

LÚCIA KARINE DE ALMEIDA

**TENDÊNCIAS E CONTRADIÇÕES DO PROCESSO
DE EXPANSÃO DO SEGMENTO MERCANTIL-CAPITALISTA
DE PROVISÃO DE MORADIAS NA REGIÃO DE
VENDA NOVA – BELO HORIZONTE / MG**

Belo Horizonte
Escola de Arquitetura e Urbanismo da UFMG
2009

LÚCIA KARINE DE ALMEIDA

**TENDÊNCIAS E CONTRADIÇÕES DO PROCESSO
DE EXPANSÃO DO SEGMENTO MERCANTIL-CAPITALISTA
DE PROVISÃO DE MORADIAS NA REGIÃO DE
VENDA NOVA – BELO HORIZONTE / MG**

Dissertação apresentada ao Núcleo de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Minas Gerais, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Área de concentração: Teoria, Produção e Experiência do Espaço

Orientadora: Prof^a. Dr^a. Jupira Gomes de Mendonça

Belo Horizonte
Escola de Arquitetura e Urbanismo da UFMG

2009

FICHA CATALOGRÁFICA

A447t Almeida, Lúcia Karine de
Tendências e contradições do processo de
expansão do segmento mercantil-capitalista de
provisão de moradias na região de Venda Nova – Belo
Horizonte/MG / Lúcia karine de Almeida - 2009.
221f. : il.

Orientadora: Jupira Gomes de Mendonça
Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de
Minas Gerais, Escola de Arquitetura.

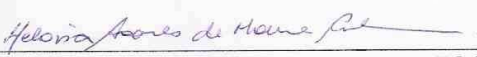
1. Habitação – Venda Nova (Belo Horizonte, MG).
2. Mercado imobiliário – Venda Nova (Belo Horizonte,
MG). 3. Planejamento Urbano - Venda Nova (Belo
Horizonte, MG). 4. Venda Nova (Belo Horizonte, MG) –
História. Mendonça, Jupira Gomes de. II. Universidade
Federal de Minas Gerais. Escola de Arquitetura. III.
Título.

CDD : 711.4098151

Dissertação defendida junto ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Minas Gerais e aprovada em 31 de agosto de 2009 pela Comissão Examinadora:



Professora Dra. Júpia Gomes de Mendonça (Orientadora -EA-UFMG)



Professora Dra. Heloísa Soares de Moura Costa (IGC -UFMG)



Professor Dr. Fabrício Leal de Oliveira (Prefeitura do Rio de Janeiro)

Aos meus queridos pais.

AGRADECIMENTOS

A elaboração deste trabalho foi um processo de crescimento pessoal e profissional, marcado por diversos momentos, alguns tempestuosos, outros de calma, reflexão e reclusão. Esta jornada contou com a contribuição, participação e estímulo de pessoas especiais, às quais venho a agradecer.

Agradeço, sobretudo, à orientadora, Prof. Jupira Mendonça, pelos ensinamentos que contribuíram para a minha formação durante o mestrado, pela confiança e amizade, e principalmente por me incentivar na busca de novas abordagens urbanas.

À Prof. Fernanda Borges, por apontar um “caminho” rumo ao norte.

À Prof. Celina Borges Lemos, sempre presente e disposta a ajudar e a transmitir conhecimento.

Ao Prof. Roberto Luis Monte-Mór, pelos encontros e debates sobre o tema em questão.

Aos Professores Heloísa Soares Costa e Geraldo Magela Costa (IGC/UFMG), pelo ensinamento transdisciplinar.

Ao Prof. Cláudio Bahia (PUC-MG), amigo e conselheiro.

À Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, principalmente à Secretaria Municipal de Políticas Urbanas, pelo fornecimento de informações fundamentais à elaboração deste trabalho.

Ao colega Sérgio Moraleida (PBH), pelas considerações e disponibilização de valiosos dados técnicos.

À Sra. Joice Aline Moreira, gerente da Rede de Imobiliárias da Pampulha e ao Sr. Márcio Martins, captador de imóveis do Vetor Norte de Belo Horizonte, pela atenção, disponibilidade e informações cedidas em entrevistas.

Aos amigos: Marcelo César, pela alimentação do banco de dados empíricos, e Fernando Felipe, pelo apoio operacional nos trabalhos de campo.

Aos colegas da PBH: Daniela Cota, Flávia Caldeira e Letícia Mourão, pelas importantes considerações técnicas; Cyleno Reis pela cuidadosa confecção dos mapas; Marilene M. Paixão, pelo auxílio na formatação do trabalho; e Fabiana, Izabel, Humberto, Lívia, José Júlio, Ana Carolina e Lucas, pela troca de experiências e incentivo.

Aos cunhados Mário e Renato, pelas traduções, e ao Marcelo Mucci, pela confecção dos gráficos;

Aos colegas de mestrado, pelo companheirismo e pela garra, em especial à Junia, Paola e à Cristiane Renger, por estarem sempre ao meu lado.

Ao Marcelo, pelo amor, paciência e compreensão nas horas difíceis.

Aos irmãos, pelo carinho: Vânia, Giovanni e principalmente, Marilza, companheira de luta...

Aos sobrinhos, em especial, ao afilhado Victor, que mesmo antes de nascer já me dava motivos para seguir em frente.

Aos meus pais, pelo exemplo de vida, incentivo e infinitas orações.

A todos aqueles que souberam compreender minhas ausências e que, de alguma forma, me apoiaram nessa caminhada.

“O fenômeno humano é dinâmico e uma das formas de revelação desse dinamismo está exatamente na transformação qualitativa e quantitativa do espaço habitado.”

(SANTOS, Milton, 1988)

RESUMO

O processo de ocupação do solo belo-horizontino é marcado pela atuação do Estado e do capital imobiliário, principais agentes na produção do espaço urbano. A análise da região de Venda Nova e entorno imediato permite observar a recente expansão da atuação do segmento mercantil capitalista de produção de moradias em áreas periféricas da metrópole. Essa expansão é resultado, entre outros aspectos, da valorização imobiliária dada por melhorias urbanas e do aumento de renda da população, e se caracteriza por inovações na moradia para a classe média. Economicamente promissora para o capital imobiliário tal atuação pode transformar a dinâmica urbana da cidade e agravar históricas diferenças socioespaciais.

A atuação do segmento mercantil-capitalista de produção de moradias, que pressupõe a construção habitacional com valor de troca, é diferenciada neste trabalho pela forma de atuação em dois tipos: estatal ou empresarial. O foco da pesquisa é a produção empresarial, que possui, por sua vez, dois submercados: concorrencial e monopolista. Como no período analisado, entre 1997 e 2007, não foi constatada a produção de moradias pelo submercado monopolista na área de estudo, o trabalho detalha os principais aspectos relacionados à produção empresarial do submercado concorrencial: demandas, tipos de agentes, estratégias de mercado, produtos imobiliários ofertados e características homogêneas de ocupação. Os apartamentos e as casas geminadas são os dois produtos imobiliários mais ofertados por este submercado e por isso são analisados sob os aspectos conceituais, socioculturais, arquitetônicos e mercadológicos.

Toda a análise é embasada em conceitos teóricos, dados históricos e em pesquisas empíricas empreendidas ao longo da elaboração do trabalho. O objetivo é contextualizar e apontar as tendências, contradições e possíveis impactos na dinâmica urbana, do processo de expansão mercantil de provisão de moradias na área de estudo.

Palavras-chave: Dinâmica imobiliária . Submercado imobiliário empresarial concorrencial . Produção de moradias . Casas geminadas . Apartamentos

ABSTRACT

The process of land occupation in Belo Horizonte is marked by the support of the State as well as the real estate market as main agents in the production of the urban space. The analysis of Venda Nova region and adjoining areas shows the recent expansion on the performance of the mercantile capitalist segment of the housing production in peripheral areas of the metropolis. This expansion resulted from the increase of the properties value through urban improvements and the urban population's increasing of income, among others, and is characterized by innovations in the concept of housing for the middle class. Economically profitable to the real estate market such action can change the urban dynamic of the city and aggravate historical socio-spatial differences.

The performance of the mercantile capitalist segment of housing production is differentiated in this work by the form of performance in two types: state or enterprise action. The focus of the research is the enterprise production, that have, for its turn, two submarkets: competitive and monopolist. As in the analyzed period, from 1997 to 2007, there was no evidence of housings production by the monopolist submarket in the study area, the work details the main aspects related to the enterprise production of the competitive submarket: demands, types of agents, market strategies, real estate products offered and homogeneous characteristics of occupation. The apartments and semidetacheds houses are the two real estate products more offered by this submarket and therefore they are analyzed under the conceptual, sociocultural, architectural and marketing aspects.

All the analyses are based on theoretical concepts, historical data and in apprehended empirical research throughout the work elaboration. The objective is contextualized and shows the trends, contradictions and possible impacts in the urban dynamics of the process of mercantile expansion of provision of housings in the study area.

Key-words: Real estate market . Real state business competitive submarket . Production of housings . Semidetacheds houses . Apartments

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

FIGURA 01	Mapa: Evolução da mancha urbana de Belo Horizonte	44
FIGURA 02	Mapa: Delimitação da área de estudo.....	55
FIGURA 04	Mapa A: Crescimento populacional por Unidade de Planejamento e Mapa B: Projetos com aprovação inicial por Unidade de Planejamento	59
FIGURA 05	Mapa: Renda média do chefe de domicílio	61
FIGURA 06	Mapa A: Segmento não mercantil (autoprodução de moradias) e Mapa B: Segmento mercantil-capitalista de produção de moradias – submercado empresarial concorrencial (casas geminadas).....	65
FIGURA 07	Mapa A: Segmento mercantil-capitalista de produção de moradias – submercado empresarial concorrencial (apartamentos) e Mapa B: Segmento mercantil-capitalista de produção de moradias – submercado empresarial monopolista (apartamentos).....	67
FIGURA 14	Mapa: Estrutura Urbana da área de estudo	74
FIGURA 15	Mapa: Evolução da ocupação da Região de Venda Nova	76
FIGURA 16	Mapa: Zoneamento Urbanístico – LPOUS.....	79
FIGURA 17	Mapa: Área de estudo no contexto metropolitano.....	84
FIGURA 18	Mapa: Esquema da localização dos empreendimentos previstos para o Vetor Norte da RMBH.....	86
FIGURA 20	Projeto tipo de casa geminada	100
FIGURA 21	Mapa: Aprovação de casas geminadas na área de estudo (1997-2007)....	102
FIGURA 22	Mapa: Aprovação de empreendimentos verticais para fins residenciais na área de estudo (1997-2007).....	105
FIGURA 23	Exemplo de fachada em estilo “neoclássico”	107
FIGURA 24	Anúncio de empreendimento divulgado na mídia – utilização do estilo “neoclássico”.....	109
FIGURA 25	Anúncio de empreendimento divulgado na mídia – exploração simbólica da natureza	109
FIGURA 26	Divulgação de empreendimento residencial ofertado pelo submercado empresarial concorrencial na área de estudo	111
FIGURA 27	Divulgação de empreendimento residencial ofertado pelo submercado empresarial monopolista na região centro-sul da cidade.....	113
FIGURA 28	Mapa: oferta de casas geminadas x valor dos imóveis – (17 a 24 jan. 2009)	119
FIGURA 29	Mapa: oferta de apartamentos x valor dos imóveis – (17 a 24/01/2009)	120

FIGURA 30	Vista panorâmica atual da região de estudo – mosaico de fotos (2008)	121
FIGURA 31	Casas geminadas e apartamentos produzidos na década de 1980 – Região da Pampulha. Fotos 1 e 2 - Bairro Jardim Atlântico – Região Pampulha..	121
FIGURA 32	Casas geminadas e apartamentos produzidos na década de 1980 – Regiões de Venda Nova e Norte. Fotos 1 e 2 - Casas geminadas das Regiões de Venda Nova e Norte. Foto 3 - Torres residenciais – Porção Norte da Região de Venda Nova	122
FIGURA 33	Casas geminadas produzidas entre 1997 e 2007 – Bairros da confluência das Regiões	123
FIGURA 34	Edificações verticais recentes – transformações na paisagem urbana local	124
FIGURA 35	Mapa: Realidades e tendências da produção empresarial de moradias na área de estudo	126
FIGURA 36	Mapa: Município de Belo Horizonte – 1922	148
FIGURA 37	Vista do povoado de Venda Nova - detalhe da Rua Direita - Pe. Pedro Pinto e igreja de Santo Antônio - 1948.....	149
FIGURA 38	Vista geral da Região de Venda Nova - de Norte para Sul – 2002.....	151
FIGURA 39	Fotos do Casarão Boa Vista, antes e após incêndio em 2007	152
FIGURA 40	Vista de um Antigo Cruzeiro em Madeira – marco das origens da Região de Venda Nova	153
FIGURA 41	Vista da rua Pe. Pedro Pinto em horário de pico do trânsito – nov. 2008..	154
TABELA 1	Mercado imobiliário: 1997 a 2001.....	70
QUADRO 1	Momentos marcantes da evolução da ocupação da Região de Venda Nova: 1911-1973.....	147

