21 a 22 agosto 2025
CAMPINAS
VALENCIA
19 a 20 junho 2025
XVII SIIU
Seminário Internacional de Investigação em Urbanismo
DOI: 10.5821/siiu.14423

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM JUIZ DE FORA/MG

Impactos e dinâmicas socioespaciais na região de planejamento Oeste (2007-2023)[1]

PAIVA, Filipe Oliveira [2]
STEPHAN, Ítalo Itamar Caixeiro [3]

Abstract
The article discusses the production of urban space and socio-spatial dynamics in the municipality of Juiz de Fora, Minas Gerais, analyzing the ongoing transformations in the Western Planning Region between 2007 and 2023, highlighting the role of the real estate market in this process. The study investigates the causes and effects of real estate dynamics in the so-called "Cidade Alta," which has become one of the main drivers of urban densification in the municipality. The methodology included a bibliographic and documental review and statistical data analysis to assess demographic growth and real estate market activities in the area. The research findings confirm the hypothesis that the region has experienced significantly higher population and real estate growth than the municipality of Juiz de Fora as a whole. This growth has been driven by factors such as the expansion of the Federal University of Juiz de Fora (UFJF), the Minha Casa Minha Vida Program, the construction of BR-440, and private investments. The study highlights the impacts on urban infrastructure and challenges for urban planning, concluding that the high concentration of large-scale multifamily housing developments in the region requires greater public sector intervention to ensure sustainable development.

Keywords: *urban development, demographic growth, real estate market, urban planning.*

Resumo
O artigo aborda a produção do espaço urbano e as dinâmicas socioespaciais no município de Juiz de Fora, Minas Gerais, analisando as transformações em curso na Região de Planejamento Oeste no período compreendido entre 2007 e 2023, destacando o papel do mercado imobiliário nesse processo. O estudo investiga as causas e efeitos da dinâmica imobiliária na chamada "Cidade Alta", que se consolidou como um dos principais vetores de adensamento do município. A metodologia incluiu levantamento bibliográfico e documental e análise de dados estatísticos para avaliação do crescimento demográfico e das atividades do mercado imobiliário no território em questão. Os resultados da pesquisa confirmam a hipótese de que a região apresentou um crescimento populacional e imobiliário significativamente superior ao experimentado pelo município de Juiz de Fora em sua totalidade, impulsionado por fatores como a expansão da Universidade Federal de Juiz de Fora (UFJF), o Programa Minha Casa Minha Vida, a construção da BR-440 e investimentos privados. O estudo aponta impactos na infraestrutura urbana e desafios

[1] Este estudo é produto do projeto de pesquisa de mestrado "A Dinâmica Imobiliária e a Atuação dos Agentes de Produção do Espaço Urbano: A Região Oeste de Juiz de Fora – MG no período de 2007 a 2024". Pelo apoio e financiamento concedidos, agradecemos à Universidade Federal de Viçosa (UFV), ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPG.au-UFV), ao Departamento de Arquitetura e Urbanismo (DAU-UFV), ao Laboratório de Pesquisa em Urbanidades e Patrimônio (PUPA-UFV) e à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES).

[2] Mestrando (Laboratório de Pesquisa em Urbanidades e Patrimônio, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Viçosa), país, 0009-0007-6553-1135, filipe.paiva@ufv.br.

[3] Docente Titular (Laboratório de Pesquisa em Urbanidades e Patrimônio, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Viçosa), Brasil, 0000-0003-2893-7906, stephan@ufv.br.

para o planejamento urbano, concluindo que a intensa concentração de empreendimentos habitacionais multifamiliares de grande porte na região demanda maior intervenção do poder público para a garantia de um desenvolvimento sustentável.

Palavras-chave: *desenvolvimento urbano, crescimento demográfico, mercado imobiliário, planejamento urbano.*

Área temática: *Território.*

Subárea temática: *Projetos e análises territoriais.*

1. Introdução

A partir de uma abordagem de cunho teórico-prático, o presente estudo busca apresentar uma análise do processo de desenvolvimento urbano e demográfico da Região de Planejamento Oeste (PDP, 2018), conhecida como "Cidade Alta", de Juiz de Fora (MG), no período compreendido entre 2007 e 2023. O estudo, por meio de dados dos setores censitários produzidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), propõe-se a analisar as dinâmicas socioespaciais neste território e evidenciar a intensidade dos índices de crescimento demográfico observados na região, altamente superiores aos municipais.

A área de estudo possui um total de 29,3 quilômetros quadrados, uma população estimada de mais de 50 mil pessoas (IBGE, 2022) e manifesta atualmente uma intensa atividade imobiliária desenvolvida por grandes construtoras e incorporadoras, sobretudo com a construção de empreendimentos habitacionais verticalizados e de grande porte. Estes conjuntos visam atender, principalmente, às demandas do segmento habitacional por meio do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), lançado pelo Governo Federal em 2009.

