

HABITAÇÃO CONTEMPORÂNEA EM JUIZ DE FORA – ONDE SE DÃO OS INVESTIMENTOS?

Antonio Colchete Filho⁽¹⁾; Frederico Braidá⁽²⁾; Carina Cardoso⁽³⁾; Débora Olevate⁽⁴⁾

(1) Universidade Federal de Juiz de Fora, e-mail: arqfilho@globocom.com

(2) Universidade Federal de Juiz de Fora, e-mail: fredericobraid@gmail.com

(3) Universidade Federal de Juiz de Fora, e-mail: carinafolena@hotmail.com

(4) Universidade Federal de Juiz de Fora, e-mail: de_borasouza@yahoo.com.br

Resumo

Localizada no estado de Minas Gerais, Juiz de Fora vivenciou na passagem do século XIX para o século XX um intenso processo de industrialização que repercutiu de forma incisiva na expansão urbana da cidade. Com a desaceleração industrial nas décadas seguintes, Juiz de Fora se consolidou como um importante polo de comércio e serviços da região, vivenciando nos últimos anos um notório crescimento no mercado de construção civil, com lançamento de variados empreendimentos que vão de médio a grande portes, focando diferentes faixas de renda. Nesse âmbito, a habitação se coloca como um relevante estudo de caso nas dinâmicas sociais e econômicas dos diversos territórios que compõem Juiz de Fora, sendo este o objeto central de análise desse artigo, onde procura-se estabelecer uma relação entre tipologias habitacionais, lugares de investimento e mercado imobiliário. São estudados empreendimentos uni e multifamiliares em contextos variados, com enfoque mais incisivo no período atual. Dessa forma, a metodologia incluiu consulta às imobiliárias, catalogação dos empreendimentos em fichas e tabelas comparativas, abordando aspectos formais, funcionais, programáticos e financeiros. Mesmo sendo um indicativo do soerguimento econômico da região, o recente crescimento do setor da construção civil na cidade traz para o meio urbano efeitos como: alta no preço dos imóveis e adensamento da região central, impactos no sistema viário e aumento da poluição. Também verifica-se que o mercado imobiliário formal contempla com maior ênfase os setores de alta renda, em especial na região central da cidade, estando as classes menos abastadas se estabelecendo nos bairros periféricos.

Palavras-chave: Habitação unifamiliar, Habitação Multifamiliar, Juiz de Fora/MG.

Abstract

Located in the state of Minas Gerais, Juiz de Fora experienced in the late nineteenth century an intense process of industrialization which reflected incisively in the urban expansion of the town. With the industrial deceleration on the following decades, Juiz de Fora has established itself as an important pole of trade and services in the region, recently experiencing a remarkable growth in civil construction market, with releases of various buildings that go from medium to large size, focusing on different income groups. In this context, housing stands as a relevant case study in social and economical dynamics of the various territories that compose Juiz de Fora, which is the main object of analysis in this article, which seeks to establish a relation between housing types, places of investment and property market, focusing incisively in the current period. The methodology includes consulting property agencies, cataloging the buildings in data sheets and comparative tables that address formal, functional, programmatic and financial aspects. The recent growth of civil construction sector in the city brings effects such as: high housing prices, densification, impacts on the transport system and increasing on pollution levels. The formal housing market gives greater emphasis to high-income sectors, especially in the downtown area, while the less wealthy classes are established in the suburbs.

Keywords: Single – family Housing, Multifamily Housing, Juiz de Fora / MG.

INTRODUÇÃO

O Projeto de Pesquisa “Formas de morar em Juiz de Fora: Tipologias Uni e Multifamiliares” existe desde 2010 no Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Juiz de Fora. Os recursos de levantamento de dados utilizados para embasar o trabalho variam entre consultas a arquivos históricos e secretarias da prefeitura, captação de dados junto a construtoras e imobiliárias, além de levantamentos *in loco*. Todo o material coletado é inserido em fichas que abordam os aspectos locacionais, morfológicos, estruturais, funcionais e históricos relativos a cada construção, bem como a iconografia necessária aos processos de análise. A elaboração das fichas é fator imprescindível para a montagem da linha do tempo da habitação em Juiz de Fora e elaboração de tabelas comparativas, metodologia que culmina na geração de gráficos, que por sua vez, auxiliam visualmente o entendimento dos diferentes contextos habitacionais da cidade.