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABECIP	Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança
ADE	Área de Diretrizes Especiais
BHTEC	Parque Tecnológico de Belo Horizonte
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BNH	Banco Nacional de Habitação
CAMG	Centro Administrativo do Estado de Minas Gerais
CBIC	Câmara Brasileira da Indústria da Construção
CEF	Caixa Econômica Federal
FJP	Fundação João Pinheiro
FUNDEP	Fundação Nacional de Amparo à Pesquisa.
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IMAP	Imobiliárias Associadas da Pampulha
IPEAD	Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis da Universidade Federal de Minas Gerais
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
LPOUS	Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de Belo Horizonte (Lei nº 7166/96, alterada pela Lei nº 8137/00)
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PBH	Prefeitura Municipal de Belo Horizonte
PD	Plano Diretor de Belo Horizonte – (Lei nº 7165/96, alterada pela Lei nº 8137/00)
PRODABEL	Empresa de Informática e Informação de Belo Horizonte S/A
RMBH	Região Metropolitana de Belo Horizonte
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SEDRU	Secretaria Estadual de Desenvolvimento Regional e Política Urbana
SINDUSCOM	Sindicato da Indústria da Construção
SMAAR	Secretaria Municipal Adjunta de Arrecadação de Belo Horizonte
SMARU	Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana de Belo Horizonte
SMURBE	Secretaria Municipal de Políticas Urbanas de Belo Horizonte
UP	Unidade de Planejamento
URBEL	Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte
ZA	Zona Adensada (conforme LPOUS)
ZAP	Zona de Adensamento Preferencial (conforme LPOUS)
ZAR	Zona de Adensamento Restrito (conforme LPOUS)
ZCBA	Zona Central do Barreiro (conforme LPOUS)
ZCBH	Zona Central de Belo Horizonte (conforme LPOUS)
ZCVN	Zona Central de Venda Nova (conforme LPOUS)
ZEIS	Zona de Especial Interesse Social (conforme LPOUS)
ZP	Zona de Proteção (conforme LPOUS)
ZPAM	Zona de Preservação Ambiental (conforme LPOUS)

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	16
1.1	Métodos utilizados para a elaboração das pesquisas empíricas.....	21
1.1.1	Aplicação de questionários aos agentes imobiliários.....	21
1.1.2	Levantamento da oferta de imóveis.....	22
1.1.3	Visitas a campo.....	23
2	REFLEXÕES SOBRE A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO CAPITALISTA..	24
2.1	A teoria da renda de Marx.....	24
2.1.1	Valor de uso e valor de troca.....	26
2.2	A cidade como <i>locus</i> do processo de acumulação de capital.....	28
2.2.1	A renda da terra no solo urbano.....	30
2.3	Estruturação urbana e os papéis do Estado e do capital imobiliário.....	33
2.3.1	Preço da terra urbana e diferenças socioespaciais.....	36
3	BREVE TRAJETÓRIA DO MERCADO DE PROVISÃO DE MORADIAS EM BELO HORIZONTE: NOTAS PARA DISCUSSÃO DA RECENTE ATUAÇÃO DO SEGMENTO MERCANTIL CAPITALISTA NA REGIÃO DE VENDA NOVA.....	40
3.1	A evolução urbana belo-horizontina sob a ótica da produção de moradia.....	43
3.1.1	Estruturação de Belo Horizonte: primeiro momento (1897 a 1950).....	43
3.1.2	Segundo momento: de 1950 a 1980.....	47
3.1.3	Terceiro momento: de 1980 a 1996.....	49
3.1.4	Quarto momento - período recente: de 1997 a 2007.....	52
3.2	Aspectos da atuação do submercado empresarial concorrencial na Região de Venda Nova.....	53
4	A RECENTE PRODUÇÃO EMPRESARIAL DE MORADIAS NA REGIÃO DE VENDA NOVA.....	69
4.1	Condições favoráveis à atuação do mercado imobiliário na região de Venda Nova.....	69
4.1.1	Estrutura urbana e dinâmica socioespacial.....	72
4.1.2	O papel da legislação urbana municipal.....	77
4.1.3	A influência do processo de reestruturação urbana do Vetor Norte da RMBH.....	84
4.2	Submercado Empresarial Concorrencial: demandas, tipos de agentes, estratégias de mercado e produtos imobiliários ofertados.....	89
4.2.1	Tipos de agentes que atuam na região e estratégias de mercado.....	89
4.2.2	Produtos imobiliários ofertados.....	94
4.3	Realidade, tendências e contradições do recente processo de ocupação de Venda Nova.....	114

5	CONCLUSÃO	128
	REFERÊNCIAS	135
	APÊNDICE A PECULIARIDADES HISTÓRICAS DA REGIÃO DE VENDA NOVA	145
	APÊNDICE B LISTA DE ENTREVISTAS REALIZADAS	155
	APÊNDICE C LISTA DE QUESTIONÁRIOS APLICADOS.....	156
	APÊNDICE D MODELO DE QUESTIONÁRIO.....	159
	APÊNDICE E RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS QUESTIONÁRIOS	162
	ANEXO A LISTA DOS <i>SITES</i> DE REDES IMOBILIÁRIAS PESQUISADOS NA INTERNET	185
	ANEXO B REPORTAGENS SOBRE O TEMA.....	186

1 INTRODUÇÃO

A Região de Venda Nova, objeto de estudo específico deste trabalho, destaca-se por localizar-se em uma área periférica e de fronteira, no Vetor Norte de expansão urbana de Belo Horizonte. Distante da área central da metrópole, Venda Nova se constituiu, desde sua origem, como importante centralidade urbana, haja vista o seu atual papel de concentradora de serviços e atividades econômicas de destaque regional.

Diante da evidente escassez de áreas para a expansão urbana em Belo Horizonte, da existência de terrenos ainda não ocupados e do grande potencial para o adensamento construtivo em Venda Nova; dada a permissividade da legislação urbanística vigente, a possibilidade de elevação no preço da terra e dos imóveis, nesta região, se faz presente.

Por tais características, Venda Nova, de 1997 a 2007, apresentou-se como pólo atrativo para a expansão do mercado empresarial de moradias da cidade. Além disso, o Vetor Norte de expansão urbana destaca-se na Região Metropolitana de Belo Horizonte – RMBH, como palco de “promessas” desenvolvimentistas advindas do recente processo de empreendedorismo¹ urbano promovido pelo Governo do Estado de Minas Gerais, desde os primeiros anos do século XXI. Mas, o fato é que dentre tantas características, Venda Nova ainda concentra elevadas taxas de densidade populacional, representada por grande parcela da população trabalhadora da cidade que possui, no geral, baixo poder aquisitivo.

Em primeiro lugar, pretende-se apresentar o papel dos principais atores envolvidos na produção empresarial de moradias, Estado e capital imobiliário, de forma conceitual e empírica. Por conseguinte propõe-se uma discussão sobre a interferência de tais atores na construção dos espaços urbanos para fins habitacionais, no contexto da lógica capitalista.

Como estudo de caso, este trabalho analisa a produção recente de moradias na Região de Venda Nova e parte das Regiões Norte e Pampulha – denominada

¹ Sobre empreendedorismo e empresariamento das cidades ou estratégias de desenvolvimento local frente à globalização da economia, ver Compans (1999) e Harvey (1996).

região de Venda Nova, no Vetor Norte da cidade de Belo Horizonte, entre os anos de 1997 e 2007. A definição deste período de análise está relacionada a vários motivos. Primeiramente, por ser esse, um período pós alteração da lei que regula o parcelamento, a ocupação e uso do solo na cidade, aprovada em 1996, e também, devido ao aumento populacional verificado na região, que pode não estar associado, espacialmente, aos locais onde foram registrados o maior número de aprovações de projetos de edificações, como aquelas para fins de moradia, na Prefeitura de Belo Horizonte - PBH. Marcada pelo processo de periferização da cidade e pelas recentes transformações na dinâmica urbana metropolitana, essa região apresenta internamente, particularidades socioespaciais, tanto em função da valorização imobiliária localizada, como por investimentos em melhorias urbanas, aumento de renda da população e inovações no conceito de moradia para a classe média.

A crença de que as análises de estudo de caso podem contribuir tanto para o entendimento de especificidades da problemática da produção empresarial de moradia, como provocar discussões mais amplas sobre o tema no contexto da cidade, configura-se com eixo norteador do trabalho.

Assim, a análise da expansão do mercado empresarial de moradias nessa região, tem por objetivo, dentro de uma perspectiva histórica, apontar as possíveis tendências e implicações na dinâmica urbana local e da cidade como um todo.

Cabe aqui avaliar se Venda Nova, no período analisado, se manteve como região absorvedora da expansão habitacional caracterizada como popular e de baixa renda ou ainda, se há indícios da transferência do padrão de uso e ocupação do solo para absorver uma população de renda mais elevada. Pretende-se analisar também as possíveis transformações desse processo nas características de uso e ocupação do solo, ou seja, as possibilidades de alterações das tipologias e padrão das edificações que poderão afetar os aspectos simbólicos, culturais, paisagísticos e socioambientais, que historicamente destacam a ambiência urbana da tradicional região de Venda Nova, no cenário municipal.

A hipótese mais defendida é a de que, não se apresenta no processo de reestruturação urbana do Vetor Norte da RMBH, uma ruptura nos processos de

estruturação socioespacial, mas talvez o contrário, o aprofundamento de tendências dadas desde a formação da metrópole. Nesse caso, a avaliação do ritmo e do lugar de ação do capital imobiliário em decorrência de melhorias urbanas, bem como das especificidades regionais, históricas e urbanísticas, se mostram necessárias, uma vez que a expansão do mercado formal de provisão de moradias pode não significar a democratização do acesso à cidade.

A estrutura deste trabalho foi organizada em três capítulos, a partir da introdução, além das considerações finais. Para a elaboração de cada capítulo foram adotados métodos e materiais específicos para a exposição e validação das informações necessárias ao entendimento do trabalho.

No segundo capítulo, são apresentados os embasamentos teóricos, conceitos e reflexões desenvolvidos sobre o tema em análise. Dentre os estudos que têm como foco, a produção do espaço urbano, bem como a ocupação e uso do solo, algumas vertentes analíticas são extremamente relevantes ao entendimento da problemática atual observada nas grandes cidades. Dessa forma, são apresentados os fundamentos principais da teoria de Karl Marx e de alguns estudiosos que avançaram a partir de seus estudos, principalmente sobre as condições de manutenção da lógica capitalista no espaço urbano. As abordagens de inspiração marxista analisam a cidade com o *lócus* do processo de acumulação de capital, ao apresentar críticas sobre a ação do Estado e dos agentes privados envolvidos nesse processo, e também promotores das transformações urbanas decorrentes, em termos físico-estruturais, socioespaciais e ambientais. Entende-se que a apresentação sintética de alguns conceitos² é fundamental para a análise do modo como ocorre o processo de valorização do solo urbano e a conseqüente expulsão de grandes segmentos da população dos benefícios que a cidade oferece. Esse breve embasamento teórico também oferece suporte aos questionamentos empíricos apresentados ao longo do trabalho.

² A apresentação de tópicos teóricos, principalmente os marxistas, foi realizada de forma mais objetiva e genérica, sem a intenção de desmerecer a profundidade dos estudos que os embasaram.

O terceiro capítulo apresenta uma síntese da evolução urbana de Belo Horizonte, sob a ótica da produção de moradias e as principais tendências e contradições que promoveram a recente atuação do setor imobiliário empresarial na região de Venda Nova e entorno. Para essa análise foram utilizadas diversas fontes de pesquisa: fundamentos teóricos, técnicos, empíricos e mapas temáticos como instrumentos para a exposição dos dados. Trata-se, inicialmente, da identificação dos principais segmentos de mercado, ao adaptar os conceitos já trabalhados por Ribeiro (1997). Na sequência, é apresentado o panorama da ação dos segmentos mercantil-capitalista e não mercantil e os submercados atuantes na produção de moradias na cidade, identificados nos momentos relevantes da sua evolução. A análise destaca a atuação do segmento mercantil de produção de moradias que pressupõe a construção habitacional para a venda e a acumulação de capital. Os submercados deste segmento, por sua vez, também são diferenciados pela forma de atuação: estatal ou empresarial. Como notas para discussão, essa contextualização visa apresentar a produção empresarial de moradias na região de Venda Nova, no Vetor Norte da cidade de Belo Horizonte. E, como informação complementar e indispensável ao entendimento das especificidades da evolução da ocupação da Região Venda Nova, uma síntese de sua história foi elaborada em forma de apêndice, para a consulta do leitor³.

O capítulo 4 enfoca a produção empresarial na área de estudo, de 1997 a 2007 e identifica os principais aspectos relacionados à produção empresarial do submercado concorrencial: demandas, tipos de agentes, estratégias de mercado, produtos imobiliários ofertados, características homogêneas de ocupação. Os apartamentos e as casas geminadas são os dois produtos imobiliários mais ofertados por este submercado e por isso são analisados sob os aspectos conceituais, socioculturais, arquitetônicos e mercadológicos.