Ao considerar o processo de urbanização como resultado da interação entre diversos fatores e sujeitos – incluindo aspectos físicos e ambientais, bem como práticas sociais, políticas, econômicas e culturais –, busca-se investigar as mudanças nos padrões de ocupação e no uso e ocupação do solo, especialmente a partir da concentração de empreendimentos habitacionais multifamiliares de grande porte nessa região, e como estas alterações espaciais vêm impactando as condições demográficas do município.

Juiz de Fora tem passado por transformações urbanas intensas, especialmente na Região de Planejamento Oeste. Encontra-se em andamento uma vigorosa atividade imobiliária que se manifesta em uma atuação privada que impõe um movimento de adensamento e de expansão urbana, promovendo um crescimento desordenado desta região da cidade.

De meados da primeira década do século XXI em diante, a região de estudo conformou-se como um foco de grande interesse para grandes construtoras e incorporadoras, locais ou com atuação em nível nacional. Esse fato impulsionou o surgimento de um significativo volume de projetos imobiliários e resultou na concentração, especialmente no bairro São Pedro e arredores, de uma expressiva quantidade de empreendimentos habitacionais multifamiliares de grande porte. Como consequência desse processo, a região experimentou um rápido processo de adensamento urbano, acompanhado de valorização acentuada do solo, aumento da especulação fundiária, intensificação da verticalização e avanço da fragmentação do espaço urbano. Além disso, observou-se uma acelerada expansão da mancha urbana nesta região da cidade, além do surgimento de novos loteamentos de alto padrão e condomínios fechados. Esses fatores contribuíram para aprofundar processos de segregação, fragmentação e hierarquização espacial.

A expansão da dinâmica imobiliária no local desperta questões fundamentais para o planejamento urbano no município, tais como os processos de adensamento populacional, de verticalização e a inadequação da infraestrutura urbana, uma vez que tal fenômeno se desenvolve desacompanhado de um exercício coerente de planejamento e gestão do uso e ocupação do solo, podendo levar à uma considerável queda nas condições de qualidade de vida da população residente.

Ainda, esta alta concentração de empreendimentos imobiliários habitacionais multifamiliares sugere uma atuação decisiva do setor privado sobre a organização do espaço urbano do local. Por esse motivo, a problemática deste estudo desenvolve-se na medida em que pretende estabelecer a relação entre o desenvolvimento do avanço da urbanização, a atuação dos agentes de produção do espaço

urbano e os processos desenvolvidos no território delimitado, buscando contribuir para a promoção de uma análise dos impactos desse acelerado crescimento e com vistas ao fornecimento de subsídios para a promoção de políticas públicas voltadas a um desenvolvimento mais sustentável da cidade.

Acrescenta-se que este estudo é produto do projeto de pesquisa de mestrado "A Dinâmica Imobiliária e a Atuação dos Agentes de Produção do Espaço Urbano: A Região Oeste de Juiz de Fora – MG no período de 2007 a 2024", em andamento.

2. Objetivos

O presente artigo aborda a produção do espaço urbano e as dinâmicas socioespaciais no município de Juiz de Fora, Minas Gerais, ao analisar as transformações em curso na Região de Planejamento Oeste, no período compreendido entre 2007 e 2023. O estudo se propõe a analisar o processo de produção do espaço urbano a partir da dinâmica imobiliária em desenvolvimento neste território, de modo a analisar suas principais causas e seus efeitos sobre a cidade e o planejamento urbano. Para tal, delimitou-se como objeto de estudo a Unidade de Planejamento São Pedro (UP-O1 São Pedro) e a Unidade de Planejamento Aeroporto (UP-O2 Aeroporto), ambas subdivisões da Região de Planejamento Oeste – RP Oeste (PDP, 2018) do município, região também conhecida como “Cidade Alta” e que se destaca pela presença do campus da Universidade Federal de Juiz de Fora (UFJF) e pela concentração de grande parte dos investimentos imobiliários recentes da cidade.

Desta forma, a pesquisa tem por objetivo analisar a evolução socioespacial e demográfica da região, comparando com a evolução do município como um todo, utilizando dados estatísticos para revelar a intensidade das transformações observadas no uso e ocupação do solo, bem como no crescimento demográfico neste território.

3. Desenvolvimento da pesquisa

Desde os primeiros anos do século XXI, a “Cidade Alta” passou por intensas transformações socioespaciais e, em consequência disso, vem se consolidando como um dos principais vetores de adensamento da malha urbana do município. A partir da identificação dos diferentes fatores que levaram à este movimento de expansão e que conduziram à um cenário de concentração dos investimentos do mercado imobiliário na região, o artigo busca descrever o fenômeno em desenvolvimento na região por meio de uma comparação de dados estatísticos do local com os indicadores gerais do município.