A ocupação territorial de Juiz de Fora iniciou-se através das concessões de sesmarias nas primeiras décadas do século XVIII ao longo do Caminho Novo. Foi elevada à Vila de Santo Antônio do Paraibuna e, logo após, reconhecida como cidade, na segunda metade do século XIX, tendo então seu centro configurado a partir da planta feita pelo engenheiro Gustavo Dodt. Toda a conformação urbana se desenvolvia às margens da Rua Direita (Caminho Novo). Nesta mesma época, o município recebeu um novo estímulo para o desenvolvimento: a Construção da Estrada de Rodagem União e Indústria, ligando a província de Minas Gerais ao Rio de Janeiro. As mudanças econômicas que se concretizavam no início do século XX eram refletidas na arquitetura habitacional, que foi buscando a simplificação de suas linhas e a racionalização de suas formas, simbolizando o fim de um tempo baseado na economia cafeeira e nos senhores de terras. O centro de Juiz de Fora sempre exerceu grande importância funcional e emblemática, porém, com o desenvolvimento da cidade, e principalmente com o advento da verticalização, ainda no segundo quartel do século XX inicia-se uma busca por moradias em bairros adjacentes à região central. O adensamento do centro e suas consequências para os índices de conforto ambiental e ambiência urbana levaram a Prefeitura de Juiz de Fora e o Instituto de Pesquisa e Planejamento IPPLAN/JF a elaborar em 1986 a Legislação Urbana de Juiz de Fora, compreendendo Lei de Uso e Ocupação do Solo, Código de Edificações e Lei de Parcelamento do Solo. É essa a legislação que permanece vigente, e ainda não atualizada, até os dias de hoje, e que fornece os parâmetros construtivos para o desenvolvimento das tipologias habitacionais na cidade (COLCHETE FILHO et al., 2011). Dessa forma, onde se dão os investimentos no mercado imobiliário em Juiz de Fora? Mesmo com as restrições nos modelos de ocupação, o centro ainda é um foco desse setor? E a liberação do gabarito das construções em bairros a ele adjacentes ou mesmo periféricos, o que implica? Todos os setores da sociedade são contemplados pelo mercado imobiliário juizforano? Ou há diferentes mercados para diferentes zonas urbanas, e consequentemente, públicos distintos?

Com vistas a responder essas questões, será desenvolvido a seguir um breve diagnóstico, fruto do trabalho da pesquisa “Formas de Morar em Juiz de Fora: Tipologias Uni e Multifamiliares”, que sinaliza os espaços de predileção do mercado imobiliário na cidade, as tipologias de habitação neles desenvolvidas, e o que esse diversificado repertório arquitetônico e funcional expressa acerca dos variados modos de vida urbanos.

1. O MERCADO DE HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR EM JUIZ DE FORA

Levando em conta a natureza dos empreendimentos lançados nos últimos meses e comercializados por imobiliárias de Juiz de Fora, verificou-se que a região central da cidade ainda se porta como o grande foco de atuação de construtoras e incorporadoras no mercado

habitacional. É de se ressaltar nesse âmbito a atuação desses agentes em bairros como São Mateus e Estrela Sul, que apresentam o maior número de novas construções na cidade. Mas o que revela esse quadro? Apesar de possuir bairros com centros comerciais e de serviços dinâmicos e eficientes, Juiz de Fora é uma cidade que ainda concentra os principais comércios e instituições, inclusive governamentais, em sua região central, o que faz dessa área um local estratégico para o desenvolvimento de um mercado que atenda as necessidades de futuros moradores que buscam um estabelecimento próximo às facilidades do centro.

O processo acompanhado atualmente em São Mateus é similar ao ocorrido no próprio Centro, Granbery e Santa Helena, bairros próximos ao coração da cidade e que sofreram uma verticalização considerável nos últimos anos, mantendo ainda hoje elevados índices de crescimento. A disposição de alguma reserva de terra e a substituição de um modelo unifamiliar por uma ocupação de uso coletivo, se constituem em fatores que proporcionam a São Mateus a possibilidade de criação de uma centralidade de habitação multifamiliar. Já no caso do Estrela Sul, loteamento vizinho mais recente, o início da ocupação se deu primeiramente com a instalação de um condomínio fechado voltado para uma população de alta renda. Esse processo foi acompanhado pela implantação de um supermercado e mais tarde de um grande shopping, responsável pela valorização da área. Diante desse quadro, o somatório de ofertas de serviços e reserva de terras com altos valores, criou o campo propício para o desenvolvimento de um mercado de habitação multifamiliar, atraindo inclusive construtoras de outras partes do país, e que assim como São Mateus se desenvolvia próximo ao centro e também à Universidade Federal de Juiz de Fora. Esse crescimento de São Mateus e Estrela Sul é acompanhado por seus bairros vizinhos, apontando para um aquecimento do mercado imobiliário no Alto dos Passos, Bom Pastor e Cascatinha.