A arquitetura e a forma urbana, ao mesmo tempo, que configuram fisicamente o espaço, nos dão a percepção que temos da cidade. São desse modo, a materialidade e a expressão simbólica de uma cidade. Por isso, são os produtos culturais que melhor nos ajudam a mapear a paisagem do poder e do dinheiro. (FIX, 2007, p.23)

Para a elaboração desse capítulo foi realizada uma vasta pesquisa empírica sobre a atuação do segmento concorrencial na área de estudo, com tópicos para

³ Ver APÊNDICE A – Peculiaridades históricas da região de Venda Nova.

consulta, disponíveis nos apêndices deste trabalho. Diversas entrevistas qualitativas ou de profundidade foram realizadas com técnicos da PBH, agentes imobiliários de referência, pessoas chave que estudam o tema⁴; bem como pesquisas quantitativas e qualitativas, através da aplicação de questionários aos diversos tipos de agentes imobiliários atuantes na região.

A coleta de dados imobiliários divulgados na mídia digital, principalmente na *internet*, em um determinado período, serviu de referência ao mapeamento da oferta de imóveis, para fins de moradia na região. Para complementar a análise empírica, sob o ponto de vista do que é divulgado na mídia escrita, foram colecionadas e organizadas, várias reportagens veiculadas entre os anos de 2006 a 2009, para verificar as opiniões de agentes imobiliários, pessoas formadoras de opinião e da comunidade envolvida. Trata-se de uma coletânea com reportagens de vários jornais de destaque na cidade e RMBH que fazem parte dos Anexos deste trabalho para consulta do leitor⁵. Os dados das pesquisas citadas anteriormente foram complementados através do cruzamento com os dados do cadastro do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e dos projetos de edificações aprovados na PBH, validados por informações coletadas em visitas a campo.

Tais pesquisas pretendem demonstrar e analisar, em um primeiro momento, a especialização e atuação dos agentes e produtos ofertados, e em segundo, quais os principais aspectos locacionais, sociais e econômicos e aqueles relacionados à demanda de mercado, possibilitam a valorização de determinadas porções da área de estudo. Todo o material registrado foi especializado através da elaboração de mapas temáticos que possibilitam a identificação de características específicas da produção de moradias na região estudada, diferenciados por área, tipo de agente, tipologias arquitetônicas dos imóveis ofertados, valor dos imóveis e público alvo ou compradores de imóveis.

O último capítulo, referente à conclusão, com base nos aportes conceituais e na análise empírica empreendida, apresenta a discussão das hipóteses levantadas ao longo do trabalho. A intenção é apontar as considerações finais acerca do estudo de caso, propor discussões e inspirar novas análises, na busca do

⁴ Ver APÊNDICE B – Identificação dos agentes entrevistados.

⁵ Ver ANEXO C – Coletânea de reportagens.

entendimento da lógica desigual de expansão empresarial da produção de moradias na metrópole belo-horizontina.

1.1 Métodos utilizados para a elaboração das pesquisas empíricas

1.1.1 Aplicação de questionários aos agentes imobiliários

Essa etapa da pesquisa levantou informações para avaliação da atuação dos agentes imobiliários responsáveis pela produção empresarial e comercialização de moradias na região de Venda Nova. Para análise, os dados coletados foram cruzados com as informações levantadas em campo, e com aquelas de cunho técnico e teórico.

Destacam-se como objetivos específicos:

- a) Identificação das principais características relacionadas à atuação das empresas, ao seu público alvo e aos produtos ofertados, através da percepção dos agentes imobiliários;
- b) Identificação de demandas de mercado e potencialidades da região;
- c) Identificação das formas de uso e apropriação da área, em relação à moradia produzida de forma empresarial: apartamentos e casas geminadas;
- d) Identificação da expectativa de mercado e tendências futuras, bem como dos fatores relacionados à recente valorização imobiliária da região;

O universo da pesquisa abrange os agentes imobiliários atuantes na região de estudo (corretores / imobiliárias, construtoras e/ou incorporadoras) pertencentes ao segmento mercantil – submercado concorrencial de produção e comercialização de moradia, conforme identificado no terceiro capítulo desse trabalho. Os agentes alvos do questionário foram identificados através de pesquisas aos sites de divulgação imobiliária da *internet*, reportagens veiculadas na mídia escrita (jornais e panfletos publicitários), em visitas a campo e em entrevistas de profundidade, aplicadas a pessoas de referência que lidam com o tema (acadêmicos, funcionários de empresas do setor imobiliário e moradores da região).

O questionário modelo possui 25 perguntas, divididas em 4 categorias: identificação da empresa, atuação da empresa, comportamento dos compradores

/ público alvo e características dos produtos ofertados.⁶ Vinte e três respostas do questionário modelo foram contabilizadas em gráficos analíticos para facilitar a análise comparativa entre os agentes, por área específica de atuação e por características relevantes⁷.

Em relação à categoria das empresas pesquisadas e para facilitar a compreensão das pesquisas, entende-se por incorporadora aquela empresa que atua simultaneamente como construtora e incorporadora, corretora e incorporadora, ou simplesmente como incorporadora. As imobiliárias foram pesquisadas devido à influência da atuação dos corretores que as representam, considerada de grande relevância, para a manutenção da divulgação e comercialização das moradias ofertadas pelas pequenas construtoras e pequenos construtores associados, na região de estudo.

Os questionários foram aplicados a representantes, na maioria, corretores das imobiliárias filiadas à Rede de Imobiliárias Associadas da Pampulha - IMAP e às construtoras e/ou incorporadoras que mais se destacam na região. Para tanto, foram priorizadas as imobiliárias que possuem sede na região de estudo. Já as construtoras e/ou incorporadoras pesquisadas, foram escolhidas por possuírem empreendimentos de referência na região e por se destacarem na mídia imobiliária, conforme dados fornecidos pela Rede IMAP, em janeiro de 2009.⁸

1.1.2 Levantamento da oferta de imóveis

Essa etapa da pesquisa teve como objetivos a espacialização dos dados relacionados à oferta de imóveis e seus respectivos preços. Foram registradas as casas geminadas e os apartamentos ofertados na região de estudo, divulgados nos principais sites de redes de imobiliárias cadastradas na *internet*, em determinado período. O critério de seleção das imobiliárias filiadas às redes priorizou aquelas que ofertavam imóveis na região de estudo. A pesquisa analisou o banco de dados disponibilizado na *internet*, de quatro redes de imobiliárias⁹,

⁶ Ver APÊNDICE D – Modelo de questionário.

⁷ Ver APÊNDICE E – Resultado da aplicação dos questionários.

⁸ Ver APÊNDICE C – Identificação dos agentes pesquisados – lista dos questionários aplicados. Pequenas associações de construtores locais foram identificadas, mas seus representantes, por diversos motivos, não participaram desta pesquisa.

⁹ Ver ANEXO B – Identificação dos sites de redes de imobiliárias pesquisados na internet.

entre os dias 17 e 24 de janeiro de 2008, para avaliar possíveis tendências de mercado. Os dados coletados alimentaram uma tabela onde foram computados, por bairro, os tipos de imóveis, as características físicas mais relevantes e o preço dos mesmos. Com base nessa tabela, foram elaborados mapas temáticos para a identificação das áreas mais valorizadas e da tipologia de imóvel mais ofertada em áreas específicas da região de estudo.

1.1.3 Visitas a campo

As visitas a campo foram elaboradas para verificação e análise dos dados relativos à oferta, previamente espacializados em mapas.

Destacam-se ainda como objetivos específicos destas visitas:

- a) Análise das características relacionadas à tipologia da ocupação;
- b) Verificação das formas de atuação dos agentes imobiliários, quais os empreendimentos em construção e as estratégias de divulgação;
- c) Análise das tipologias de ocupação - casas geminadas e apartamentos, e sua relação à oferta de infraestrutura urbana, à proximidade a equipamentos de uso comunitário e empreendimentos de grande porte.

No total foram realizadas cinco visitas à região, com duração de dez horas cada, sempre aos sábados e/ou feriados. Para a realização das visitas foi necessária a colaboração de um motorista guia para o cumprimento dos roteiros pré-elaborados em mapas georeferenciados. Os dados foram registrados por fotos e bloco de notas.¹⁰

O resultado das pesquisas permitiu aferir que as características dos produtos ofertados pelo setor empresarial de provisão de moradias estão diretamente relacionadas aos aspectos físicos e espaciais, sócio-ocupacionais, às permissividades da legislação urbanística e às melhorias urbanas existentes e previstas na área de estudo.

¹⁰ Visitas realizadas em 16/06/2007 e 23/06/2007: reconhecimento geral da área de estudo; visitas realizadas em 11/10/2008 e 26/10/2008: registro de agentes imobiliários atuantes na região e empreendimentos de referência; visita realizada em 01/05/2009: análise das tipologias mais ofertadas pelos agentes imobiliários atuantes na região – casas geminadas e apartamentos.

2 REFLEXÕES SOBRE A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO CAPITALISTA

O esclarecimento do significado que tem a cidade capitalista parece ser o primeiro passo a ser dado na tentativa de desvendar a complexa problemática que envolve o fenômeno urbano. Esse por sua vez, tem se estruturado a partir de uma tríade composta pela fragmentação, homogeneização e hierarquização do espaço, o que leva à formação de cidades cada vez mais segregadas e segregadoras.

As teorias desenvolvidas por Karl Marx¹¹ constituem um marco referencial para os estudos de base sociológica e econômica, que, por conseguinte, influenciaram os desdobramentos das análises urbanísticas e da geografia crítica.

A respeito do modo de produção capitalista, tem-se como essencial a compreensão sintética, de alguns fundamentos que embasaram a evolução do conceito de renda da terra, desenvolvido por Marx e seus antecessores.¹² Originalmente analisada com base na realidade agrária, a terra agora, é explorada com a finalidade de atender ao mercado urbano, entendida como mercadoria.

2.1 A teoria da renda de Marx

Para a construção do conceito de renda fundiária, Marx (1985) concordou com as hipóteses norteadoras de David Ricardo. A primeira delas afirmava que a terra era diferente em sua fertilidade e que todas as terras poderiam ser ordenadas da mais fértil para a menos fértil. A segunda afirmava que a concorrência sempre igualava a taxa de lucro dos fazendeiros capitalistas que arrendassem terras dos proprietários. A natureza ditava as regras e por isso, os produtos das terras férteis eram produzidos a custo menor, mas vendidos ao mesmo preço dos demais, o que proporcionava a seus proprietários, uma renda fundiária igual à diferença de produção, como uma espécie de valor médio. Dessa forma, o preço da terra era

¹¹ Economista, filósofo e socialista alemão, 1818 -1883.

¹² Três importantes estudiosos contribuíram para a construção desse conceito e foram fundamentais ao desenvolvimento dos estudos de Marx, como precursores de suas teorias: Adam Smith, David Ricardo e Thomas Malthus. Detalhes em Buchan (2008) e Pinho (2009).

dado em função da pior terra, onde a melhor possuía o maior preço, diferença esta, denominada renda¹³ da terra.

Mais do que isso, Marx avançou em fundamentos que afirmam que a lógica da ocupação dos territórios está diretamente relacionada à distância favorável à produção e à fertilidade dos solos agricultáveis, fatores definidores da renda diferencial. Os rendimentos decrescentes passam a indicar as conexões da renda da terra com a taxa de lucro e com a acumulação de capital e o conseqüente antagonismo entre proprietários de terra e capitalistas.

Em linhas gerais, pode-se resumir a teoria da renda de Marx (1985), em três tipos de renda, aqui separadas para efeito de entendimento, embora ocorram combinadas na realidade concreta: renda diferencial¹⁴, renda absoluta¹⁵ e renda de monopólio¹⁶.

Com relação à renda absoluta, pode-se dizer que é a maior contribuição da teoria de Marx, e também a mais polêmica. Ao partir do conceito de renda da terra elaborado por David Ricardo, Marx afirmou a existência da renda absoluta, advinda da composição orgânica do capital e do monopólio da propriedade privada da terra.

Segundo a fórmula $A = P + r$, onde A é o preço que regula o mercado, P, o preço de produção e r, a renda absoluta, o pior solo é cultivado quando “[...] o preço de mercado deve subir até o ponto em que o solo pague um excedente sobre o preço de produção”. (MARX, 1985, p.1361). Naturalmente, não se parte da fórmula para se chegar a tal conclusão, mas sim o contrário. O pior solo, assim como os demais, possui um proprietário, e esse fato constitui, por si só, uma "barreira" para o capital. Por isso, também paga a renda, a não ser que o proprietário e o

¹³ Considerada parte do produto da terra que é paga ao seu proprietário pelo uso dos poderes originais e indestrutíveis do solo.