A pesquisa parte da hipótese de que a Região de Planejamento Oeste de Juiz de Fora verificou, no período de 2007 e 2023, um processo de adensamento com modificação do uso e ocupação do solo e de aumento demográfico significativamente mais intenso em comparação ao experimentado pelo município de Juiz de Fora em sua totalidade e que tal crescimento pode ser diretamente associado às dinâmicas impostas pelo mercado imobiliário em uma região específica da cidade, favorecendo uma alta concentração de empreendimentos habitacionais multifamiliares verticalizados e de grande porte.

Para verificação da hipótese indicada, a pesquisa desenvolvida avançou sobre uma abordagem metodológica estruturada em três etapas, as quais visavam atender ao objetivo de analisar as transformações socioespaciais e demográficas ocorridas na região e a influência da dinâmica imobiliária nesse processo.

Com o objetivo de fundamentar o estudo teoricamente e compreender os principais conceitos envolvidos na discussão, a primeira etapa consistiu no desenvolvimento de um levantamento bibliográfico e documental por meio da realização de pesquisas em livros, artigos científicos, teses e dissertações que abordam a produção do espaço urbano e a dinâmica imobiliária em cidades médias brasileiras; e em documentos oficiais e legislações urbanísticas municipais, como o Plano Diretor Participativo (PDP, 2018) e o conjunto de normas sobre uso e ocupação do solo de Juiz de Fora, para compreensão do arcabouço legal que orienta o desenvolvimento urbano; e em relatórios técnicos e publicações institucionais que fornecem informações e dados estatísticos acerca de aspectos sociais, demográficos, econômicos e ambientais.

A segunda etapa, por sua vez, consistiu na coleta, tratamento e análise de dados estatísticos e cartográficos disponibilizados por fontes oficiais, para fins de avaliação quantitativa do crescimento populacional e da expansão da atividade imobiliária na região de estudo, e para comparação com aspectos referentes à totalidade do município. Para tanto, utilizou-se como fontes de dados os Censos

Demográficos desenvolvidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) entre 2000 e 2022, dados disponibilizados pela Prefeitura de Juiz de Fora e outras bases de dados oficiais, tais como relatórios de entidades do mercado imobiliário e do setor da construção civil. A pesquisa utilizou, ainda, ferramentas de geoprocessamento, gráficos e tabelas para fins de espacialização e sistematização das informações obtidas, permitindo a identificação das transformações urbanas e algumas tendências de expansão a partir da implantação concentrada de um alto número de empreendimentos habitacionais multifamiliares de grande porte neste território.

Por fim, na terceira e última etapa, os dados obtidos foram sistematizados para análise dos impactos da expansão da dinâmica imobiliária na Região de Planejamento Oeste sobre o desenvolvimento urbano e demográfico de Juiz de Fora. O estudo aprofundou o debate acerca do papel da dinâmica imobiliária e das estratégias adotadas pelo mercado imobiliário no desenvolvimento do intenso processo de adensamento, modificação do uso e ocupação do solo e crescimento demográfico.

A seguir, são debatidos os principais achados da pesquisa, relacionando os mesmos às bases teóricas e estudos similares acerca do tema.

4. Resultados

É sabido que a urbanização brasileira se desenvolveu de maneira acelerada, sobretudo a partir do final do século XIX (Santos, 1993). Foi desde a década de 1990, que um conjunto de dispositivos jurídicos e institucionais foi estabelecido progressivamente, formando as bases necessárias para a expansão da produção habitacional de caráter privado no Brasil. Estas mudanças permitiram a inclusão de segmentos de renda familiar anteriormente não contemplados pelas grandes empresas do setor e a consolidação do mercado imobiliário como agente central na formulação e execução da política habitacional no país. Nos primeiros anos do século XXI, o processo de produção do espaço urbano passou por transformações significativas no Brasil. Grandes construtoras e incorporadoras expandiram sua atuação, incluindo a oferta de habitações voltadas às camadas de baixa renda e impulsionando, simultaneamente, os processos de verticalização e espraiamento dos tecidos urbanos. Neste período, pôde-se notar um aumento expressivo no número de lançamentos imobiliários, na contratação de financiamentos habitacionais, na produção de materiais de construção e na absorção de mão de obra pelo setor da construção civil (Shimbo, 2010).

A análise dos dados estatísticos e espaciais da Região de Planejamento Oeste no período de 2007 a 2023, coletados e tratados ao longo do presente estudo, permitiu a compreensão da intensidade segundo a qual vêm acontecendo as transformações urbanas no local, destacando a forte influência da dinâmica imobiliária no processo de adensamento, crescimento demográfico e expansão territorial.

