



Êxodo Urbano:

Uma nova forma de morar.

Bruno Marangon Feitoza¹

Centro Universitário Academia - UniAcademia, Juiz de Fora, MG

Júlia Hallack Sansão Simões²

Centro Universitário Academia - UniAcademia, Juiz de Fora, MG

Linha de Pesquisa: Arquitetura e Urbanismo na Contemporaneidade

RESUMO

O presente artigo apresenta uma pesquisa com objetivo de avaliar um provável êxodo urbano que, foi possível devido à internet e potencializado pela pandemia em decorrência do Covid-19. A partir de tal premissa, questiona-se as consequências de tal movimento no setor da construção civil e como o arquiteto deve compreender essa nova forma de morar.

Com os dados levantados, foi aplicado um questionário com o intuito de extrair informações importantes sobre o perfil das pessoas que se enquadram na linha de pesquisa deste trabalho. Os resultados corroboraram a tese relacionada ao êxodo urbano e fomentaram o programa de necessidades para o projeto arquitetônico, estudo de caso do artigo em questão, demonstrando a teoria aplicada na prática.

ABSTRACT

The paper below presents a research with the goal of evaluating a probable urban exodus that was possible due to the internet and enhanced by the pandemic as a result of the Covid-19. From this premise, it questions the outcome of that movement on the construction industry and how the architects must understand this new way of reside.

¹ Discente do Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Academia - UniAcademia. Endereço: Rua Doutor Romualdo,154, São Mateus, Juiz de fora - MG. Celular: (32)991311669. E-mail: bruno.mfeitoza15@gmail.com

² Docente do Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Academia - UniAcademia. Orientador(a).

With the data collected about the three questions above, an opinion poll was started to get important information about the people profile who fit the research line of this work. The results confirmed the thesis related to the urban exodus and fostered the requirements for the architectural project, case study of that article, illustrating theory applied to the real world.

Palavras-chave: Êxodo urbano. Arquitetura rural. Trabalho à distância.

1. INTRODUÇÃO

Logo no Início do ano de 2020, com as primeiras medidas restritivas sendo tomadas devido ao novo Corona vírus, surgiu um fenômeno nunca antes visto no setor imobiliário de Juiz de Fora, Minas Gerais, o aumento significativo da procura por imóveis próximos, porém, no perímetro rural da cidade. Dentre esses, os locais mais procurados eram granjas e sítios de pequeno porte, geralmente situados dentro de condomínios fechados. Desde então, a resposta dos três questionamentos abaixo se tornou indispensável para aqueles que trabalham no ramo da construção civil.

2. O MANUAL DO ÊXODO URBANO

2.1 O êxodo urbano é um movimento que, de fato, está acontecendo? (Constatação de dados)

Ao que os dados indicam, o movimento de pessoas saindo das grandes cidades e preferindo morar mais distante desses centros é sim algo real e aparenta ser uma tendência mundial, e não somente local. Segundo uma pesquisa desenvolvida pela The Harris Poll com 2.030 cidadãos americanos (8 a 10 de maio, 2020)³ 37% dos americanos dizem que a pandemia de COVID-19 os faz querer viver em uma área rural a mais de 21 milhas de uma cidade grande e 25% dizem que a pandemia os faz querer viver em um subúrbio fora do raio de 10 a 20 milhas de uma grande cidade.

³ Ler o artigo The American Dream, Remodeled para maiores informações. theharrispoll.com/the-american-dream-remodeled/

Na cidade de Juiz de Fora, Ricardo Marçolla Gonçalves, o Gerente de Vendas da imobiliária local chamada Marques Moreira Imóveis afirma em entrevista que, nesse ano de 2020, a procura por imóveis mais afastados da cidade, em um raio de mais ou menos 15 km dobrou. Foram vendidos tanto casas quanto lotes nos condomínios Morada da Graça, Fazendinha São Pedro, Estrada Real, em uma quantidade considerável (informação verbal)⁴.

