

PANORAMA DA SITUAÇÃO HABITACIONAL DE JUIZ DE FORA - MG

Lilian Aparecida de Souza¹

Resumo: O presente trabalho é parte do estudo que está sendo realizado para a

dissertação de mestrado e tem como objetivo apresentar as marcas da desigualdade

socioespacial em Juiz de Fora, através do diagnóstico da situação habitacional da cidade. Para

tal, utilizou-se a pesquisa documental para a colheita de dados.

Palavras-chave: desigualdade socioespacial, habitação, Juiz de Fora.

A habitação é uma necessidade básica para a vida humana e envolve em seu contexto

uma série de elementos que possibilitam os indivíduos desenvolverem suas capacidades e se

inserirem na sociedade. Todas as pessoas precisam morar, porém esse ato é vivenciado de

forma diferente por cada fração das classes sociais. Basta observar qualquer cidade para

verificar que há uma grande diferenciação entre as localizações, construções, acabamentos e

infraestruturas a que estão servidas as moradias. Entretanto, na maioria das vezes esta

distinção não está relacionada com as modificações ao longo dos tempos históricos e sim com

uma variação no mesmo tempo e espaço, marcada pelas desigualdades na apropriação da

riqueza produzida.

Segundo Villaça (1986), a problemática habitacional, tal como a concebemos hoje, só

pode ser apreendida à luz do desenvolvimento capitalista, que materializa no espaço da cidade

a divisão de classes. Em Juiz de Fora, essa diferenciação do lugar de moradia dos ricos e dos

pobres é visível até para olhares desatentos. A cidade compõe o reduzido grupo dos 38

municípios brasileiros que tem mais de 500 mil habitantes, sendo o maior e mais influente da

região da Zona da Mata de Minas Gerais. Apesar disso, é a 5ª na lista das cidades mineiras

com maior déficit habitacional (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2013).

Não são poucos os lugares com concentração de pobreza no espaço urbano do Brasil.

Só no estado de Minas Gerais, a quantidade de famílias sem casa chegou a 493.504 mil no

¹ Mestranda do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Juiz de Fora. Contato:

souzaa.lilian@yahoo.com.br



ano de 2013 (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2015). Esse número compõe o resultado da pesquisa sobre o déficit habitacional, e considera uma série de critérios, tais como: domicílios improvisados e rústicos, cômodos existentes na parte externa do imóvel, ônus excessivo com aluguel, e adensamento excessivo de domicílios alugados. Quando uma casa não se enquadra nos componentes descritos acima, são investigadas a possibilidades de inadequação, que levam em conta o acesso a infraestruturas como água, saneamento básico, energia, coleta de lixo. A ausência de qualquer um desses itens faz com que a moradia seja contabilizada no saldo final da necessidade habitacional.

Os dados, por município, sobre o número de famílias que necessitam de uma casa ainda não foram atualizados, mas em 2010, os maiores déficits de Minas estavam em Belo Horizonte, com 78 mil; Contagem, com 22 mil; Uberlândia, com 20 mil; e Montes Claros, com 10 mil. Juiz de Fora também figura nesta lista, carecendo de 16 mil moradias para sanar o problema habitacional de seus moradores (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2013). Entretanto, esse número não é reconhecido pelos movimentos sociais da cidade, que afirmam em seu Dossiê (COMITÊ CENTRAL POPULAR, 2010) haver cerca de 25 mil famílias precisando de casa.

Esses dados são alarmantes e apresentam um problema social concreto, que ao ser chamado de déficit habitacional, parece que a questão é passível de ser resolvida, o que reforça algumas contradições. Villaça (1986) afirma que nos marcos da economia burguesa não há coerência em dizer déficit de moradias, da mesma maneira que não tem cabimento falar déficit de carros ou televisores, visto que todos são concebidos como valor de troca, sendo a habitação uma mercadoria como qualquer outra.