Os dados revelaram o desenvolvimento de um expressivo crescimento demográfico e do número de domicílios na região, crescimento este que supera em grandes proporções os números referentes à totalidade do município. Enquanto a população total de Juiz de Fora expandiu cerca de 18% durante o período estudado, a população da “Cidade Alta” dilatou em mais de 99%. Esse crescimento foi acompanhado por um aumento ainda mais significativo no que diz respeito ao número de domicílios, que expandiu em mais de 248% na região, comparado a um acréscimo de apenas 10% no município como um todo (IBGE, 2000; 2022).

Esse processo pode ser entendido tendo em vista a teoria da urbanização contemporânea, que ressalta o protagonismo do mercado imobiliário sobre a produção do espaço urbano (Maricato, 2000). Foi neste sentido que a “Cidade Alta” se consolidou como um dos principais vetores de expansão da cidade, por meio de um processo de verticalização e adensamento desenvolvidos a partir da atração de investimentos privados. A presente pesquisa retrata, sobretudo, a forma como a implantação de empreendimentos habitacionais multifamiliares de grande porte tem se concentrado nesta região do município e evidencia uma movimentação de investimentos e de produção do espaço urbano planejada pelo setor imobiliário com vistas ao atendimento aos seus interesses.

O estudo assinala, também, que o fenômeno pesquisado foi impulsionado por uma série de fatores interligados, que atraíram esta concentração de empreendimentos imobiliários. No decorrer dos anos, diferentes elementos se colocaram de forma decisiva para despertar a ocorrência de tal dinâmica imobiliária. Para fins de melhor a compreensão, pode-se afirmar que, de meados do século XX à contemporaneidade, os processos mais intensos de urbanização e adensamento podem ser divididos em dois momentos do desenvolvimento urbano desta região.

Primeiramente, no período compreendido entre o final dos anos 1950 até o final do século XX, desenvolveu-se um conjunto de fatores de atração de uma ocupação mais intensa desta região. Pode-se indicar, nesse período, marcos de relevância, como a implantação do Aeroporto da Serrinha, em 1958; a inauguração do Campus da Universidade Federal de Juiz de Fora (UFJF), em 1960; a implantação do Centro de Pesquisas da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA), em 1976; a ligação da região ao centro da cidade por meio da Avenida Independência, atual Avenida Itamar Franco, nos anos 1970; a construção da BR-040, no final dos anos 1970; a inauguração do Estádio Municipal Radialista Mário Helênio, em 1988; além da grande concentração de áreas verdes do município e a alta disponibilidade de terras urbanas (Paiva; Stephan, 2024).

O conjunto destes fatores se comportou como elemento indutor do processo de expansão urbana na região, sendo determinante neste primeiro período de ocupação e crescimento mais acelerado da malha urbana, sobretudo para a implantação de um alto número de loteamentos e condomínios horizontais de alto padrão, acompanhada por uma crescente oferta de comércio e serviços.

Já em um período mais recente, da primeira década do século XXI até a atualidade, pode-se destacar a existência de diversos fatores promotores de um novo fenômeno que vem impondo alterações sobre os modelos de uso e ocupação do solo no local a partir da intensificação da dinâmica imobiliária (Paiva; Stephan, 2024). Neste período, pode-se evidenciar, dentre variados fatos, fatores como o desenvolvimento do Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais (REUNI), e posterior adesão da UFJF ao mesmo, em 2007; a promoção do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), em 2009; a implantação da BR-440, a partir de 2011; a inauguração do Parque Municipal, em 2021; a conclusão do Ginásio Municipal, em 2023; o anúncio da criação do Parque da Represa São Pedro, em 2023; além da grande disponibilidade de terrenos com acesso à infraestrutura urbana.

Ao elencar a ocorrência dos elementos citados anteriormente, é possível afirmar que, além da disponibilidade de terrenos com acesso à infraestrutura básica e ainda disponíveis para ocupação, determinadas políticas públicas e programas governamentais como o REUNI e o Programa Minha Casa Minha Vida têm protagonismo no desenvolvimento do processo de modificação do uso e ocupação do solo na região. No que diz respeito ao REUNI, pode-se afirmar que a associação da universidade ao programa e a consequente expansão da instituição, promoveram transformações relevantes sobre o espaço urbano do entorno, na medida em que produziu uma alta demanda habitacional em virtude da ampliação do número de vagas para estudantes e servidores (Paiva; Stephan, 2024). Em um período de apenas dez anos, o número de matrículas na instituição, considerando graduação e pós-graduação, saltou de 11.246 em 2007 para um total de 21.055 em 2017 (Santos Jr., 2019).Sendo assim, pode-se compreender que expansão da UFJF se tornou um fator norteador da dinâmica imobiliária em seu entorno, uma vez que despertou o interesse do mercado imobiliário, que passou a ofertar habitação em larga escala na região e promoveu um ritmo acelerado de verticalização e espraiamento dos tecidos urbanos.