¹⁴ Que é dividida em renda diferencial I - determinada pelas características naturais do solo explorado: fertilidade e localização, que permitem menores gastos para produzir por m², a mesma quantidade de produtos que no pior terreno; e renda diferencial II - determinada pela quantidade de capital investido no solo através de equipamentos, como para irrigação, capazes de aumentar o volume de produção;

¹⁵ Advinda do monopólio da propriedade privada da terra. Obtida pela propriedade do solo, direito de um determinado indivíduo de dispor de um bem finito, com os recursos naturais existentes. Neste caso o proprietário pode ceder os direitos de exploração do solo a terceiros, via arrendamento, sem participar do processo de produção e ainda receber algo por isso.

¹⁶ Dada quando uma área possui determinada característica rara ou única, como facilidades de acesso à água, por exemplo - exclusividade da posse da terra “especial”, ou capaz de produzir mercadoria especial, com preço muito acima do “valor”. Essa diverge da renda diferencial porque

arrendatário sejam a mesma pessoa, bastando, nesse caso, apenas o lucro médio, ou o simples preço de produção. Dessa forma, presume-se que nenhum capitalista aplica seu capital na produção, se não estiver garantindo o lucro médio. E a renda fica sendo a sobra acima desse lucro médio.

Como sínteses conclusivas da renda da terra de Marx (1985), entende-se que, não é o encarecimento do produto que gera a renda, mas, é a renda que gera o encarecimento do produto ou mercadoria. Dessa forma, em condições normais do modo de produção capitalista, se as terras estiverem produzindo, pagarão renda. Por outro lado, poderá haver aplicações sucessivas de capital que não darão renda, somente o lucro médio, visto que, uma vez arrendada, a terra não será mais impedimento, ou seja, condição de se pagar renda absoluta, à aplicação de capital.

2.1.1 Valor de uso e valor de troca

A produção das mercadorias constitui um sistema de relações sociais, no qual, os diversos produtores criam produtos variados através da divisão social do trabalho, onde todos os produtos se equiparam uns aos outros na troca:

A utilidade de uma coisa faz dela um valor de uso. O valor de troca (ou simplesmente o valor) é, em primeiro lugar, a relação, a proporção na troca de um certo número de valores de uso, de uma espécie, contra um certo número de valores de uso de outra espécie. (MARX, 1867 *apud* ARAÚJO, 2005, p.1).

Por conseguinte, o que é comum a todas as mercadorias não é o trabalho concreto de um segmento determinado de produção, não é um trabalho de um gênero particular, mas o trabalho humano em geral, valorizado - a essência da mercadoria.

Todo trabalho é, por um lado, gasto de força humana de trabalho em um sentido fisiológico, e é nesta condição de trabalho humano igual, ou de trabalho abstratamente humano, que constitui o valor da mercadoria. Todo trabalho, por outro lado, é gasto de força humana de trabalho em uma forma particular e orientada para um fim, e nesta condição de trabalho útil concreto produz valores de uso. (MARX, 1979, p. 57).

No capitalismo, os trabalhadores assalariados são, fundamentalmente, os responsáveis pela produção, pois recebem pagamento pelo seu trabalho: o pressupõe o “aumento” do preço da mercadoria produzida para gerar uma renda considerada alta.

salário. Uma das principais contribuições de Marx (1979) para a compreensão da economia capitalista foi, justamente, a explicação desse processo. Ele destacou que o salário não é o pagamento pelo valor gerado pelo trabalho, e sim, uma espécie de “aluguel” da capacidade de trabalho de um trabalhador, por um período de tempo. Ao capitalista que contrata os trabalhadores cabe garantir que eles produzam um valor maior do que aquele recebido como salário, já que esse tende a se fixar no nível em que é suficiente para a subsistência e a reprodução da classe trabalhadora.¹⁷

Marx (1985) chamou de mais-valia, a diferença entre o valor adicionado pelos trabalhadores, incorporado às mercadorias produzidas, e o salário que recebem. Na verdade, para este estudioso, esta é uma forma disfarçada de transferência de um excedente para a classe dominante. Nessa lógica, a mais-valia é a base para os lucros, os juros das aplicações financeiras e para todas as formas de rendimentos vinculados à propriedade. Como a circulação de capital (dinheiro) dita as regras do processo de acumulação capitalista, em busca de lucros sobre os custos de produção,¹⁸ a apropriação da mais-valia, se constitui como o fundamento da divisão das classes sociais no capitalismo.

A mais-valia, então, necessitaria ser realizada pela venda lucrativa da mercadoria, e essa venda, dependeria das flutuações da demanda do mercado, onde nem sempre o excedente potencial resultante da exploração, irá realizar-se aos níveis esperados. O custo de produção e a demanda, neste sentido, são duas faces de uma mesma “moeda” entre as quais é determinado o preço da mercadoria.

Marx (1867) também destaca o fato de que os capitalistas, uma vez pago o salário de mercado pelo uso da força de trabalho, podem lançar mão de duas estratégias para ampliar sua taxa de lucro: estender a duração da jornada de trabalho e manter o salário constante - o que denominou de mais-valia absoluta; ou ampliar a produtividade física do trabalho pela via da mecanização - a mais-valia relativa. Essa foi a forma encontrada para apresentar o modo como os

¹⁷ O desenvolvimento da tecnologia tornou possível que cada trabalhador produzisse um valor bem maior do que esse.

¹⁸ Conceito marxista: valor do trabalho pago somado ao valor do trabalho não pago que não implica em custos ao capitalista – o verdadeiro grau do lucro está determinado não pela relação com o capital variável (salário), mas com o capital global.

capitalistas ampliam suas taxas de lucro, sem depender dos custos de simples reprodução física da mão-de-obra.¹⁹

Dessa forma, o lucro passa a ser entendido não como resíduo do processo de produção, mas um *plus* sobre as condições normais de circulação de mercadorias, regra básica para a acumulação de capital.²⁰ No entanto, a teoria marxista, preocupa-se menos com o lucro capitalista enquanto tal, e mais com a sua gênese social; se importa menos com o modo como o lucro é realizado e dividido, do que com a maneira como é gerado. O que há de novo e extremamente importante na teoria marxista é a análise da acumulação do capital, isto é, da transformação de uma parte da mais-valia em capital e do seu emprego, não para satisfazer as necessidades pessoais dos capitalistas, mas para voltar a produzir. Além disso, a igualdade do lucro, em todos os ramos da produção e da economia em geral, supõe uma liberdade de concorrência, para transferir o capital de um ramo para outro.

Mas a propriedade privada da terra cria um monopólio que é um obstáculo a essa livre transferência. Assim, “[...] a passagem da terra para o Estado significaria a supressão do monopólio dos proprietários agrícolas [...]” (ARAÚJO, 2005,p.8). Essa constitui a síntese da crítica de Marx (1979), contra os ambíguos ideais burgueses da época, de reivindicação da nacionalização da terra e de quebra do monopólio dos meios de produção em geral, controlados por grande parcela da mesma burguesia, na Inglaterra do séc. XIX.

2.2 A cidade como *locus* do processo de acumulação de capital

Uma importante característica do fenômeno urbano é a sobreposição da base econômica da cidade sobre o rural, condição impulsionada pela Revolução Industrial, ocorrida entre séculos XVIII e XIX, e decorrente de vários fatores. As transformações nas relações entre campo e cidade ocorreram em função do emprego de tecnologias manufatureiras, na cidade, e pelo crescimento da

¹⁹ Entende-se que a mais-valia é diretamente proporcional à exploração da mão-de-obra trabalhadora.

²⁰ Para Marx, o aumento dos investimentos em tecnologia para a produção, como uso de maquinário na agricultura, não aumentava os lucros e sim a produtividade. É a manutenção do “exército de reserva” ou da exploração da mão-de-obra, é o que garante o lucro.

produtividade do trabalho nas indústrias. O movimento de migração de populações do campo para a cidade foi grande e com ele, o desaparecimento progressivo da classe camponesa; em contrapartida ao aumento do número de trabalhadores nas cidades e à constituição de mercados seguros para o escoamento das mercadorias de base fabril, segundo Velho (1973).

Com o desenvolvimento contínuo das economias de mercado concentradas primeiramente nas grandes cidades, o capitalismo de base industrial consolida-se como fruto da expansão do comércio e da circulação de mercadorias. O acelerado processo de expansão da urbanização e o conseqüente crescimento populacional, ocorrido primeiramente nos países mais desenvolvidos, fora responsável por significativas transformações na dinâmica de conformação das áreas urbanas em todo o mundo.

Tendo como base a lógica capitalista, as cidades possuem um conjunto de relações políticas, econômicas e sociais, onde a classe dominante pode influir na determinação de suas características espaciais e estruturais sobre o sítio. Dessa forma, representam materialmente o modo de vida e de produção através do trabalho social acumulado por gerações de trabalhadores, conforme anunciado por Marx (1979). Mas essa complexa e diversa realidade da cidade também possui especificidades e, “[...] são tantos os dados imediatos de suas materialidades, como as formas e estruturação dos espaços construídos, quanto o impalpável dos sonhos, dos desejos [...], relacionados à sua dimensão cultural imaterial e à identidade das práticas cotidianas”, conforme elucida Brandão (2006, p.21).

Em suma, as contradições sociais são resultantes do processo de apropriação privada da cidade, enquanto meio de produção e força produtiva do trabalho social, e da sua subordinação aos interesses privados, como o mercado imobiliário empresarial, analisado ao longo deste trabalho. A cidade se transformou no palco do processo de produção capitalista, imprescindível à ascensão de sua lógica. Em termos gerais, o domínio e o aperfeiçoamento da produção na unidade fabril fora “repassado” ao espaço urbano, numa espécie de transferência de escala espacial de mercado. E as escalas de mercado se ampliaram do interior das cidades para a relação entre cidades, e dessas para

escalas regionais e internacionais, constituindo uma enorme rede de intrincadas relações econômicas.

2.2.1 A renda da terra no solo urbano

A constância da análise e reinterpretação dos conceitos marxistas na busca do entendimento da lógica da produção capitalista do espaço urbano, confirmam a complexidade do tema. Utilizando-se do paradigma da renda fundiária agrária, como referencial teórico fundamental, as abordagens que se seguem consistem em pensar a terra urbana como fator importante de produção capitalista do espaço. As novas abordagens conceituais tentam delimitar o papel da renda fundiária urbana como suporte do processo de acumulação de capital pelo mercado imobiliário, e dentro desse, na construção dos espaços para habitação. Parte-se do pressuposto de que a propriedade privada é condição fundamental para a existência da renda da terra, tanto no campo, como na cidade. E essa forma de renda é independente e historicamente, muito anterior ao capitalismo:

[...] se a propriedade do solo fosse socializada, desapareceria a dedução do lucro representada pela renda da terra, mas o capitalismo não só continuaria existindo, mas inclusive se fortaleceria, pois o lucro assim incrementado intensificaria a acumulação de capital. (SINGER, 1982, p.22).

Para a compreensão da renda da terra, deve-se lembrar que essa não é fruto do trabalho humano e nem é, em si, meio de produção, pois "[...] a ocupação do solo é apenas uma contingência que o seu estatuto de propriedade privada torna fonte de renda para quem a detém [...]", segundo a concepção de Marx, aqui endossada por Singer (1982, p. 21). Tal argumentação é respaldada ainda, pela hipótese de que: "[...] o capital imobiliário é, portanto, um falso capital" - valor que se valoriza, mesmo não sendo a atividade produtiva, a origem de sua valorização, e sim, "[...] a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade." (SINGER, 1979, p. 22).

A terra é, portanto, condição de produção em todos os setores da economia, e a renda do solo urbano, não advém das construções e das benfeitorias que sobre ele incidem, mas de sua "localização". Construções e infraestrutura da mesma natureza, em terrenos com localização diferentes, apresentam preços diferentes.

Assim como o preço de produção e o preço de mercado são determinados, na agricultura, pelo produto oriundo da "pior" terra²¹, também os preços de produtos industriais são, de certa maneira, influenciados pelos custos de produção mais altos das empresas mais mal localizadas, e com menos "vantagens de aglomeração", se a demanda assim o permitir. Isso gera um superlucro nas empresas com maiores vantagens locacionais. Esse superlucro pode advir de outras causas, como o desenvolvimento tecnológico, a criação de mercado "cativo" através da propaganda mercadológica, dentre outros - advindo de melhor localização na cidade, considerado a renda da terra diferencial²², segundo Singer (1982).

E, mesmo sendo o terreno de pior localização para um estabelecimento industrial ou comercial, esse propicia renda ao seu proprietário:

Como todo o espaço urbano é propriedade privada (com as exceções cabíveis), mesmo a pior localização tem que ser comprada ou alugada. O seu aluguel constitui a renda absoluta, sendo sua altura determinada, em última análise, pela margem existente entre o preço de mercado dos produtos da empresa que utiliza esta localização e o seu preço de produção. (SINGER, 1982, p.25).