Ainda segundo o autor (VILLAÇA, 1986), a ideologia dominante precisa esconder as necessidades e desigualdades do sistema capitalista atrás de uma necessidade concreta da humanidade. Nesse sentido, alguns pontos podem ser elencados, sendo um deles a expansão da propriedade privada, que faz com que o preço da habitação fique cada vez maior e seu acesso cada vez mais difícil. Outra questão é a verificação de que cada localidade tem a quantidade de moradia suficiente apenas para os que podem pagar por ela. Levando essas constatações em consideração, em Juiz de Fora o número de pessoas sem casa só pode ser alto. Isso porque de acordo com o estudo sistematizado no Mapa Social (JUIZ DE FORA, 2012), acerca das 28.041 famílias do município assistidas pela Política da Assistência Social, 15,09% delas tem renda *per capta* que varia de R\$0,00 a R\$70,00.



Conforme o Plano Municipal de Habitação - PMH² (JUIZ DE FORA, 2007) cerca de 40% dos juiz-foranos sofre de alguma forma com o déficit habitacional na cidade. Além disso, o Plano reconhece a existência de 144 ocupações urbanas, e outras 32 áreas com potencialidade para classificação como tal. Nesses locais há carência de qualquer infraestrutura básica, sendo marcados pela irregularidade fundiária.

As ocupações foram definidas no PMH (JUIZ DE FORA, 2007) como Áreas de Especial Interesse Social - AEIS, e divididas em três categorias. As de tipo 1 – azul, abrangem as áreas em condição de subnormalidade ou com potencial para tal, mas que estão servidas de infraestrutura básica. Já as AEIS tipo 2 – amarelo, são locais atendidos por infraestrutura básica, porém com a presença de determinados fatores de risco, tais como: depósito de inflamáveis, aterro sanitário, depósito de lixo, fonte de poluição do ar, proximidade a ferrovias e vias expressas. Por fim, nas AEIS de tipo 3 – vermelho, estão as áreas carentes de infraestrutura básica e que estão próximas a ferrovias, margens de cursos d'água, áreas de preservação ambiental e encostas acentuadas com riscos iminentes. São localidades que abrigam domicílios em situação de inadequação domiciliar, com densidade excessiva de moradores por dormitório, problemas fundiários e inexistência de unidade sanitária exclusiva.

Esse olhar mais refinado para as AEIS foi necessário devido ao processo de favelização em curso em Juiz de Fora. O município assistiu nos últimos anos o número de áreas de ocupação dobrar. Em 1996, foram registradas 75 ocupações e em 2007, essas áreas já totalizavam 144 (JUIZ DE FORA, 2007). O crescimento de 52,08% das AEIS é muito maior que o crescimento populacional da cidade, que aumentou apenas 13,37% entre 2000 e 2010 (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2015).

Existem AIES em todas as regiões de Juiz de Fora, sendo as ocupações uma realidade presente no espaço urbano de Juiz de Fora. A tabela a seguir apresenta a quantidade de domicílios classificados como AEIS, e suas respectivas situações fundiárias.

_

² Mesmo sabendo que os dados estão defasados, visto todas as mudanças ocorridas nas dinâmicas socioespaciais de Juiz de Fora, são utilizados os resultados compilados no Atlas Social (JUIZ DE FORA, 2006) e no Plano Municipal de Habitação (JUIZ DE FORA, 2007), por não se ter acesso aos resultados preliminares de pesquisas recentes sobre a questão habitacional na cidade. Além disso, conforme consta no próprio PMH, seu período de vigência é de 2010 a 2026.



Tabela 1 – Número de domicílios nas AEIS conforme situação fundiária e tipologia da área de localização

Tipo da	Situação fundiária						
AEIS	Não	Em	Regularizado	Parte	Remoção		
ALIO	regularizado	regularização	Regularizado	regularizada	Remoção		
1	568	34	878	670			
2	2026	303	1215	486	3		
2	4405	460	640	71.4	22		
3	4405	469	643	714	33		
Total	6999	806	2736	1870			

Fonte: CPS/UFJF (2006 apud Juiz de Fora, 2007a, p. 18)

A partir dessa tabela, que se refere ao ano de 2006, nota-se que o município tinha 6.999 domicílios em áreas que precisavam de regularização fundiária, independente da tipologia das AEIS. É visível também, que a soma dos números de moradias que se enquadram na categoria vermelha (tipo 3), apresentam a inadequação habitacional de 9.158 domicílios, sendo que 333 estão indicados para a remoção. Pensando a realidade da cidade, é a região Norte a que possui o maior número de famílias moradoras em áreas de especial interesse social, conforme dados da tabela a seguir.