No que se refere ao Programa Minha Casa Minha Vida, entende-se que o programa possibilitou condições para os desdobramentos da dinâmica imobiliária no local, uma vez que gerou uma grande demanda por moradias populares e de médio padrão, garantindo um mercado estável para as construtoras; abriu a possibilidade de financiamento com condições facilitadas para os compradores, ampliando o público-alvo das incorporadoras e estimulando uma produção em larga escala; permitindo que as empresas do setor da construção civil tivessem acesso a linhas de crédito subsidiadas pelo governo, especialmente via Caixa Econômica Federal, de modo a garantir previsibilidade e segurança financeira para os novos empreendimentos; garantindo liquidez mais rápida para as empresas ao conceder os financiamentos diretamente aos compradores, reduzindo, assim, a inadimplência; impulsionando a verticalização, por meio do incentivo à construção de empreendimentos habitacionais multifamiliares; permitindo que grandes construtoras e incorporadoras pudessem expandir sua atuação em regiões de menor adensamento urbano nas cidades; além de oferecer uma série de incentivos fiscais ao mercado imobiliário. Ou seja, o PMCMV foi uma iniciativa altamente vantajosa para as grandes construtoras e incorporadoras, uma vez que criou um ambiente altamente favorável aos investimentos do setor imobiliário (INCO, 2024).

Tabela 1. *Empreendimentos habitacionais multifamiliares inseridos na Região Oeste de Juiz de Fora, entre 2007 e 2023.* Fonte: Produzido pelo autor

EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS MULTIFAMILIARES INSERIDOS NA REGIÃO DE PLANEJAMENTO OESTE				
	EMPREENDIMENTO	ENDEREÇO	NÚMERO APROX. DE UNIDADES	NÚMERO DE BLOCOS
1	Residencial Santa Maria	Rua Bento Hinoto, 48, Nossa Senhora de Fátima	100	5
2	UniverCity Residence	Rua Aristóteles Braga, 345, São Pedro	220	11
3	Village São Pedro	Rua Roberto Stiegert, 125, São Pedro	80	2
4	Residencial Green Park Life	Av. Pres. Costa e Silva, 2391, São Pedro	240	10
5	Condomínio Spazio Jardim Soberano	Rua José Lourenço, 710, São Pedro	288	12
6	Condomínio Jardim de Minas	Rua José Lourenço, 393, São Pedro	640	16
7	Condomínio Park Palmeiras	Rua José Lourenço, 855, São Pedro	384	4
8	Residencial Parque Jaguar	Rua Álvaro José Rodrigues, 280, Aeroporto	280	7
9	Residencial Aeroporto	Rua Álvaro José Rodrigues, 3589, Santos Dumont	60	3
10	Condomínio Millennium Residence	Av. Engenheiro Valdir Pedro Monachesi, 1400, Aeroporto	640	4
11	Residencial Park Marilândia	Rua das Marcassitas, 260 Novo Horizonte	640	8
12	Condomínio Alto Marilândia	Rua das Platinas, 300, Marilândia	640	8
13	Yuni Nova Califórnia	Alameda dos Flamboyants, 190, Nova Califórnia	336	3
14	Park Califórnia	Rua Florianópolis, 484, Parque Jardim da Serra	160	2
15	Reserva das Acácias	Rua Octávio Malvaccini, 580, São Pedro	360	2
16	Parque Jardim Liberdade	Rua Octávio Malvaccini, 585, São Pedro	480	12
17	Parque Jardim Tiradentes	Rua José Victório Castegliani, 720, São Pedro	320	8
18	São Pedro Life	Av. Pedro Henrique Krambeck, 4755, São Pedro	600	5
19	Residencial Colinas de São Pedro	Rua Euclides Pezarini, 215, São Pedro	400	20
20	Residencial Jardim Europa	Av. Sr. dos Passos, 2100, São Pedro	48	6
21	Residencial Jardim da Serra	Rua João Krolman Sobrinho, 650 - São Pedro	288	12
22	Carpe Diem Residence	Rua João Krolman Sobrinho, 637 - São Pedro	80	4
23	Borboleta Life	Rua Luiz Kelmer, 4 - Borboleta	64	2
24	Nova Borboleta	Rua Tenente Paulo Maria Delage, 262 - Borboleta	80	5
25	Unique Borboleta	Rua Tenente Paulo Maria Delage, 200 - Borboleta	144	2
26	Residencial Paraíso	Rua Nestor Vasconcellos Neto, 200 - Nova Califórnia	144	12
27	Empreendimento em construção	Rua José Lourenço, 285 - São Pedro	240	2
28	Residencial Via do Sol	Rua Prof. Vilas Bouçada, 990 - Santos Dumont	24	1
			7980	

Conforme representado no mapa constante na Figura 1, esta dinâmica imobiliária se desenvolveu intensamente, especialmente no interior de um raio de 2,5 quilômetros do Pórtico Norte da UFJF, área onde ao menos 25 empreendimentos multifamiliares de grande porte foram implantados a partir do ano de 2008, com a construção de quase oito mil unidades habitacionais.