A valorização da terra na região central e também a pouca disponibilidade, por já se tratar de uma área de ocupação consolidada, faz com que nela se desenvolva um mercado imobiliário voltado principalmente para o setor de habitação multifamiliar, havendo inclusive uma desaceleração na construção de empreendimentos de chamado uso misto, ou seja, que unem habitação coletiva a comércio e serviços. Esse é um ponto de ruptura em relação aos modelos de ocupação formalizados na região no século XX, onde a maior parte dos edifícios residenciais priorizavam a locação de lojas ao invés de espaços para garagem. Atualmente, mesmo para os que procuram uma moradia central, a necessidade de área de estacionamento, decorrente das facilidades de aquisição de automóveis propiciadas pelo atual momento econômico, vem fazendo com que projetistas e construtoras invistam na oferta de apartamentos com uma ou duas vagas na garagem, podendo até atingir um número maior no caso de edifícios de alto padrão. Esse quadro reflete o contexto contemporâneo onde as famílias em geral tem mais de um carro, e acaba por influir diretamente no espaço urbano e no sistema viário, com o aumento do número de automóveis em vias de caixas estreitas.

Quanto à tipologia dos apartamentos comercializados na região central, notamos que a maior oferta se dá no setor da habitação com dois quartos, seguidas de residências com três dormitórios. Esse fator reflete demandas específicas da cidade, entre elas a da moradia estudantil próxima ao centro, sendo esse padrão de habitação uma espécie de “tipologia – coringa” tanto para a instalação de repúblicas, quanto para estabelecimento de famílias de média e alta renda. Evidentemente, a valorização da região central e o status que ela ainda detém frente a sua grande oferta de serviços, propicia a instalação crescente dos chamados empreendimentos de luxo, em geral com quatro quartos e cômodos de dimensões generosas, que atendem um setor exclusivamente de alta renda.

Com o advento dos condomínios fechados unifamiliares nas décadas anteriores na cidade, o retorno das classes mais abastadas ao mercado de habitação multifamiliar foi acompanhado de

um revisão do programa arquitetônico dessas tipologias, que não mais poderiam atender somente à função de moradia. Dessa forma, são recorrentes nesses edifícios a oferta de salão de festas e espaços *fitness*, também sendo comuns a locação de espaços *gourmet*, churrasqueiras, saunas e piscinas. Esse quadro reflete uma consciência geral que toma conta das cidades de médio e grande porte brasileiras, e que vêem na violência urbana e no caos viário, as motivações para que, com maior frequência, atividades de lazer e convívio possam ser realizadas na segurança e conforto dos condomínios, sejam uni ou multifamiliares.

Resta indagar: como essas adições aos programas arquitetônicos e especificidades construtivas influem no valor de compra desses apartamentos e, conseqüentemente, no público alvo dessas transações? No caso da região central, a grande oferta de tipologias de dois quartos faz com que o valor de grande parte dos imóveis se situe entre R\$ 200.000,00 e R\$ 300.000,00. Contudo é considerável o número de apartamentos que superam esse valor, principalmente no caso das tipologias de três quartos que figuram entre R\$ 500.000,00, R\$ 600.000,00 e R\$ 700.000,00. Também é nessa mesma região da cidade que apartamentos de alto luxo são comercializados a valores que ultrapassam a escala de R\$ 1.000.000,00. Essa diversidade nos preços das residências, que sugere uma diversidade de padrões de moradia, não contempla habitações que cubram a faixa abaixo dos R\$ 100.000,00, que atenderia camadas menos favorecidas.

2. POTENCIALIDADES DA ZONA OESTE NO SETOR UNIFAMILIAR

Ainda que o grande foco do mercado de habitação na cidade se dê na região central, a zona oeste do município vem figurando como um dos mais aquecidos setores de expansão urbana. O desencadear de um processo mais intenso de ocupação a partir da implantação da Universidade Federal de Juiz de Fora na década de 1960 e o advento dos condomínios fechados unifamiliares nos anos 1990, fizeram com que essa importante área desfrutasse de um centro comercial e de serviços diversificado, localizado no bairro São Pedro, que atualmente é o que apresenta as maiores taxas de crescimento no setor imobiliário da região.