O sócio proprietário dessa mesma imobiliária, Marcelo Marques de Miranda, disse que: “Em 25 anos de profissão que eu tenho, imóveis de granjas e rurais sempre tiveram suas vendas limitadas por serem considerados supérfluos. As pessoas agora estão morando em granjas, antes elas só faziam uso dessas residências durante final de semana. [...] As granjas que tínhamos no nosso estoque da imobiliária, tinham em média 6 anos que estavam à venda sem serem vendidas. [...] Esse tipo de imóvel está muito em alta, e acho que vai durar muito tempo ainda. Antes as pessoas queriam morar em apartamentos no Centro, perto das coisas. Só que hoje, as pessoas conseguem fazer tudo de casa. Hoje temos os aplicativos de comida, diversas formas de fazer pagamentos na internet.” (informação verbal)⁵

Além disso, o trabalho remoto vem se tornando cada vez mais um fator decisivo na hora de optar por habitações como essas. E esse movimento só se intensificou com a pandemia do novo Corona Vírus e as medidas restritivas decorrentes dele. Aparentemente, não só os funcionários veem vantagem nesse modelo, mas também as empresas. Segundo o relatório apresentado pela imobiliária Cushman&Wakefield ao portal de notícias Infomoney, 40,2% das empresas não trabalhavam com a modalidade antes da crise e vão adotá-la de forma definitiva quando esse período passar. O estudo contou com a participação de 122 empresas de vários setores, localizadas em São Paulo e Rio de Janeiro, e dentre elas, 45% vão reduzir o espaço físico pós-crise, sendo que 30% farão isso devido à experiência de sucesso com o

⁴ Informação repassado em entrevista dia 3 de dezembro de 2020.

⁵ Informação repassado em entrevista dia 3 de dezembro de 2020.

home office implementado temporariamente durante a crise e outros 15% farão isso por causa dos efeitos econômicos gerados pela pandemia⁶.

2.2 Como esse acontecimento pode interferir nas atividades de profissionais ligados a construção civil? (Uma breve análise histórica de fatos verificáveis)

Apesar do *home office*⁷ parecer novidade, na verdade, se olharmos para o passado recente perceberemos que o trabalho fora de casa, concentrando várias pessoas em um edifício com o único intuito de trabalho, esse sim é uma novidade na história. Ainda hoje, nas cidades mais antigas e que foram formadas antes da revolução industrial, conseguimos ver algumas residências de períodos passados, onde é possível perceber o modo de vida comum de suas respectivas épocas. Ao contrário do que é comum para nós hoje, o padrão de vida da humanidade sempre foi com o trabalho dentro das edificações residenciais. Os costumes nos séculos passados e na Idade Média principalmente, era de usar o primeiro andar de sua casa como o local de seu trabalho, fosse comércio, a forja de materiais ou até mesmo a criação de animais no térreo eram práticas comuns.

Figura 1: A casa do comerciante, século XIII. Localizada em Southampton, Inglaterra.

⁶ <https://www.infomoney.com.br/negocios/home-office-permanente-e-escritorio-do-futuro-a-cara-da-volta-ao-trabalho-pos-quarentena/>

⁷ Palavra da língua inglesa. Significado: Escritório em casa.



Fonte: Museu de imagens. Foto: Tim Knight.

Olhando para o passado, podemos ter uma pista do que virá pela frente. A formação urbana dessas cidades, fundadas anteriormente à revolução industrial era bem homogênea e descentralizada. Sem um polo de forte atração para algumas cidades em detrimento de outras, como acontece com as grandes fábricas, escolas e universidade, estádios e qualquer outro tipo de investimento desproporcional por parte de governos e empresas. O que se via, eram pequenas cidades próximas as outras e todas elas com uma infraestrutura básica, porém adequada aos seus respectivos tamanhos.

Com a chegada da Revolução Industrial, gerou-se imensa riqueza devido a uma produtividade mais eficiente das fábricas, e quem estivesse envolvido com esse processo certamente se veria em posição de vantagem em relação aos outros que continuaram no campo. Apesar desse modelo de trabalho que concentra os trabalhadores e suas famílias próximos as fábricas trazer consigo uma série de desvantagens, é inegável admitir que, naquele momento, a vida no campo era algo muito pior que a vida em grandes cidades, pois de outro modo não se veria tamanho movimento de pessoas nesse sentido (o êxodo rural).

Na Inglaterra do século XVII, o território só podia dar sustento a seis milhões de pessoas, num baixíssimo padrão de vida. Hoje, mais de cinquenta milhões de pessoas aí desfrutam de um padrão de vida que chega a ser superior ao que desfrutavam os ricos no século XVII. [...] no chamado período da Revolução Industrial inglesa, entre 1760 e 1830, a população do país dobrou, o que significa que centenas de milhares de crianças – que em outros tempos teriam morrido – sobreviveram e cresceram, tornando-se homens e mulheres. (MISES, 2010, p. 40-42).