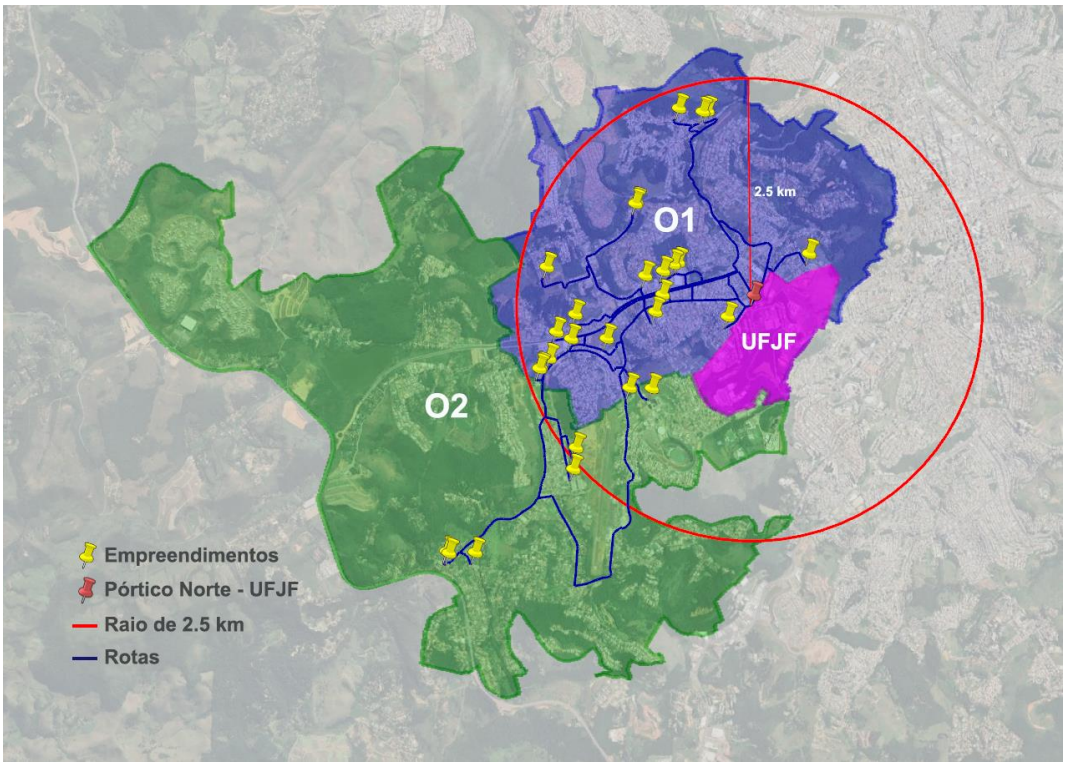


Fig. 1 *Empreendimentos habitacionais multifamiliares inseridos na Região Oeste de Juiz de Fora, entre 2007 e 2023.* Fonte: Google Earth. Produzido pelo autor

A partir das informações da evolução da população residente em Juiz de Fora e na Cidade Alta, publicadas nos resultados dos Censos Demográficos de 2000, 2010 e 2022 (IBGE, 2000; 2010; 2022), respectivamente, e dispostas na Tabela 2, pode-se aferir que a população residente estimada da Cidade Alta evoluiu de 5,85% da população do município em 2000 (IBGE, 2000), para 9,84% da população juiz-forana em 2022 (IBGE, 2022). Enquanto a população de Juiz de Fora verificou um crescimento de 18,38%, a população da Cidade Alta expandiu 99,09%, entre 2000 e 2022. Sendo assim, a região passou por um crescimento demográfico expressivamente superior àquele registrado pelo município.