Tabela 2 - Crescimento do número de domicílios nas AEIS identificadas

CR	Nº de famílias PDDU 2000 / Listagem 2002	Nº de domicílios em 2006	Crescimento últimos 6 anos +/- nº domicílios	% de crescimento últimos 6 anos +/- nº domicílios
Norte	2.220	3.122	902	41
Nordeste	828	2.043	1.215	147
Leste	760	1.487	727	96
Sudeste	2.204	2.491	287	13
Centro	192	599	407	212
Sul	1.632	2.063	431	26
Oeste	434	1.457	1.023	236
Total	8.270	13.262	4.992	60

Fonte: PDDU/PJF, 2000; CPS/UFJF, 2006 apud Juiz de Fora, 2007a, p. 20.



Com base na tabela, o número de domicílios das AEIS cresceu em poucos anos, sendo que na zona Norte o aumento chegou a 14%, subindo de 2.220 para 3.122 moradias, totalizando mais 902 domicílios. De acordo com o Mapa Social (JUIZ DE FORA, 2012) é nessa região onde se localiza o maior número de famílias que vivem em extrema pobreza, com uma renda mensal menor que R\$ 70 per capita. Lá, 988 famílias estão classificadas como abaixo do nível da pobreza e 5.890 famílias estão em situação de vulnerabilidade social. Em contrapartida, a região possui umas das maiores condições de expansão, pois tem um grande número de terrenos vagos, que podem servir para a instalação de equipamentos produtivos, de serviços em geral, bem como abrigar loteamentos populares (JUIZ DE FORA, 2006).

Em seus estudos, Menezes (2010, p. 3) afirma que em Juiz de Fora há "uma clara divisão territorial do trabalho entre o que comumente é designado como acesso Sul e o que se reconhece pelos habitantes como acesso Norte". No eixo Sul, está a elite da cidade com os seus equipamentos públicos e privados e a valorização imobiliária, com empreendimentos residenciais e implementação de novos negócios relacionados ao setor terciário superior, como hospitais, faculdades, empresas de pesquisa, além de concessionárias de automóveis, hotéis, lojas de móveis e decoração. Já no eixo Norte, está a grande maioria da classe trabalhadora, carente de infraestruturas e morando nas ocupações, programas de habitação e bairros populares, convivendo diariamente com diversas atividades industriais.

Enquanto na região Sul aumenta o número de condomínios fechados e arranha-céus sofisticados, há o aumento das moradias informais e loteamentos populares na zona Norte. Isso porque os sujeitos do capital, com suas estratégias de valorização, estão prioritariamente, interessados na parcela da população com maior poder aquisitivo que pode consumir as melhores habitações. Resta para a grande maioria dos trabalhadores deixarem todo o seu salário num aluguel ou morar nas ocupações urbanas, esperando a intervenção estatal na construção de loteamentos populares.

Se tratando da questão da moradia, as políticas brasileiras sempre representaram mais uma estratégia política e econômica de contenção de crises, com a injeção de recursos no setor imobiliário, do que social visando a resolução do problema da falta de casas. Resumidamente, já que não é o objetivo deste trabalho aprofundar nas políticas habitacionais, foi assim desde a criação dos Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAP) nos anos 1930 e 1940, passando pela Fundação Casa Popular, criada em 1946, pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), instituído em 1964, durante o regime militar e, mais recentemente, o Minha Casa Minha, Vida - MCMV, de 2009.