A renda de monopólio talvez seja a mais fácil de ser entendida. Sua existência pressupõe uma localização privilegiada que lhe permite estabelecer preços bem acima do valor das mercadorias da concorrência, no caso de estabelecimentos comerciais e do próprio mercado imobiliário. Pode-se citar como exemplos restaurantes em aeroportos, bares em escolas, lojas em *shopping centers*, como afirma Singer (1982)²³, apartamentos de frente para o mar, dentre outros tantos casos observados, principalmente, nas grandes cidades.

Já Lefèvre (1982), ao referir-se aos terrenos que a indústria imobiliária de apartamentos usa para sua produção, surpreende-se com a distinção que faz entre a teoria da melhor localização para alcançar lucros, e sua inexistência na realidade concreta. Explica esse autor, com base em suas observações

²¹ Essa também deve proporcionar o lucro médio, sem o qual, não seria posta para produzir, e ainda pagar a renda absoluta.

²² Lojikine (1981) também faz uma atualização dos tipos de renda definidos por Marx, sobre a terra agrícola, para a terra urbana. A Renda Diferencial I é produzida por diferença de "construtibilidade" dos terrenos urbanos, ou seja, a potencialidade de se construir algo em uma determinada área. Renda Diferencial II é produzida pelos investimentos capitalistas, tais como infraestrutura, principalmente nos centros comerciais e imóveis para escritório.

²³ Para esse autor, o fundamental na determinação do preço do lote urbano é a localização como renda diferencial e em decorrência da renda capitalizada.

empíricas, que o terreno começou a não mais corresponder apenas aos aspectos de localização ou à condição de mero suporte para atividades. O terreno passou então a ser considerado como uma espécie de matéria-prima para a produção, fazendo parte do capital constante e circulante da indústria imobiliária.

Os preços dos terrenos passaram então a funcionar inversamente aos lucros dos capitais que os utilizam. Ao invés de aparecerem lucros extraordinários que acabariam, em parte, revertendo para o proprietário do terreno, nos terrenos de melhor localização (revertendo sob a forma de rendas diferenciais pagas pelos capitalistas aos proprietários), começaram a aparecer lucros extraordinários nos terrenos com piores localizações, com baixos preços. (LEFÈVRE, p. 1982, p.97)

Esta hipótese é talvez, a mais parecida com a realidade observada nas áreas periféricas das grandes cidades brasileiras, em relação à produção empresarial de moradias. E, diferentemente do que aconteceria com outros usos, como o comercial que precisa estar próximo aos mercados consumidores, ou mesmo o uso industrial, que necessita de uma logística atrelada aos meios de transporte, no caso da produção imobiliária habitacional, os lucros poderiam ter origem no “preço geral de produção”.²⁴

Nesse caso, os dados empíricos analisados por Lefèvre (1982) também indicam alguns questionamentos acerca da relação entre aproveitamento e localização do terreno. Primeiramente, as variações no preço do terreno alteram mais a taxa de lucro nos terrenos mais baratos do que nos caros. Em segundo, os índices de aproveitamento do terreno alteram a taxa de lucro nos terrenos caros, o que é comprovado pela manutenção das altas taxas de aproveitamento nas áreas mais valorizadas das cidades, com efeito direto no adensamento construtivo dessas. Também como evidências para os capitalistas, nos terrenos caros, os baixos custos de produção são fundamentais, o que pode ser garantido através da tecnologia construtiva.

Mas, a crença na existência de um “preço geral de produção,” que se sobrepõe ao fator localização, não pode ser considerada gerérica, por haver fatores específicos, que interferem na lógica da produção capitalista dos espaços

²⁴ Conceito definido por Marx em relação à renda da terra, e adaptado por Lefèvre (1982) para tentar analisar a possibilidade de sua existência em relação ao m² de construção de edificações para o uso habitacional – os apartamentos na cidade de São Paulo. A mercadoria – m² de apartamento, seria produzida a partir de preços individuais de produção conseguidos nos produtos em piores condições – os terrenos mais caros, sem tirar proveito somente do fator localização, que é considerado relativo.

edificados das cidades. Aspectos do sítio natural ou mesmo de referência histórica e simbólica, também agregam valor à terra urbana e geram renda de monopólio sobre o preço geral de produção²⁵.

[...] a cidade aparece como capital fixo. [...] num dado momento de construção de moradias para a reprodução da força de trabalho, ou seja, lugar para gente morar, pode haver a utilização do terreno, uma das partes constituintes da cidade, um de seus elementos, como capital circulante para a produção de apartamentos e casas. Esse capital circulante, com valor correspondente à cristalização de uma parcela do trabalho humano empenhado na construção da cidade, pode assumir, para um capitalista que vai produzir mercadoria-construção, não importa qual a finalidade, mas que a realiza no mercado, o papel de matéria-prima. (LEFÈVRE, 1982, p.113)

Diferentemente da terra agrícola em Marx, o fator localização²⁶ não pode ser encarado como uma dívida da natureza, uma vez que pode ser, em muitos casos, reproduzido²⁷, ou seja, os investimentos em infraestrutura urbana e a concentração de atividades comerciais e de serviços, por exemplo, podem interferir diretamente no preço do terreno e aplicados, tanto por parte do setor empresarial, quanto do setor público – o Estado. E como no caso das grandes cidades brasileiras a procura por terrenos mais baratos é grande, a expulsão das populações mais pobres para as periferias, com menor investimento em infraestrutura, pode ser entendida como reflexo implícito da lógica da reprodução do capital e da força de trabalho.

2.3 Estruturação urbana e os papéis do Estado e do capital imobiliário

Cabe reafirmar que a oposição fundamental que se retrata no espaço urbano é a que se estabelece entre capital e trabalho. No entanto, as contradições existentes entre as diversas frações do capital, agentes produtores do espaço, bem como dos diferentes segmentos da população, em relação ao uso do solo, também interferem na configuração espacial da cidade. Estado e capital imobiliário podem

²⁵ Nesse caso, em alguns conceitos ou modelos de moradia - viver próximo à natureza, com mais segurança e tranquilidade, como verificado na divulgação dos atuais condomínios fechados, horizontais e verticais, percebe-se a clara reinvenção da reprodução do capital.

²⁶ Destaca-se também o caso dos lotes vagos que, mesmo não sendo utilizados, têm o seu valor aumentado tanto por investimentos públicos em infraestrutura em seu entorno, como decorrente da sua localização. Este valor de uso terá um preço que vai variar de localização para localização em uma mesma cidade.

²⁷ Exceto os casos das localizações em situação natural específica, como orlas e serras, por

ser considerados os principais atores e indutores da permanência do modelo excludente e segregador da expansão das grandes cidades. O entendimento de suas ações e de suas inúmeras formas de atuação e associação, na produção de espaços urbanos edificados, permite a análise de casos específicos, como o analisado no capítulo 4 do presente trabalho.

Representantes de diferentes interesses estão envolvidos em fortes conflitos que têm por palco o urbano: os proprietários de terra e as empresas imobiliárias, cujo objetivo é a apropriação direta de renda via aproveitamento do valor de troca; os intermediários financeiros que indiretamente visam a obter taxas de retorno para suas aplicações dirigidas à área de negócios imobiliários; corretores (imobiliárias) e agentes financiadores que financiam valores de uso para obter valores de troca; o setor da construção civil, que busca lucros através dos seus empreendimentos; o capital "em geral" que tem no espaço urbano as condições para produção e acumulação; e a força de trabalho, para quem a cidade significa meio de consumo e meio de reprodução, (HARVEY, 1982, p.7)²⁸.

No processo de produção de espaços construídos, principalmente para fins habitacionais, o capital apropria-se das inúmeras vantagens do tipo urbanização para valorizar os ganhos. Assim, a cidade garante a reprodução do conjunto do capital, atendendo às necessidades que são gerais, e não dizem respeito somente aos capitais individuais. No entanto, a cidade não é somente o espaço da acumulação, mas também o lugar onde se dá a reprodução da força de trabalho, sendo, dessa forma, foco de conflito entre as demandas relativas à reprodução do capital e as que dizem respeito à manutenção das condições de sobrevivência e convivência da população.

Ao apontar de forma implícita, os papéis do Estado e capital imobiliário, Topalov (1979, p.20-21), se refere ao valor de uso do solo urbano como algo complexo, diferentemente daquele tratado de forma isolada, por residir no que é feito pelas forças produtivas que concentram as condições gerais de produção: “[...] nasce

exemplo.

²⁸ Cota (2002, p.21) ao aproveitar a conceituação de Harvey (1980), faz uma análise sobre a produção de moradias, os mecanismos de ocupação do solo e principalmente sobre os atores envolvidos nesse processo – elementos da renda da terra que se apropriam do valor de uso para gera valor de troca.

do sistema espacial, da articulação no espaço de valores de uso elementares.” Os valores de uso complexos são denominados por esse autor, como “efeitos úteis de aglomeração”; e funcionam como um sistema espacializado de elementos, onde a cidade é considerada uma forma de socialização capitalista das forças produtivas. E como consequência da reprodução dessas condições gerais urbanas – de “produção e circulação” e de “reprodução da força de trabalho”²⁹, a produção capitalista se transforma em um problema, na medida em que produz, historicamente, “[...] formas sempre novas de socialização: a estatal e monopolista na formação dos valores de uso urbano.”

Mas, ao mesmo tempo, também reproduz limites à socialização das forças produtivas, o que decorre em lutas de classe e em “crises urbanas,” já anunciadas por Marx. E como essência desse processo de produção do espaço, “os modo de produção criam formas espaciais que duram mais que os processos que as engendram”, ou seja, as “rugosidades”, e sua inércia, dinâmica sobre os processos sociais posteriores, segundo Santos (1978) *apud* Costa e Moraes (1993, p.125).

Ao afirmar também que a cidade não é uma mercadoria como matéria-prima, Topalov (1979, p.27) esclarece que os “efeitos úteis de aglomeração”, reproduzidos de forma particular pelas empresas, vão ter, conseqüentemente, a fixação dos sobrelucros de localização em forma de renda. Ou melhor, o capital só produz os “elementos necessários ao valor de uso complexo, se assim, obtiver rentabilidade” e as rendas do solo.; em troca, imprimem sobre o capital particular, o limite do sobrelucro localizado. Sendo assim, as empresas imobiliárias procuram produzir em locais onde o padrão da mercadoria, no caso os imóveis para habitação, é rentável e regulado pelas exigências legais.

Nesse caso, a atuação do Estado³⁰ é ambígua. Por um lado, é responsável pela regulação do uso do solo via legislações urbanísticas, e por outro, pode também privilegiar os interesses das diferentes frações do capital através da provisão de infraestrutura necessária ao processo de acumulação, ao atender as demandas

²⁹ Como condições gerais de produção, este autor considera o conjunto de infraestruturas físicas da cidade, a reserva de mão-de-obra, onde a força de trabalho se reproduz com base nos equipamentos de coletivos de consumo, e o conjunto de empresas capitalistas privadas – “efeitos úteis de aglomeração”.

³⁰ Harvey (1989, p.139-141), também afirma que os governos, atuam de forma direta na produção

para a reprodução da força de trabalho. E como a ação do capital imobiliário é localizada, pode-se afirmar que esta é uma das causas de grandes investimentos em infraestrutura em determinadas partes da cidade, em detrimento de outras. Esse processo gera o desenvolvimento espacial desigual e reflete diretamente no valor dos imóveis urbanos, já que são produzidos sob uma “[...] lógica própria de parâmetros de intervenção, relocando pessoas e influenciando no direcionamento dos serviços e da infraestrutura, segundo as variações do mercado e os limites da legislação.” (COTA; MOL, 2008, p.236).

2.3.1 Preço da terra urbana e diferenças socioespaciais

As contradições que emanam do desenvolvimento do capitalismo expressam-se no espaço urbano, de forma desigual em relação à implantação e à distribuição das “condições gerais de produção”. O processo, denominado segregação espacial³¹ traduz a oposição fundamental que se estabelece no espaço urbano, entre capital e trabalho, como anunciado por Marx. Dessa forma, as contradições existentes entre as diversas frações do capital e os diferentes segmentos da população, em relação ao uso do solo, também interferem na configuração espacial da cidade. O processo de segregação do uso e ocupação do solo representa a concretização, no espaço, da divisão de classes que se observa na sociedade.

Sobre a valorização capitalista do solo urbano, a primeira consideração diz respeito às características ou qualidades de que a terra é dotada e que estabelecem as condições de sua "produtividade", e fazem com que não possa ser oferecida em quantidade ilimitada. E, mesmo não podendo ser considerada como um meio de produção, a terra é condição essencial ao desenvolvimento de

de valores de uso, via ações públicas na produção de moradia para baixa renda.