Ao contrário do que ocorre no centro, que vem se firmando cada vez mais como potencial mercado de habitação multifamiliar, na zona oeste percebemos um equilíbrio na oferta de tipologias de uso coletivo e unifamiliar, este último ocorrendo em grande parte nos condomínios fechados. Também cabe ressaltar o surgimento de uma nova tendência de habitação que vem se consolidando na região: as vilas, com casas que apresentam relativa autonomia entre si. O crescimento da zona oeste vem repercutindo em um processo de adensamento de sua área urbana, porém, as regulações providas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (1986) nos bairros da região, controlam seus índices de verticalização. Aqui, diferentemente do que ocorre no centro (onde edifícios com gabaritos acima de 20 pavimentos vem sendo comumente implantados), as tipologias de uso coletivo raramente ultrapassam a marca de cinco pavimentos. Nessas condições, a zona oeste vem se portando como uma nova centralidade habitacional para os que buscam melhores condições de salubridade e qualidade de vida urbana, próxima a importantes equipamentos da cidade e não tão distantes da região central. Ainda assim, a dependência do automóvel para realizar o acesso a outros pontos da cidade, somada ao quadro de facilidade de aquisição desse bem, abordado anteriormente, faz com que as tipologias instituídas na zona oeste também obedeçam ao padrão verificado nos bairros centrais, onde a oferta de habitações com uma ou duas vagas de garagem são condicionantes dos bons níveis de comercialização desses empreendimentos.

Por contemplar um aquecido mercado de habitação unifamiliar situada em entraves fortificados, e com padrões construtivos mais altos, há uma grande ocorrência na região de tipologias com quatro dormitórios, atendendo as classes mais abastadas da população.

Contudo, a demanda do setor multifamiliar também tem maior expressão nos apartamentos de dois quartos, e em um segundo momento nos que apresentam três. A proximidade com a Universidade e os valores acessíveis às famílias de classe média e média baixa, que atualmente não conseguiriam adquirir imóveis na região central, vêm fornecendo a tônica das tipologias que são comercializadas, principalmente no bairro São Pedro.