Tabela 2. Evolução da população de Juiz de Fora e da Região Oeste. Fonte: IBGE, 2000; 2010; 2022. Paiva; Stephan, 2024

População residente			
	2000	**2010**	**2022**
Área de Estudo	26.719	38.943	53.197
Juiz de Fora	456.796	516.247	540.756

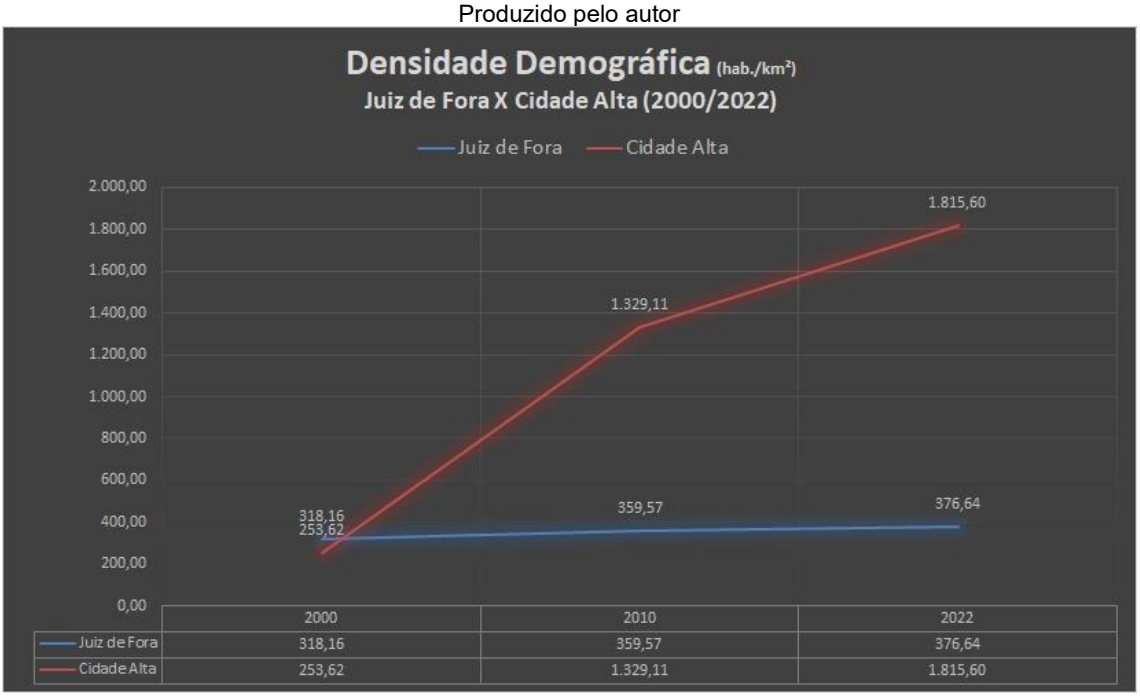
Conforme sintetiza a Tabela 3, por sua vez, foi possível verificar o número de domicílios em Juiz de Fora e na Cidade Alta por meio dos dados dos Censos Demográficos de 2000, 2010 e 2022 (IBGE, 2000; 2010; 2022) e, assim, a análise demonstrou que o número total de domicílios da área pesquisada evoluiu de aproximadamente 3,90% do total de domicílios do município no ano de 2000 (IBGE, 2000) para 12,27% do total de domicílios em 2022 (IBGE, 2002). Estes dados indicam que, ao passo que, no período de 2000 e 2022, o número de domicílios contabilizados em Juiz de Fora expandiu apenas 10,72%, este número cresceu 248,43% na Cidade Alta. Demonstra-se, desta forma, que o número de domicílios da região passou por um crescimento significativamente maior do que o registrado pelo município como um todo.

Tabela 3. Evolução do número de domicílios de Juiz de Fora e da Região Oeste. Fonte: IBGE, 2000; 2010; 2022. Paiva; Stephan, 2024

Número de domicílios			
	2000	**2010**	**2022**
Área de Estudo	7.431	14.952	25.892
Juiz de Fora	190.519	200.720	210.953

De modo a contrastar os dados apresentados na Tabela 2 e na Tabela 3, a Figura 2, abaixo, apresenta a evolução da densidade demográfica em Juiz de Fora e na área delimitada pelo estudo. No gráfico, é possível constatar a forma excepcional segundo a qual a densidade demográfica da Cidade Alta se desenvolveu em relação à densidade demográfica do município. Comparando os dados censitários de 2000 e de 2022, constata-se que, enquanto a densidade demográfica de Juiz de Fora evoluiu de 318,16 habitantes por quilômetro quadrado para 376,64 habitantes por quilômetro quadrado, a região pesquisada saltou de 253,62 habitantes por quilômetro quadrado, valor inferior à média municipal no período, para 1.815,60 habitantes por quilômetro quadrado, número quase cinco vezes maior que o apresentado pelo município em sua totalidade (IBGE, 2000; 2022).

Fig. 2. *Evolução da densidade demográfica em Juiz de Fora e da Região Oeste.* Fonte: IBGE, 2000; 2010; 2022. Produzido pelo autor



Entende-se, a partir do conjunto de dados analisados, que diversos elementos interferiram direta e indiretamente sobre o desenvolvimento da dinâmica de produção do espaço urbano na região, na medida em que impactaram no modelo de desenvolvimento urbano daquele território e transformaram intensamente a paisagem, atraíram uma produção concentrada de empreendimentos multifamiliares verticalizados e de grande porte e produziram uma série de limitações ao direito à cidade, além de impor uma significativa sobrecarga à infraestrutura urbana e aos equipamentos públicos.