³¹ O conceito de segregação urbana desenvolvido por Lojikine (1979) sintetiza as formas que assume a oposição entre capital e trabalho no espaço urbano: desigualdade entre o centro e a periferia; separação entre áreas de habitação popular e áreas de moradia das populações de renda mais elevada; tendência à formação de áreas especializadas dentro da cidade (zonas industriais, comerciais, residenciais, etc). Lipietz (1974) apud Botelho (2007, p.13) acreditava na existência de uma hierarquia de usos do solo determinada pelo valor de uso da centralidade (ou qualquer outra particularidade do lugar) e pela capacidade dos usuários de pagar, sendo que o mecanismo da renda da terra estabilizaria e reproduziria essa hierarquia coincidente com a divisão social e econômica do espaço, o que asseguraria a adequação dos usos do solo e das classes sociais em áreas distintas da cidade.

qualquer atividade, o que lhe confere um papel de relevo no processo produtivo, Low-Beer (1983, p.33-34).

De outro lado, podemos entender, conforme Ribeiro (1982, p.32), "que a terra é um bem não-produzido e que, portanto, não tem valor, mas adquire um preço". Um bem não-produzido não pode ter seu preço regulado pela lei da oferta e da procura, pois não há lei regulando a sua oferta. É a procura que suscita o preço da terra e não o encontro no mercado de produtores e compradores de solo. Trata-se da "demanda capitalista por solo" e não da demanda final dos consumidores, orientados pelas suas preferências e levando em consideração as utilidades das várias porções de solo.

Os diferentes setores capitalistas que necessitam da terra para o desenvolvimento de suas atividades e que valorizam seus capitais pela utilização e transformação do solo são os principais responsáveis pela formação dos preços fundiários e também pela configuração socioespacial da cidade. Nesse caso, a propriedade privada do solo representa um obstáculo para a expansão das atividades capitalistas, pois, sendo um elemento essencial à produção, não pode ser criado pelo capital, o que se constitui numa contradição, já que ela é um dos suportes fundamentais desse modo de produção. Para o capital imobiliário, esse obstáculo se coloca com maior intensidade, uma vez que ele necessita de grandes quantidades de terra a cada ciclo de reprodução.

Além disso, a produção de imóveis freqüentemente esbarra em uma dificuldade adicional que é a presença, no meio urbano, de atividades não capitalistas, como aquelas de bases artesanais ou atividades de caráter local, cuja racionalidade se opõe à do capital. Para superar esse obstáculo, em alguns casos, torna-se necessário que o Estado atue através da promoção de projetos de "renovação urbana" conforme Ribeiro (1982, p.36), e de reestruturação das plataformas política e econômica.³² O aparecimento da incorporação, como um agente fundamental na disputa pelo espaço urbano, significa um avanço do capitalismo no sentido da superação desse obstáculo. Com ela, presenciamos a formação de

³² Tema também tratado por Castells e Borja (1996), ao refletirem sobre o papel político das cidades - relação consorcial com o governo metropolitano, gestão empresarial dos serviços e atividades públicas, participação da população e internacionalização dos governos locais.

um capital de circulação, o que permite ao incorporador intervir no mercado de terras, definindo, com preponderância, as condições em que se darão o uso e a ocupação do solo.

O sistema de incorporação também convive com outros agentes que lutam por espaços em busca de maior lucratividade para os seus empreendimentos, o que confere um caráter de heterogeneidade à lógica que preside a ocupação da cidade. Nesse contexto, destaca-se o fenômeno dos vazios urbanos, já que, por um lado, a estocagem de terras representa um meio de valorização do capital, e, por outro - para a força de trabalho, significa um obstáculo na realização das suas necessidades de sobrevivência. Estas áreas poderiam ser prioritariamente utilizadas para moradia, já que possuem um valor em grande parte resultante do trabalho social, que as torna, porém, inacessíveis para uma parcela significativa da população.

E como estratégias extras para alcançar parte dos superlucros³³ imobiliários, por parte do setor empresarial da construção, principalmente de moradias, destacam-se:

[...] - superlucro de inovação: originado em transformações no uso do solo urbano via utilização de técnicas de propaganda - o empresário compra terrenos em uma zona do espaço urbano ocupada por pessoas de um determinado nível de renda e nela realizam operações destinadas a segmentos superiores do mercado habitacional, mudando assim, o uso social do espaço;

- superlucro de antecipação: também denominado de especulação imobiliária – surge quando a implantação de equipamentos urbanos pelo poder público é antecipada pelos empresários imobiliários, que, tendo informações sobre as intenções do governo, adquirem terras a preços menores;

- superlucro de propaganda: apropriação de parte da renda absoluta ou até de monopólio, através da divulgação de imóveis associados à símbolos de status cobiçados pelos mais altos extratos de renda. Este é geralmente alcançado em terrenos mal situados como efeito compensatório da má localização e grau de acessibilidade.”

(TOPALOV, 1974 *apud* RIBEIRO, 1979, p.23).

Em relação à aquisição de moradia é necessário caracterizá-la como necessidade básica do ser humano. No entanto, o consumo desse bem pode ser segmentado em dois grupos: aqueles que possuem a intenção de utilizar o bem para satisfação final de sua necessidade básica de habitação e aqueles que o adquirem por investimento. Os dados econômicos, de oferta e demanda,

³³ As expressões “superlucro” e “sobrelucro”, largamente utilizadas por pesquisadores do tema, e no presente trabalho, são idênticas e se referem ao “lucro extra” obtido nos negócios imobiliários.

possuem variáveis determinantes que influem nos preços finais do imóvel. Dessa forma, não só o cálculo com base na análise de mercado, por parte do capital empresarial, mas também, a demanda do mercado consumidor, interfere no preço.

Como aspectos primordiais para a compra de um imóvel, são avaliados os atributos físicos do bem (tamanho, conformação, funcionalidade, etc) e as características ambientais inerentes ao imóvel, diante das suas necessidades, e vizinhança ou localização ótima para os deslocamentos para fins de trabalho, lazer e convívio social. Os aspectos externos ao imóvel - as “externalidades urbanas”, são embutidas no preço final do imóvel, pelos empreendedores, e são responsáveis pela distribuição habitacional da população, por critério de renda, segundo Abramo (1998). A atração da demanda implica, na oferta do bem com tais atributos, os quais representam os valores de uso do imóvel, bem como um ativo da economia familiar, e sua aquisição levará em consideração a sua valorização futura na estrutura de preços imobiliários na cidade, para também adquirir possível valor de troca.

3 BREVE TRAJETÓRIA DO MERCADO DE PROVISÃO DE MORADIAS EM BELO HORIZONTE: NOTAS PARA DISCUSSÃO DA RECENTE ATUAÇÃO DO SEGMENTO MERCANTIL CAPITALISTA NA REGIÃO DE VENDA NOVA

Há uma escassez de áreas desocupadas para a expansão urbana em Belo Horizonte. Contudo, existe grande potencial para o aproveitamento construtivo na região de Venda Nova e, por isso, elevações nos preços da terra e dos imóveis são inevitáveis. Cabe aqui avaliar se a área de estudo, no período analisado, se manteve como região absorvedora da expansão habitacional caracterizada como popular e de baixa renda, ou se o padrão construtivo aumentou ou, ainda, se passará por transformações no padrão de uso e ocupação do solo para absorver uma população de renda mais elevada. A hipótese mais defendida é a de que, não se apresenta no processo de transformação urbana do Vetor Norte da cidade, uma ruptura nos processos de estruturação socioespacial, mas, o contrário, o aprofundamento de tendências dadas desde a formação da metrópole.

O modelo de crescimento centro-periferia³⁴ impôs “regras” para a localização da população no território belo-horizontino em função da valorização imobiliária do espaço e do alcance legal à terra urbana e aos imóveis. Recentes evidências desse processo podem ser observadas no avanço significativo da mancha de adensamento construtivo em direção às áreas periféricas da cidade, não correspondente àquelas onde se registra o aumento da população de menor renda. A substituição da ocupação unifamiliar pela multifamiliar, dessa forma, promove uma nova tipologia de moradia que demanda maiores investimentos para a produção e lucros rápidos aos produtores. Os produtos – apartamentos em edifícios habitacionais – são, assim, mais acessíveis às famílias de renda mais elevada. Nesse caso, a avaliação do ritmo e do lugar de ação do capital

³⁴ Segundo Andrade (2003,p.186-187), no caso belo-horizontino e de outras cidades do Brasil, o significado dos conceitos de centro e periferia merece reflexão. Até a década de 80, as periferias eram consideradas áreas com infraestrutura precária, localizadas em regiões distantes da área central e ocupadas por população de menor poder aquisitivo. O centro tradicional ou histórico exercia suas reais funções de centralidade e toda a vida da cidade girava em torno dele. Em Belo Horizonte, os investimentos realizados nas últimas décadas proporcionaram uma melhoria na infraestrutura urbana de muitas áreas periféricas, aproximando-a de vários indicadores de áreas centrais, o que torna o fenômeno de segregação da cidade mais relacionado à qualidade, frequência e aos padrões diferenciados entre as regiões, do que ao grau de infraestrutura.

imobiliário em decorrência de melhorias urbanas, da valorização de suas reservas de mercado, bem como das especificidades histórico-culturais e socioeconômicas, são necessárias, uma vez que a expansão do mercado de provisão de moradias pode não significar a democratização do acesso à cidade.

A vigência dos mecanismos de acumulação urbana contribui para a consolidação da cidade, que possui, cristalizada na própria ocupação do solo, marcas registradas do acirramento das desigualdades socioespaciais. Na metrópole belo-horizontina, Estado e capital imobiliário são os principais agentes na produção e estruturação do espaço urbano, que vem sendo modificado continuamente. A trajetória desse processo apresenta fases distintas por influência de fatores políticos, econômicos e sociais específicos, que resultaram no avanço da mancha urbana para além do centro tradicional³⁵, com o crescimento populacional e principalmente com a produção de moradias, seja ela considerada formal³⁶ ou não. O mercado imobiliário “funciona e reage em um contexto conjuntural mais amplo, mas apresenta ciclos bem mais curtos de padrões de atuação dentro de cada momento” (BELO HORIZONTE, 1995, p.41). O reconhecimento desses momentos³⁷ implica a compreensão de processos e mecanismos de comportamento caracterizados pelos agentes mais atuantes no mercado e as tipologias de imóveis ofertadas, bem como das transformações socioespaciais decorrentes.

É relevante a diversidade de agentes promotores da produção habitacional referente aos segmentos considerados capitalista e não capitalista³⁸. Para Ribeiro (1997, p.128) a produção capitalista de moradias visa “[...] a acumulação de capital e não simplesmente a produção de moradia pelo simples valor de uso, mas pelo valor de troca [...]”, além de utilizar a obsolescência programada³⁹ como expediente mercadológico.

³⁵ Denominada Hipercentro pelo Plano Diretor Municipal – Lei nº 7165/96.

³⁶ A produção formal de moradias está diretamente relacionada à submissão da legislação que define regras para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano, ainda que possa apresentar irregularidades.

³⁷ Como ponto de partida, este trabalho adotou a trajetória temporal da evolução urbana de Belo Horizonte, apresentada por Paula e Monte-Mór (2004).

³⁸ A análise do segmento não capitalista não é foco principal deste trabalho, já que a autoprodução e a produção habitacional por encomenda, ambas para consumo próprio, definem o produto moradia pelo valor de uso e não como mercadoria.

³⁹ O mesmo que reserva de mercado para gerar novas demandas produtivas – ver análise do

Para a análise da atuação dos principais agentes responsáveis pela provisão de moradias em Belo Horizonte, considerou-se a classificação que distinguiu três submercados⁴⁰ do segmento capitalista: “[...] as cooperativas e companhias estaduais de habitação, o normal ou concorrencial e o monopolista⁴¹” (RIBEIRO,1997,p.128). O submercado das cooperativas e companhias habitacionais atua mediante financiamentos públicos que não se apropriam do lucro de incorporação. Os demais submercados se diferenciam porque “têm como base a divisão simbólica do espaço urbano, que distingue, qualitativamente, as moradias segundo a localização e as condições diferenciadas que regulam a produção e circulação” (RIBEIRO,1997,p.124). O submercado “normal ou concorrencial é delimitado por zonas da cidade onde a diferenciação de moradia por localização é menor”. A sua característica fundamental, ainda segundo o autor, é o fato de que “são as condições legais de produção que regulam a formação do preço de mercado” que é reflexo da relação entre oferta e demanda (RIBEIRO,1997,p.124).

Já o submercado monopolista é definido por um preço de mercado, denominado “preço de monopólio”, que não é regulado pelas condições de produção, mas de circulação e, principalmente, pela diferenciação do valor de uso. O preço de monopólio é definido por vários fatores, dentre eles as quantidades produzidas, a capacidade de pagamento dos compradores, o grau de diferenciação real e/ou simbólica das moradias - efeito localização, ação do *marketing* e influência da diferenciação das qualidades construtivas. O que fundamenta o preço de monopólio é a “[...] não-reprodutibilidade de uma das condições de produção, ou seja, a terra enquanto localização na divisão social e simbólica do espaço urbano, além da descontinuidade da produção no tempo e no espaço” (RIBEIRO,1997, p.126). Assim, a permanente diferenciação de valorização do espaço urbano constitui interesse do capital monopolista de incorporação, tanto do ponto de vista físico, como ambiental, social e simbólico, onde o público comprador que almeja o produto está disposto a pagar o preço estipulado para o mesmo.

tema em Santiago (2005).