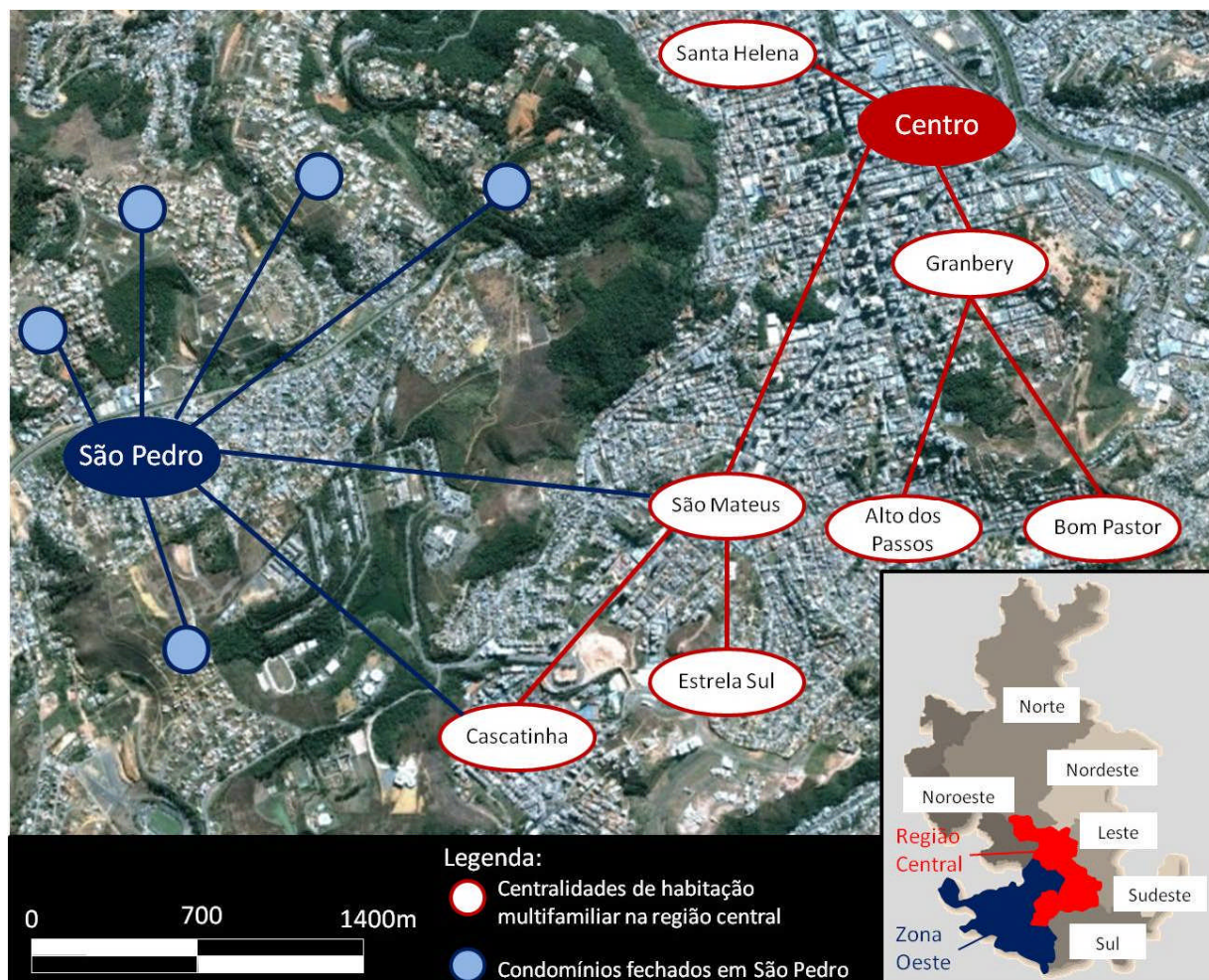


Figura 1 – Articulações entre as áreas de predileção do mercado imobiliário juizforano e respectivas zonas em que se inserem.

Fonte da imagem base da vista aérea da cidade: Google Earth, 2012.

Trabalho gráfico: Colchete Filho et al., 2012.

Fonte da imagem base do mapa da cidade de Juiz de Fora: Acessa.com. Disponível em:

<<http://www.acessa.com/jfmapas/regioes.php>>, acesso em 29 ago. 2012.

Trabalho gráfico: Colchete Filho et al., 2012.

Mesmo que um dos principais focos de habitação na zona oeste esteja no setor unifamiliar, também são recorrentes nessas tipologias os mesmos conceitos de priorização do desenvolvimento confortável e seguro de atividades de lazer e convívio nos domínios das casas. Isso implica a adição de elementos como espaços *gourmet*, churrasqueiras e piscinas nas residências, sendo comum, principalmente nas de alto padrão, a locação de pequenas academias de ginástica, saunas e salões de jogos. No setor multifamiliar da zona oeste também encontram-se tipologias com salões de festas, espaços fitness e *playground*. Contudo, tratam-se de construções com padrões construtivos inferiores aos encontrados nos bairros centrais.

As habitações em vila na região vêm se apresentando como uma alternativa crescente aos apartamentos de três quartos, onde com um preço aproximado aos dessas tipologias, que varia entre R\$ 300.000,00 e R\$ 400.000,00, as famílias podem desfrutar de espaços individuais ao ar livre para o desenvolvimento de suas atividades de lazer. Também cabe ressaltar os valores das habitações de alta renda em condomínios fechados, que variam entre R\$ 900.000,00 e R\$ 1.000.000,00, em pé de igualdade com os apartamentos de luxo comercializados na região central. Contudo o grande diferencial apresentado pela zona oeste é a oferta de moradias para diversas faixas de renda, apresentando inclusive um mercado voltado para as habitações com valores abaixo de R\$ 100.000,00, garantindo o acesso de setores de baixa renda à moradia.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Não se sabe ao certo se o período atual pelo qual passa a cidade de Juiz de Fora pode ser caracterizado como uma bolha imobiliária, ou trata-se do aquecimento de um mercado que por anos esteve desacelerado. O fato é que a habitação na cidade, de uma forma geral, está se tornando cada vez mais cara, principalmente na região central, que privilegia a habitação para as camadas de alta renda, acarretando a migração das classes menos favorecidas para bairros periféricos de Juiz de Fora.

Embora o subsídio do programa “Minha Casa, Minha Vida”, em alguns dos casos na zona oeste, facilite o acesso dos setores médios e menos abastados da população, essa oferta ainda se apresenta insuficiente frente ao crescente aumento dos assentamentos informais da cidade e do déficit habitacional, mesmo que se identifique o empenho, ainda incipiente, dos agentes públicos na construção de moradias populares.

REFERÊNCIAS

COLCHETE FILHO, A. F. ; BRAIDA, F. ; CARDOSO, C. F. ; SOUZA, D. ; MOYA, D ; GOMES, M . **Estratégias habitacionais nos extremos: as habitações contemporâneas para alta e baixa rendas em Juiz de Fora, Brasil.** In: 1ª Conferência de Planejamento Regional e Urbano, 2011, Aveiro. 1ª Conferência de Planejamento Regional e Urbano. Aveiro : APDR, 2011. v. 1. p. 201-214.

IPPLAN/JF, Instituto de Pesquisa e Planejamento, Prefeitura de Juiz de Fora. **Lei nº6910 de 31 de maio de 1986.** Dispõe sobre o ordenamento do uso e ocupação do solo no Município de Juiz de Fora.