sem a sua devida regularização. Nos loteamentos Vina Del’Mar e Bosque do Imperador, embora anteriores à 2000, os valores do metro quadrado tiveram uma grande alavancagem pós aprovação do Alphaville. O maior valor médio girava em torno de R\$136,21 em 2010, tendo este valor chegado à casa dos R\$350,00 em 2012. Esta grande oscilação de valores é percebida no mercado imobiliário sempre que há perspectiva de grandes lançamentos, estes valores somente se estabilizam quando os lançamentos se efetivam e o mercado sinaliza como os preços de venda dos terrenos no entorno serão influenciados.

O bairro Martelos apresentou o maior índice de crescimento em número de inscrições, principalmente em 2004 e 2008. Em 2004 ocorreu o lançamento dos Condomínios Parque Residencial São Lucas I e II, com mais de 430 lotes de alto luxo, e já em 2008 o loteamento popular Adolfo Vireque foi ampliado em quase 130 lotes.

São Pedro apresentou um crescimento constante, com dois picos significativos em 2006 e 2009. No primeiro ocorreu o lançamento do Conjunto Habitacional Caiçaras I, com mais de 360 lotes populares, e já em 2009 houve um aumento de 27,36% no número das inscrições, que significa o aumento do número de desmembramentos nos lotes já existentes. Com o crescimento da região e sua conseqüente valorização, lotes que antes tinham uma metragem média de 1.000 m<sup>2</sup> foram desmembrados, muitas vezes

entre os moradores e suas famílias, que constituem novos núcleos familiares e passam a morar numa parte do terreno da família.

Na parte norte da região urbana de São Pedro há vários conjuntos habitacionais, construídos com apoio do poder público que visam amenizar as desigualdades. Todavia, a falta de infraestrutura básica e serviços coletivos são considerados ainda um grave problema, o que faz com que as diferenças sociais fiquem mais acentuadas, dificultando a criação de uma identidade única de bairro.

Novo Horizonte teve um crescimento no número de inscrições de 36,88% no período estudado. Contudo, em 2003 apresentou um pico, com o lançamento do Condomínio Fechado Spinaville II, com 300 novos lotes. Numa análise mais detalhada do bairro se verifica que sua ocupação data das décadas de 80 e 90, com os loteamentos São Clemente, Parque Jardim da Serra, Novo Horizonte e da Serra, esperando-se para breve o lançamento do Condomínio Spinaville III.

O Morro do Imperador teve em 2003 e 2004 o lançamento dos empreendimentos Bosque Imperial II e V, totalizando 150 lotes de alto luxo, em ampliação do Bosque Imperial, lançamento da década de 90. Nesta época houve um grande número de lançamentos na região, dentre eles: Granville, Chalés do Imperador e Parque Serro Azul.

O bairro Nova Califórnia apresentou o menor índice de crescimento, mantendo-se como uma área quase inalterada, tendo tido até hoje apenas três loteamentos, Nova Califórnia, Parque Soledade e Granjas Santo Antonio, que totalizam 80 lotes, com grande extensão e são ocupados na sua grande maioria por granjas e clubes de lazer. caracterizando esta região como uma área de transição entre o rural e o urbano, com o desenvolvimento de várias práticas ligadas ao meio rural.

A principal exceção de espaço de convivência, eventos e lazer é o campus da Universidade Federal de Juiz de Fora, que também não é um local propiciado pelo poder público municipal. É provável que essa lacuna seja também um argumento em favor do crescimento dos condomínios e loteamentos fechados, motivando a especulação imobiliária, uma vez que se oferece algo que o setor público deixa a desejar

para a população, contudo, a infraestrutura local do bairro é um fator que também torna esses empreendimentos mais atrativos.

## 5. CONCLUSÕES

As transformações no espaço periurbano da cidade de Juiz de Fora, especificamente da região oeste, interage com a atuação do mercado de terras, através de seus agentes modeladores, em conjunto com a atuação do Poder Público, por meio de suas intervenções públicas que dentro de uma dinâmica conduzem à expansão imobiliária e a tornam mais ou menos eficiente.

Esse mercado de terras apoiado e direcionado pelas intervenções, através de seus agentes modeladores orientam e direcionam as formas de ocupação, quando lançam empreendimentos imobiliários de determinado perfil que modificam ou consolidam estas orientações. Como se observa no bairro Martelos, que teve em 2003 o lançamento dos Condomínios Parque Residencial São Lucas I e II, e modificou de forma definitiva o perfil do bairro, que até então era considerado de baixa renda e passa por uma valorização astronômica de mais de 1000% em seis anos, e o coloca no patamar de um dos bairros mais valorizados da cidade.

A ocupação atual dos bairros estudados é dinâmica e heterogênea: características demonstradas pela mistura de vários tipos de urbanização (condomínios de alto luxo fazendo fronteira com conjuntos populares, todos cercados por moradias de classe média) o que faz com que todos moradores utilizem e usufruam dos mesmos equipamentos urbanos (vias de acesso, transporte público, dentre outros) e dos mesmos serviços oferecidos no entorno.

Um dos grandes problemas quanto à expansão urbana, principalmente nas grandes cidades e também nas de médio porte, como Juiz de Fora, por exemplo, diz respeito ao fato de que, nos bairros populares, o direito a moradia não é contemplado pelas funções sociais de se viver em um espaço urbano e coletivo. O que ocorre é que esse direito acaba, na prática, restringindo-se apenas ao simples direito a casa, haja vista a carência de creches públicas e áreas de lazer na área estudada, dentre outros.

Entretanto, o Poder Público pode suprir as necessidades das classes menos favorecidas com a finalidade de evitar sua evasão e, as novas formas de ocupação da Cidade Alta possam conviver em harmonia com as demais e não tornar esses bairros exclusivos das classes mais abastadas. Para tal finalidade, possui instrumentos poderosos como: a Lei de Parcelamento do Solo, o Plano Diretor, o Plano Estratégico e os Planos de Desenvolvimento Local, que permitem a elaboração de um novo padrão urbano de dinamismo econômico e qualidade de vida para as comunidades locais, que serão capazes de diminuir as diferenças e criar ambientes favoráveis a uma convivência pacífica entre todos seus co-cidadãos. Assim, compete ao Poder Público como fiscal do bem comum, se posicionar e efetivamente legislar, e ao mercado de terras, por meio de seus agentes, ouvir as necessidades do meio e conseguir transformá-las.

A perspectiva é que o estudo seja um ponto de partida para estudos sobre as lacunas, notadamente, as sociais, deixadas pela expansão periurbana em zonas de especulação imobiliária tal qual a Cidade Alta de Juiz de Fora. Espera-se lançar luz sobre a tomada de consciência acerca da especulação que ocorre no lócus contemplado pela pesquisa, para que se busquem alternativas em termos de políticas públicas para que o conceito do direito à moradia seja levado a cabo na acepção mais ampla na promoção da equidade do acesso a equipamentos públicos e infraestrutura básica.

## 6. REFERÊNCIAS

- AFONSO, M. C. T., *Parcelamento do Solo Urbano: loteamento e desmembramento*. Belo Horizonte: O Lutador, 2007.
- AVVAD, P. E., *Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários*. 2ª edição. Rio de Janeiro: Renovar, 2009.
- IBGE (2000) <http://www.ibge.gov.br>. Acesso: 10 de abril de 2012.
- REYDON, B. P. & RAMOS, P. (Orgs.), *Mercado y políticas de tierras*. São Paulo: IEUNICAMP, 1996.
- SOUZA, M. L., *ABC do desenvolvimento urbano*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.