Possivelmente, o advento da internet possibilitará as pessoas a terem a melhor alocação de recursos possível, estando conectados a uma infinidade de pessoas assim como nos grandes centros, porém virtualmente, e podendo aproveitar de uma vida mais tranquila e com o custo menor que o meio rural proporciona.

2.3 Como se preparar para tal mercado? (Dedução apriorística)

Com a constatação dos dados do item 2.1, e a análise histórica feita no item 2.2, o que nos resta é a dedução lógica das consequências dos acontecimentos anteriores para sabermos o que podemos esperar pela frente.

Assim como economista Ludwig von Mises descreve mais detalhadamente em seu livro *Ação Humana*, o homem sempre visa a substituir um estado de coisas menos satisfatório por um estado de coisas mais satisfatório⁸. Portanto, se pudermos deduzir qual é o melhor cenário possível para essas pessoas, então temos o caminho no qual possivelmente a maioria delas seguirá, e basta entender as dificuldades que elas enfrentarão para sabermos como nos preparar para esse novo mercado de trabalho.

2.3.1 O local ideal para a residência de pessoas que trabalham remotamente.

Como visto no tópico 2.2, o movimento a se esperar nos anos seguintes é, de uma população que vive mais aglomerada em grandes centros urbanos para uma onde as pessoas estão mais homoganeamente distribuídas e as cidades são mais

⁸ Sobre esse tópico, ver Ludwig von Mises, *Ação Humana – Um Tratado de Economia*, capítulos 18 e 19.

descentralizadas, sem grandes disparidades entre as maiores e as menores. Portanto podemos crer que os locais entre grandes centros urbanos verão seu valor subir, e quanto mais ele for capaz de manter a característica de pequenos centros maiores as chances de que as pessoas o deem preferência. Também é importante que esse local tenha um acesso facilitado a grandes centros, haja visto que essas pessoas da qual falamos estão acostumadas com um consumo de cidade grande e eventualmente precisarão visitá-las para tal. O trabalho remoto, permite que a pessoa não precise estar fisicamente todo dia na cidade grande, então a frequência de idas à cidade passa a estar mais ligado ao consumo. Padrão esse, que varia de família para família, mas é de se esperar que ocorra entre 2 vezes por mês, em casos de famílias mais dependentes, podendo chegar até 1 vez a cada trimestre ou semestre caso consigam maior independência de tais produtos.

Então, pode-se elencar dois fatores essenciais e mutuamente opostos, que farão uma residência ser mais ou menos valorizada, variando de acordo com o perfil da família recém-chegada ao ambiente rural. São eles: 1-A característica rural do local e 2-A facilidade de acesso a grandes centros de comércio.

Dentre as propriedades que possuírem tais características, iremos também ranqueá-las como melhor ou pior de acordo com a capacidade de atender as necessidades listadas abaixo.

2.3.2 As principais necessidades a serem atendidas

A princípio, pode parecer que as dificuldades desse indivíduo são as mesmas de um morador rural comum, e apesar deste não ser um pensamento completamente errado, ele é no mínimo equivocado. Do mesmo modo, em uma residência rural, algumas necessidades básicas, entendidas como direitos por um cidadão do meio urbano, podem não ser tão simples de suprir, devido a uma logística mais complicada que vem junto com a vida no campo.

Ao analisarmos o que permitiu o *home office* ser amplamente adotado, percebemos que a internet é um fator fundamental, e sem ela nada do que se propõe nesse artigo seria viável. Portanto o número 1 na lista de prioridade do local ideal é acesso à internet.

Daí, deriva-se a próxima necessidade. Número 2, energia elétrica. Embora seja recomendado um lote que já possua ligação com rede de alguma companhia elétrica local, hoje em dia já é bem comum residências *off-grid (fora do sistema)*, sendo perfeitamente plausível manter os afazeres de uma casa somente com placas de energia solar ou até mesmo métodos mais antigos com geração a partir de moinhos caso a propriedade possua queda d'água.

E para fechar nosso ecossistema de trabalho à distância, a telecomunicação. sinal de celular, número 3. A boa e velha ligação telefônica. Esse último é possivelmente o mais garantido, mesmo em regiões afastadas, porém pode ser considerado o mais difícil de implementar por conta própria, então esse é um item importantíssimo de se levar em conta, antes da escolha do local.