⁴⁰ Ver outra classificação de submercados do segmento capitalista de produção de moradias em Marques (2005).

⁴¹ A atuação desses dois últimos segmentos capitalistas também é relevante em relação à produção imobiliária para o uso corporativista, comercial e de prestação de serviços especializados e modernos, conforme analisado por Fix (2007) na cidade de São Paulo.

No entanto, entende-se que o segmento capitalista não pode ser considerado totalmente empresarial, já que há produção estatal, também capitalista, por haver produção de moradia com valor de troca para ser vendida, o que gera um capital dinheiro maior do que aquele inicialmente investido. Para não haver ressalvas, a análise aqui apresentada, adota o termo “não mercantil”, segundo Ribeiro (1997, p.156), como sinônimo de não-capitalista. Como o segmento mercantil-capitalista de provisão de moradias pressupõe a construção para a venda, seus submercados são distintos pela forma de atuação: estatal ou empresarial. O foco da análise aqui empreendida é o segmento empresarial de produção de moradias, que se subdivide em dois tipos: “concorrencial” e “monopolista”, conforme Ribeiro (1997), para facilitar o entendimento da atuação pela distinção do porte das empresas e de suas estratégias mercadológicas.

3.1 A evolução urbana belo-horizontina sob a ótica da produção de moradia

3.1.1 Estruturação de Belo Horizonte: primeiro momento (1897 a 1950)

Projetada pelo engenheiro Aarão Reis, entre 1894 e 1897, Belo Horizonte seguiu os ideais positivistas e republicanos vigentes à época. Como foi desenhada para ser o novo centro político-administrativo do Estado e símbolo da oposição aos antigos preceitos monarquistas, desde suas origens, sua ocupação fora marcada pela forte presença da elite mineira.

Em 12 de dezembro de 1897 Belo Horizonte tornou-se oficialmente a capital do Estado de Minas Gerais. Segundo Paula e Monte-Mór (2004, p.9), esse primeiro momento marca a “[...] forte presença do Estado tanto na construção da capital, quanto em sua grande reestruturação, no final dos anos 40 e início dos anos 50”. Importantes elementos de seu traçado urbano original conformam a estrutura da área central, denominada à época, zona urbana, como ruas e avenidas que se cruzam de forma perpendicular e em diagonal, circundadas por uma grande via denominada Avenida do Contorno. Mas a expansão urbana extrapolou, e muito, o projeto original da cidade que, em grande parte, desconsiderava a topografia

acidentada do relevo da região, bem como o leito natural de muitos cursos d'água (FIG. 1).

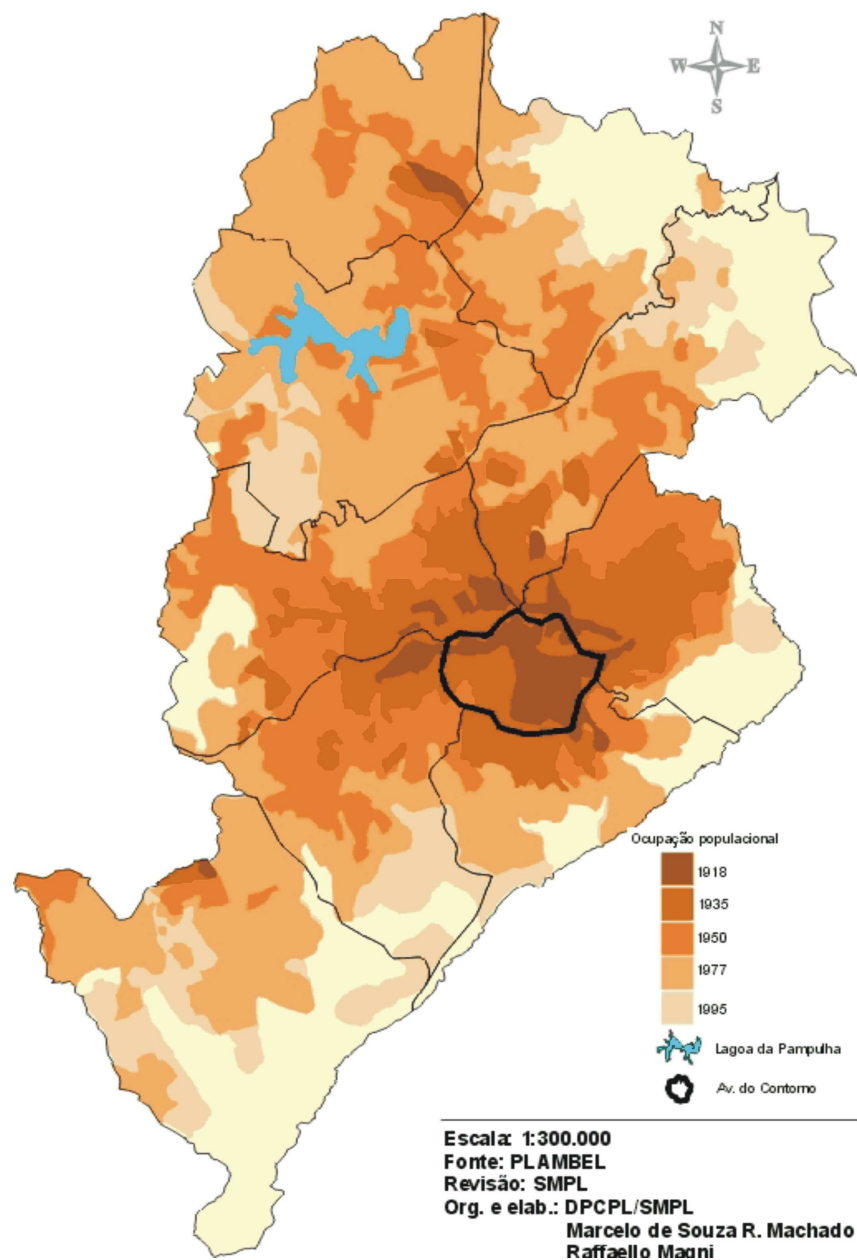


FIGURA 01 – Mapa: Evolução da mancha urbana de Belo Horizonte
Fonte: BELO HORIZONTE, [200-].

No começo da construção da cidade os projetistas previam que ela alcançaria no máximo 200 mil habitantes, conforme Paula e Monte-Mór (2004, p.6). Em 1997, ano do seu centenário, Belo Horizonte já possuía uma população de mais de dois milhões de habitantes. Atualmente a capital mineira é considerada a 6ª maior cidade brasileira em termos populacionais e, segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, em 2008, a população de Belo Horizonte era de aproximadamente 2.413.000 habitantes.

Desde o início, devido às próprias condições impostas pelo projeto de cidade, a ocupação foi regida pela decisão de abrigar, tanto as sedes administrativas dos governos municipal e estadual, como as residências dos principais funcionários públicos pertencentes à elite política local e proprietários de imóveis de Ouro Preto⁴². A forte atuação do Estado naquele período, não só demarcou os limites da valorização dos terrenos e imóveis, como também, a produção de moradia em função dos fatores simbólicos e locacionais. Segundo Costa (1994, p.52), “[...] a maior parte dos terrenos foi objeto de leilão público, o que define o caráter da seleção da ocupação pelo critério da renda, fato que possibilitou a concentração de lotes e a conseqüente especulação com os (já então altos) preços dos terrenos urbanos.” Desde então, o preço dos imóveis inseridos na porção planejada da cidade e as imposições do projeto urbano, impuseram à maioria da população, principalmente aos operários de sua construção e imigrantes, a ocupação de áreas localizadas fora desse perímetro, denominadas zonas suburbana e rural, destinadas à expansão urbana e ao desenvolvimento do “cinturão verde,” para plantio de hortifrutigranjeiros, respectivamente.

Mas a ocupação informal da zona urbana também ocorreu “[...] em 1895, dois anos antes de ser inaugurada, pois Belo Horizonte já contava com duas áreas de invasão — a do Córrego do Leitão e a da Favela ou Alto da Estação — com aproximadamente três mil pessoas [...]” Incomodada com a presença da população pobre na parte nobre da cidade, a prefeitura, em 1902, designa um local para a moradia do trabalhador — a Área Operária — e promove a primeira remoção de favelas, (GUIMARÃES, 1992, p.12) *apud* (MELLO, 2005, p.65).

⁴² Maiores detalhes sobre a transferência da capital mineira de Ouro Preto para Belo Horizonte em Penna (1997).

A autoprodução de moradias formal e informal expandiu-se significativamente fora dos limites da zona urbana. Nesse contexto, para Monte-Mór (1994, p.15), “[...] foi a população trabalhadora, excluída do espaço central da cidade, do poder, da cidadania, da ágora estendida, que de fato determinou a produção da cidade”, que cresceu ao contrário do planejado, ou seja, da “periferia para o centro.”

A população de menor renda passou a ocupar as áreas sem infraestrutura urbana adequada, porém mais baratas. E são justamente nas “áreas rejeitadas pelo mercado imobiliário privado” e nas áreas públicas situadas em regiões desvalorizadas que a população trabalhadora pobre vai instalar-se (MARICATO, 1982).

A partir da década de 1940, dois importantes vetores de expansão urbana foram planejados pelo poder público na tentativa de ordenamento da cidade segundo Andrade (2003): um na direção oeste, impulsionado pela instalação do parque industrial do município de Contagem, em 1946, e o outro na direção norte, com a abertura da Avenida Antônio Carlos para acesso à Região da Pampulha. O entorno do Complexo Arquitetônico e de Lazer da Pampulha, também ordenado e dotado de boa infraestrutura, passou a concentrar tanto moradias de elevado padrão construtivo via autoconstrução horizontal, na maioria das vezes incentivada pelo poder público, como a produção empresarial para a venda. Agregavam valor, os terrenos e imóveis situados o mais próximo possível da área central da cidade e da Região da Pampulha.

Já na direção oeste do município, nessa mesma época, começava a se estruturar o eixo metropolitano industrial, ocupado por uma população operária, onde a produção de moradias, na sua maioria, horizontal e de baixo padrão construtivo, ocorria via autoconstrução para consumo próprio. Esse tipo de ocupação até a aprovação da primeira legislação referente à ocupação e uso do solo municipal⁴³, não seguia normas urbanísticas específicas. As condições para a aquisição de terreno e para a autoconstrução habitacional eram regidas pela correlação entre o fator locacional, preço da terra, facilidade de acesso ao local de trabalho ou, em raras exceções, por favorecimento do poder público. Nesse último caso, a

produção de vilas residenciais horizontais e operárias serve de exemplo como estratégia capitalista para o controle do operariado e da produção industrial: concentradas em áreas ao norte e, principalmente, na porção oeste de Belo Horizonte.

No contexto da formação e estruturação da cidade, a produção de moradias abrange o parcelamento do solo, que se também favorece a produção capitalista do espaço.

3.1.2 Segundo momento: de 1950 a 1980

Nesse período, importantes obras viárias seriam executadas na porção oeste, próximo à região industrial, e em direção à região norte, devido à localização e instalação de grandes equipamentos de uso coletivo. Nos anos 50 ocorreu o aumento significativo do movimento migratório gerado pela industrialização dos municípios vizinhos, em direção à Belo Horizonte, e o crescimento da atuação do mercado de terras nas áreas periféricas da cidade, em loteamentos regulares, ainda que sem infraestrutura e também, naqueles considerados irregulares.

O início do processo de metropolização era notado pela análise da mancha de ocupação que já atingia quase todo o território de Belo Horizonte e extravasava para os municípios vizinhos por vários fatores, dentre os quais, pelas oportunidades de emprego no setor industrial. A metropolização podia ser constatada não apenas na expansão territorial, mas na crescente relação de interdependência dos fluxos econômicos, das cadeias produtivas, das relações sociais e dos movimentos migratórios e pendulares da população.

O desenvolvimento do setor terciário da economia, juntamente com os investimentos públicos, possibilitou o avanço da mancha urbana de Belo Horizonte. A consolidação da cidade como pólo econômico dinâmico era fruto da diversificação e expansão de sua estrutura de serviços. A partir da década de 60, os estratos médios da população ocuparam os bairros vizinhos ao núcleo central, e conformavam a área pericentral, situada entre o núcleo central e as periferias (ANDRADE, 2003). Esse movimento também era acompanhado pelo processo de

⁴³ Lei nº 2662/76 – Primeira Lei de Uso e Ocupação do Solo de Belo Horizonte, ver Mol (2004, p.50).

adensamento populacional nas favelas localizadas no núcleo central. “Salienta-se neste período a ausência do Estado na oferta de habitação de interesse social e a agressiva política de desfavelamento em Belo Horizonte” (BELO HORIZONTE, 2005, p.8).

A partir das ações do poder público para a promoção de melhorias urbanas, a atuação do capital imobiliário produzia espaços diferenciados para a habitação, ao valorizar terrenos e incorporar capital. Confirma-se então o papel do Estado não só como legislador e articulador da estrutura urbana, mas também, como promotor de processos de segregação socioespacial.