Políticas habitacionais estas, que sempre interessaram aos detentores do capital imobiliário, que também atuam na produção de residências subsidiadas pelo Estado, descentralizando seus investimentos em função da necessidade de incorporar novas regiões e consumidores para expansão e valorização do capital. Carlos (2006) comenta a produção desigual do espaço urbano, afirmando que:

[...] as transformações que dão novo conteúdo ao urbano se inscrevem num conjunto de estratégias políticas, imobiliárias e financeiras, com orientação significativa no processo de reprodução espacial que converge para a segregação (no espaço) a partir da destruição da morfologia da cidade que ameaça/transforma a vida urbana reorientando usos e funções dos lugares da cidade. Mas pensar a segregação enquanto exclusão encobre a potência da propriedade privada como edificadora das principais contradições da produção do espaço urbano, bem como, na contrapartida, coloca como projeto a inclusão dos excluídos geralmente pela mediação do mercado, realizando a sua condição de consumidores. (CARLOS, 2006, p. 86).

Enquanto consumidores, os trabalhadores têm necessidades de acessar a mercadoria moradia, porém têm dificuldades de fazê-lo porque ela possui particularidades que a diferenciam de outros valores de troca. Por ser um bem imóvel, a moradia tem fixidez geográfica e precisa de solo, o que torna sua produção dependente das oscilações do mercado fundiário. Além disso, algumas áreas da cidade se destacam por elementos físicos e pela existência de uma melhor localização em relação aos centros de consumo, de empregos, de informações e decisões. Visto isso, entende-se o porquê que em Juiz de Fora, os mais de 40.586 mil lotes vagos, localizados em áreas urbanizadas não são utilizados para sanar rapidamente o problema habitacional do município. Não são usados porque esses espaços estão situados em áreas de interesse do capital imobiliário e o governo municipal não entra em conflito com os anseios capitalistas, por isso, não os trata como passíveis de desapropriação para fins de atendimento da demanda por habitação (JUIZ DE FORA, 2007).

Apesar da possibilidade de desapropriação estar garantida pelas leis brasileiras, tal como no Estatuto das Cidades (BRASIL, 2001), o Estado não o faz porque tem como principal tarefa a garantia da propriedade e a reprodução ampliada do capital. Em Juiz de Fora, os representantes do poder publico têm sua história marcada por um conservadorismo que sempre garantiu que famílias tradicionais da região permanecesse à frente da direção política da cidade. Essas figuras em pouco avançaram no sentido da melhoria das condições



de vida dos trabalhadores no município, mas garantiram muito bem a propriedade privada. Um exemplo disso foi a privatização, em 1998, do órgão que cuida das políticas habitacionais na cidade, a Empresa Regional de Habitação S/A - Emcasa.

Em 2009, os movimentos de luta por moradia de Juiz de Fora denunciaram algumas irregularidades na Emcasa, tais como: obras superfaturadas, desperdício de dinheiro público e deficiência técnica de projetos, afirmando em seu Dossiê (COMITÊ CENTRAL POPULAR, 2010) que o órgão tinha em seu cadastro mais de 7 mil famílias, algumas delas aguardando a mais de 10 anos a efetivação dos conjuntos habitacionais que nunca saíram do papel.

Apenas em 2009, a questão da moradia recebeu tratamento diferenciado no município. Isso devido a parceria entre a prefeitura e a Caixa Econômica para a construção de diversos loteamentos populares com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida. O MCMV é um programa habitacional federal que tem como finalidade desenvolver mecanismos que incentivem a produção de novas unidades habitacionais e permitam a seu acesso por famílias de baixa renda. Foi lançado em abril de 2009, período em que o país sofria com os efeitos da crise mundial de 2008, e precisava dinamizar a economia (FIX, 2011).

A situação de crise foi o pretexto para que o problema da habitação fosse recolocado em pauta, sendo esse programa uma das ações prioritárias do governo para injetar recursos nas empresas do setor imobiliário visando estimular a geração de emprego e renda. Com a meta de produção de um milhão de moradias em todo o Brasil, só em sua primeira edição foram subsidiados cerca de 34 bilhões de reais, fato inédito na história da nação (FIX, 2011).

Segundo dados apresentados pela prefeitura, a primeira fase do projeto construiu 2.632 moradias para a faixa de 0 a 3 salários mínimos, em 8 loteamentos diferentes em Juiz de Fora. Atualmente, estão em fase de finalização mais 3.860 unidades habitacionais dentro do programa MCMV II, em 9 loteamentos. Esse número pode aumentar pois em março de 2016, foi anunciado um investimento de R\$ 210,6 bilhões para a implementação do Minha Casa, Minha Vida III, que espera construir de mais 2 milhões de unidades em todo o país até 2018 (ASCOM, 2016).