3. METODOLOGIA

Dentro das possibilidades de comprovações, foi apresentado o levantamento de dados e pesquisas desenvolvidas por terceiros, pesquisa de opinião, análise histórica e deduções apriorísticas embasada na lógica filosófica de autores renomados no ramo da Economia.

A pesquisa de opinião foi elaborada buscando o máximo de imparcialidade possível no tema e separando logo de início as pessoas que demonstraram interesse em sair do meio urbano onde estão, para residir em um local mais afastado do centro. Desta forma, foi possível extrair da pesquisa, o motivo e as dificuldades para realizar o êxodo urbano que essas pessoas enfrentam. Além desses dados, a pesquisa fomentou a elaboração de um programa de necessidades respondendo ao perfil padrão das famílias que optam por essa nova forma de morar distante dos centros urbanos.

O projeto arquitetônico, estudo de caso desse artigo, partiu de uma reforma de edificação rural pré-existente próximo ao centro urbano, coerente com a expectativa do público alvo. Assim, levantou-se as informações legais pelo site da prefeitura da cidade de Caxambu onde o projeto foi realizado. A topografia, o norte do terreno, eixo das vias e vegetação de grande porte foram extraídas de bases de dados

públicos com precisão de 10 a 30 metros. O levantamento das medidas da edificação existente utilizou uma combinação de medidas feitas no local com trena e fita métrica, e o escaneamento 3D (Fotogrametria).

4. RESULTADOS E DISCUSSÃO

Discutindo-se o tema é possível constatar que a pessoa que decide morar em um meio rural, trabalhando em *homeoffice*, possui padrões e necessidades diferente do morador urbano, e também do morador rural que se sustenta do campo, pois esse indivíduo não mais precisa estar diariamente na cidade para trabalhar, porém, eventualmente ele irá a um grande centro para consumir.

O local do projeto escolhido foi a cidade de Caxambu-MG, situada entre as grandes capitais de São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte, com fácil acesso aos estados das cidades mencionadas. Em um contexto microeconômico, o sítio escolhido se encontra a no máximo 10 minutos de carro do centro, mesmo estando em uma região ainda completamente ruralizada, o que propicia fácil e rápido acesso à cidade. O caminho entre o centro e a residência é feito por meio da rodovia BR-354

É importante, também, ressaltar a vantagem da escolha de reformar uma residência rural ao invés de construir do zero em um lote novo. Ao longo do processo de projeto desse estudo de caso ficou nítido o fato de que uma residência rural que já teve moradores no passado, provavelmente já possui uma infraestrutura mínima de fácil acesso, esgoto, água, energia elétrica e diversas questões que podem passar despercebidas por um morador urbano na hora de adquirir um lote.

Para o programa de necessidades, entende-se que o ideal seria a menor área interna que atenda aos residentes, pois um sítio possui uma vasta área externa que demanda muito tempo para cuidar. Como a falta do contato físico no trabalho a distância pode ser um agravante psicológico, todos os cômodos sociais da casa foram pensados para propiciar a reunião da família da residência. Nada desse projeto seria possível se não fosse pelo trabalho a distância, por isso, percebeu-se a necessidade de um ambiente específico para isso.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conclui-se que, de fato o êxodo urbano está se iniciando, e aparentemente, esse movimento tem dado indicações de que não será algo momentâneo. Portanto, é provável que se veja nos próximos anos uma valorização da mão de obra especializada em atender as demandas específicas desses novos moradores rurais, que não pretendem largar mão de certas comodidades das quais foram acostumados nos grandes centros urbanos.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

MISES, M. **As seis lições**. 9ª Edição, 2010, p.40 – 42.

MISES, L. **Ação Humana – Um Tratado de Economia**, 2ª Edição, 2020, capítulos 18 e 19.

SUTTO, G. **Home office permanente e escritório do futuro: a cara da volta ao trabalho pós-quarentena**. disponível em:

<https://www.infomoney.com.br/negocios/home-office-permanente-e-escritorio-do-futuro-a-cara-da-volta-ao-trabalho-pos-quarentena/>

Acesso em: 1 de dezembro de 2020.

THE HARRIS POLL. **The American Dream, Remodeled - Insight Briefs COVID-19**, Disponível em: theharrispoll.com/the-american-dream-remodeled/ Acesso em: 29 de novembro de 2020.

KNIGHT, TIM. Museu da Imagem. Disponível em:

<https://www.museudeimagens.com.br/casas-medievais/> Acesso em: 5 de dezembro de 2020.