Fig. 3 *Transformação da paisagem urbana na Região Oeste de Juiz de Fora.* Fonte: Google Earth. Produzido pelo autor

5. Conclusões

A pesquisa demonstrou os efeitos do intenso processo de transformação socioespacial que se encontra em andamento na Região de Planejamento Oeste de Juiz de Fora, entre 2007 e 2023, com destaque

para a influência do mercado imobiliário na produção do espaço urbano. A análise dos dados coletados demonstrou que esse território veio consolidando-se como um dos principais vetores de expansão e adensamento da malha urbana do município, apresentando um crescimento demográfico e produção imobiliária significativamente superior ao restante da cidade.

Os resultados do estudo confirmam a hipótese inicial, ao indicar que a região experimentou um aumento populacional expressivo, acompanhado de um crescimento ainda maior no número total de domicílios. Tal dinâmica de expansão imobiliária está diretamente relacionada à alta concentração de empreendimentos habitacionais multifamiliares verticalizados e de grande porte, impulsionada por diversos fatores como a alta disponibilidade de terrenos, a ampliação da Universidade Federal de Juiz de Fora (UFJF) por meio do REUNI, o incentivo do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e os investimentos do setor privado na construção civil.

Evidenciou-se que esse acelerado crescimento impõe uma série de desafios para o planejamento e a gestão urbanos municipais, uma vez que a concentração de um número elevado de empreendimentos de grande porte em uma mesma região da cidade certamente sobrecarregará a infraestrutura urbana existente tendendo a produzir um aumento das demandas por serviços públicos, como transporte, educação, saúde e saneamento. Esses impactos reforçam a necessidade de desenvolvimento de estratégias que possibilitem garantir um crescimento mais equilibrado e sustentável, que leve em consideração não só os interesses do mercado imobiliário e do capital financeiro, mas também a qualidade de vida da população.

Entende-se que o presente estudo contribui para a análise das dinâmicas socioespaciais que vêm se desenvolvendo no município. A experiência da Cidade Alta reforça a importância de uma atuação coerente e ativa do poder público sobre o controle da expansão urbana, de modo a orientar para um desenvolvimento urbano mais sustentável, a evitar a reprodução de um crescimento desordenado e a garantir uma infraestrutura proporcional ao ritmo de adensamento populacional.

Por fim, a pesquisa abre terreno para o desenvolvimento de investigações futuras que venham a aprofundar as análises acerca dos impactos sociais, econômicos e espaciais desse processo, bem como para a promoção de estudos que analisem políticas públicas capazes de promover um desenvolvimento urbano mais sustentável.

6. Referências

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. (2000). *Censo Demográfico 2000*. Rio de Janeiro: IBGE.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. (2012). *Censo Demográfico 2010*. Resultados gerais da amostra. Rio de Janeiro: IBGE.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. (2022). *Censo Demográfico 2022*. Rio de Janeiro: IBGE.

INCO. (2024). *Estratégias para incorporadoras: Minha Casa Minha Vida.* Disponível em: https://panorama.inco.vc/estrategias-para-incorporadoras/?utm_source=chatgpt.com. (Acesso: 08/03/2025).

JUIZ DE FORA. (2018). *Lei Complementar Nº 82, 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, Prefeitura de Juiz de Fora, 03 jul. 2018. Disponível em: https://www.pjf.mg.gov.br/desenvolvimentodoterritorio/plano_diretor/pdp_lc82.18_00.pdf. (Acesso: 02/05/2024).

MARICATO, E. (2000). *Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana*. Petrópolis: Vozes.

PAIVA, F. O., e STEPHAN, I. I. C. (2014). *Universidade e cidade:* As Implicações do Reuni na Dinâmica Imobiliária da Região Oeste de Juiz De Fora/MG. Em *Anais do V Seminário Cidades, Territórios e Direitos*. Viçosa: UFV.

SANTOS JÚNIOR, G. V., VILARDI, L. O., e SANABIO, M. T. (2019). Contratação e execução de obras públicas pela Universidade Federal de Juiz de Fora no contexto da expansão ocorrida a partir de 2007: uma análise dos possíveis fatores de insucesso relacionados à fase conceitual estratégica. Em *Anais do Colóquio Internacional de Gestão Universitária* (1-16). Florianópolis: UFSC.

SANTOS, M. (2004). *A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção*. 4ª ed. 1ª reimpressão. São Paulo: Hucitec.

SCHIMBO, L. Z. (2010). Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, USP, São Carlos.