O número de famílias que se cadastrou para o sorteio das casas do MCMV I, em 2011, chegou a 16 mil famílias, porém apenas e 2.632 unidades habitacionais foram disponibilizadas. Fato que reforça o tamanho do problema habitacional da cidade e a necessidade de uma política realmente voltada a atender os interesses populares.

Sobre as especificidades do MCMV em Juiz de Fora, diversas pesquisas estão em andamento, sendo para este trabalho o importante ressaltar que nem com os grandes



loteamentos do programa, o déficit de moradias diminuiu. Hoje, os números permanecem altos devido à falta de vontade política, pois a cidade tem áreas urbanizadas que não cumprem sua função social e poderiam ser utilizadas para fins de moradia. Além disso, o formato que o MCMV ou qualquer outra política habitacional foi adotado na cidade em nenhum momento questionou o uso social da terra, prevalecendo a lógica de produção que interessa ao setor imobiliário.

No geral, a atual situação da cidade traz o incremento de problemas como a falta de habitações, de saneamento básico, a degradação ambiental, o desemprego, a violência, entre outros; o que torna latente a necessidade de organização popular para o enfrentamento da estrutura capitalista baseada no monopólio da propriedade privada, na mercantilização de tudo e na expropriação da dignidade daqueles que produzem, pela sua força de trabalho, a riqueza.

Referências

ASCOM. MCMV 3 vai contratar 2 mi de unidades e ampliar o número de famílias candidatas ao benefício. Ministério das Cidades, 30 mar. 2016. Disponível em: http://www.cidades.gov.br/component/content/article?id=4164>. Acesso em: 10. abr. 2016.

BRASIL. Lei n. 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.

Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jul. 2001. Seção 1, p. 1.

CARLOS, A. F. A. A segregação como fundamento da crise urbana. In: SILVA, J. B.; LIMA, L. C.; DANTAS, E. W. C. (Orgs.). **Panorama da geografia brasileira 2**. São Paulo: Annablume, 2006. p. 47-56.

COMITÊ CENTRAL POPULAR. **Dossiê da luta por moradia**. Juiz de Fora: CCP, 2010.

FIX, M. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. 263f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico)— Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Economia, Campinas, 2011.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações. **Déficit habitacional municipal no Brasil**. Belo Horizonte: FJP, 2013. Disponível em: http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/deficit-habitacional/216-deficit-habitacional-municipal-no-brasil-2010/file>. Acesso em: 10. jun. 2014.



FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2013**: resultados preliminares – nota técnica. Belo Horizonte: FJP, 2015. Disponível em: http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/deficit-habitacional/596-nota-tecnica-deficit-habitacional-2013normalizadarevisada/file. Acesso em: 15 fev. 2016.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Sistema IBGE de Recuperação Automática. **Tabela 202 - População residente por sexo e situação do domicílio**. 2015. Disponível em:

. Acesso em: 5 ago. 2014.">http://www.sidra.ibge.gov.br/bda/territorio/unit.asp?e=v&t=195&codunit=3180&z=t&o=4&i=P>. Acesso em: 5 ago. 2014.

JUIZ DE FORA. Prefeitura de Juiz de Fora. Atlas social. Juiz de Fora: CPS/UFJF, 2006.

JUIZ DE FORA. Proposta de política municipal de habitação. Juiz de Fora: UFJF, 2007.

JUIZ DE FORA. **Mapa Social**: Análise da Situação do Desenvolvimento Familiar em Juiz de Fora. Juiz de Fora: Funalfa, 2012. Disponível em:

http://www.pjf.mg.gov.br/secretarias/sds/documentos/mapa_social_juiz_de_fora.pdf. Acesso em: 13 mar. 2016.

VILLAÇA, F. **O que todo cidadão deve saber sobre habitação**. São Paulo: Global, 1986. Disponível em: http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/cidadao_habita.pdf>. Acesso em: 17 abr. 2015.