Nos anos 70, finalmente, as leis de parcelamento, ocupação e uso do solo regulamentaram o potencial construtivo na cidade como um todo, o que criou possibilidades de alteração do perfil socio-econômico de várias áreas da cidade. Para o capital imobiliário, o aproveitamento máximo dos limites da legislação, promovia a expansão da produção empresarial de moradias para determinadas áreas em função do alcance do sobrelucro de localização e da ativação das reservas de mercado.

Muitas frentes de ocupação verticalizada da cidade, principalmente para fins residenciais, foram abertas. O final dos anos 70 e o início dos anos 80 foram marcados pela grande oferta de apartamentos para as classes médias, em função da disponibilidade de crédito fácil, conforme banco de dados. (BELO HORIZONTE, 2005, p.11). Destaca-se nesse período, a produção de moradias pelo segmento capitalista, em duas formas de atuação. A primeira, concorrencial ou normal, fomentava a demanda por moradias com a oferta de tipologias construtivas horizontais e principalmente verticais (acima de 3 pavimentos): os apartamentos. A segunda, estatal ou promovida pelas companhias habitacionais, se expandia em função da demanda por moradias para a população de menor renda, com a produção de conjuntos habitacionais horizontais, em áreas de menor interesse pelo mercado imobiliário, mais distantes da área central.

Em relação às vilas e favelas, Maricato (1882) afirma que são “largamente toleradas” quando não interferem nos circuitos centrais de realização do lucro

imobiliário privado, coerente com a lógica do mercado fundiário mercantil, “restrito, especulativo, discriminatório e com investimento público concentrado”.

3.1.3 Terceiro momento: de 1980 a 1996

O período que se inicia em 1980 e se prolonga até 1996 é, conforme Paula e Monte-Mór (2004, p.6), “[...] assinalável por um conjunto de crises, que, paralisando a economia brasileira, acabou impactando, negativamente, a sociedade, que experimentará, neste tempo, expressivo empobrecimento [...]”, aumento do desemprego e da informalização do trabalho, redução da renda do trabalhador e precarização da infraestrutura urbana.

Após 1982, em particular depois de 1984, ocorrera um esfriamento geral do mercado imobiliário, que culminou com desativação do Banco Nacional da Habitação - BNH⁴⁴, em 1986 e, sem condições de financiamento, a oferta de imóveis se dirigiu para os setores de renda mais elevada⁴⁵. A década de 80 também foi marcada pela expansão do processo de favelização. A dinâmica urbana regional refletia o processo de crescimento demográfico dos municípios vizinhos, que abrigavam uma população que não mais conseguia morar na capital, mas precisava viver e trabalhar nela, que permanece como centro articulador da economia metropolitana.

Dados do governo municipal demonstravam que, no período de 1980 a 1991, tal como na Região Metropolitana de Belo Horizonte - RMBH, o crescimento demográfico municipal concentrara nos vetores norte e oeste. As regiões administrativas ao norte (Venda Nova, Norte e, principalmente a Pampulha) apresentaram taxas de crescimento muito superiores à média do município, ao acumularem cerca de 40% do acréscimo populacional municipal. (BELO HORIZONTE, 2005, p.5).

O crescimento populacional das áreas periféricas e menos ocupadas contrastava com o esvaziamento das áreas mais centrais, devido à competição de usos e também à diminuição de pessoas por domicílio⁴⁶. Em todas as regiões, as

⁴⁴ Em 1964, o governo federal criou o Sistema Financeiro de Habitação – SFH, administrado pelo Banco Nacional de Habitação - BNH, extinto em 1986.

⁴⁵ Ver dados que comprovam o processo em Belo Horizonte, em Gomes (2008).

⁴⁶ Há diferenças entre os conceitos de domicílio e unidade habitacional. Domicílio se refere ao

construções residenciais verticais tiveram um expressivo crescimento a partir do final dos anos noventa, segundo Gomes (2008). E, mesmo com restrições quanto ao potencial construtivo na Região da Pampulha, foi nessa que ocorreu o maior aumento percentual na construção de apartamentos. As regiões Norte e Venda Nova também apresentaram aumentos significativos, mesmo sendo pequena a participação dessas, no total de apartamentos novos disponíveis no mercado.

Durante esse período, a autoprodução de moradias e a produção por encomenda para servir ao proprietário perdia espaço propriamente dito, devido à intensa valorização dos terrenos urbanos e ao início de um ciclo irreversível de adensamento construtivo, via verticalização e redução na oferta de terras para a expansão urbana no município⁴⁷. As áreas centrais ocupadas por vilas e favelas e a periferia correspondente à efetiva ocupação de áreas loteadas por soluções habitacionais auto-obtidas, em péssimas condições ambientais, construtivas e sanitárias, se adensaram (COSTA, 1994).

É notória a influencia da aprovação das leis de parcelamento, ocupação e uso do solo de 1976, 1985 e 1996, na concentração de produção de moradias pelo submercado empresarial concorrencial, em áreas onde a flexibilização dos parâmetros construtivos permitiu maior adensamento construtivo⁴⁸.

Nessa época, os espaços centrais e pericentrais foram ampliados, valorizados e elitizados, devido à maior participação das classes médias, segundo Mendonça (2002). Em contrapartida à diminuição da população nas áreas centrais da cidade, a população de menor poder aquisitivo aumentava e se distanciava dessas, ao se instalar nos vetores norte e oeste da cidade⁴⁹.

Ressalta-se, que houve aumento significativo da população e do adensamento construtivo registrado, a partir da porção central de Belo Horizonte e em direção

espaço ocupado por um conjunto articulado de pessoas, enquanto a unidade residencial se refere a uma unidade construtiva e fisicamente definida.

⁴⁷ A correlação entre o crescimento do número de apartamentos e a proximidade destes às grandes obras viárias da cidade, também foi observada por Mol (2004).

⁴⁸ Mol (2004) também apresenta análise da interrelação entre legislação e planejamento urbanos, papel do Estado e mudanças no processo de produção e ocupação do espaço em Belo Horizonte, frente à proposta do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, aprovados em 1996.

⁴⁹ Tal processo é também denominado “periferização da pobreza” por diversos estudiosos do fenômeno urbano.

ao denominado Vetor Sul de expansão metropolitana, região conformada ao longo do eixo da BR-040, nos municípios de Nova Lima e, em menor escala, Brumadinho. Como a população que hegemoniza a ocupação desse eixo é considerada de renda média-alta ou alta, o capital imobiliário aproveitou o potencial construtivo dado pela legislação urbana vigente em Belo Horizonte, para instituir um “modelo” de ocupação verticalizada e com padrão de acabamento denominado “alto-luxo”. Esse processo específico configurou o submercado empresarial monopolista de produção de apartamentos, a partir do início da década de 1990. Como nicho de mercado, os sobrelucros de localização são alcançados por esse capital, ao aproveitar valores históricos, simbólicos e naturais da área que possui belas visadas da paisagem, tanto da cidade, como da Serra do Curral; características singulares e irreprodutíveis do sítio.

Em síntese, nos anos 80 e 90, o avanço da mancha urbana ocupada pela população de renda mais elevada também correspondeu à expansão das fronteiras do submercado empresarial concorrencial de produção de moradias.

Ao favorecer a mobilidade da classe média para as áreas pericentrais da cidade, a expansão da ação do submercado empresarial monopolista teve destaque, ao se concentrar na Região Centro-sul e no Vetor Sul de expansão metropolitana, em Belo Horizonte e Nova Lima, respectivamente.

Como a lógica capitalista dita as regras do acesso à terra e aos imóveis urbanos, nesse período, o mercado de provisão de moradias foi marcado por outros dois aspectos relevantes. Por um lado, a expansão territorial dos loteamentos populares, muitas vezes irregulares ou ilegais, seguida da autoconstrução segregada para áreas mais distantes do centro tradicional – eixos norte e oeste – e, por outro, a instauração de um novo modelo de ocupação através da “auto-segregação das elites”, segundo Mendonça e Perpétuo (2006, p.26), na forma dos condomínios fechados⁵⁰. Seja pelo medo da violência, pelo *marketing* imobiliário ou por um ideal de vida próximo à natureza, os condomínios mantêm o modelo de expansão fragmentada nos contextos local e regional da RMBH (COSTA, 2006).

⁵⁰ Caldeira (1997) e Andrade (2001) aprofundaram a discussão sobre condomínios fechados.

A partir da década de 1990, vários processos e fatores comuns às grandes metrópoles também continuavam a comandar o cenário belo-horizontino. Como referência, destaca-se as desigualdades das condições sociais e de moradia, o mau trato dos espaços públicos, o congestionamento do sistema viário, a degradação ambiental e o esvaziamento residencial das áreas centrais.

3.1.4 Quarto momento - período recente: de 1997 a 2007

A partir de 1997, dois fatores afetam o mercado imobiliário: a liberação de volume maior de crédito pela Caixa Econômica Federal – CEF e a mudança da legislação municipal de uso e ocupação do solo. Empresas ligadas ao mercado de alta e média renda criaram mecanismos para atuar nessa fatia do mercado, que resultaram no aumento expressivo da oferta de imóveis residenciais.

A aprovação a Lei nº 7166/96 – Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, alterada pela Lei nº 8137/00 - LPOUS, definiu novos rumos para a dinâmica urbana de Belo Horizonte. As diretrizes urbanísticas introduzidas pelo Plano Diretor – Lei nº 7165/96 - PD e pela LPOUS trouxeram alteração da lógica de regulação da ocupação e uso do espaço em Belo Horizonte. Dentre os objetivos dessa legislação destacam-se a promoção da desconcentração urbana para promover a multiplicidade das atividades no território. A partir do estímulo ao surgimento e fortalecimento de centros fora da área central, de forma articulada, a proposta era romper com a problemática organização radiocêntrica da cidade; separar parâmetros relativos à ocupação daqueles associados ao uso do solo urbano e estabelecer parâmetros urbanísticos de ocupação. Para tal, deveriam ser consideradas as condições de adensamento de cada área, a acessibilidade e disponibilidade de infraestrutura, além das condicionantes ambientais e de proteção histórica e paisagística, conforme Cota (2008). De alguma forma, a LPOUS contribuiu “[...] para uma distribuição mais justa da população no espaço, uma vez que vem permitindo o acesso de certos segmentos sociais à moradia em áreas bem servidas de infra-estrutura, mesmo que mais distantes”, Mol (2004) *apud* Cota (2002, p.28)⁵¹. As empresas passaram a buscar regiões classificadas

⁵¹ Cota (2002) também chegou a essa constatação ao analisar o capital imobiliário na produção de moradias para o mercado de segmentos sociais de média-baixa renda, e comprovar, através de estudo de caso, a influência da LPOUS na atuação de uma empresa do setor.

na LPOUS como Zona de Adensamento Preferencial - ZAP, especialmente ao norte da Região da Pampulha. Nessa lógica, o Estado atua tanto na produção e aplicação da legislação, como na promoção de melhorias urbanas que serão apropriadas pelo capital imobiliário empresarial.

Em linhas gerais, do início dos anos 2000 até a recente atual crise financeira mundial, constatou-se a retomada do “crescimento econômico que gerou novos ciclos de investimento na indústria” e em diversos setores, como o aquecimento do mercado imobiliário no caso de Belo Horizonte, segundo Magalhães (2008, p.658). Como resultado, a atuação do submercado empresarial monopolista na porção centro-sul da cidade e o avanço do submercado empresarial concorrencial para as áreas pericentrais e periféricas, significou investimentos massivos para a classe média, principalmente em direção ao vetor norte, onde ainda há terrenos desocupados ou com grande potencial para a substituição de ocupação.

3.2 Aspectos da atuação do submercado empresarial concorrencial na Região de Venda Nova

A recente atuação do submercado empresarial concorrencial no Vetor Norte da cidade merece destaque por três motivos. Primeiramente, por ser um processo sustentado pela promoção e valorização de áreas urbanas onde a demanda é localizada espacialmente em função de aspectos como: a possível melhoria dos padrões de renda da população; novas ofertas urbanas de serviços e acessibilidade; estoques imobiliários programados; e atuação do *marketing* na divulgação de novos conceitos de morar para a classe média. Em segundo lugar, a recente valorização imobiliária das áreas periféricas de Belo Horizonte, principalmente na porção norte, reflete também o avanço da mancha de crescimento e adensamento construtivo que segue o modelo radiocêntrico. E, por último, destacam-se as evidentes articulações e adequações mercadológicas do submercado empresarial concorrencial, na busca de sobrelucros nas áreas em processo de transformação urbana ou naquelas com potencial para “substituibilidade das localizações” (RIBEIRO,1997, p.124), como é o caso da região de Venda Nova e entorno. São essas condições de produção que vão regular os preços dos imóveis no mercado na região e possibilitar a produção de maior número de imóveis, caso seja esta a demanda.

Economicamente, o aumento da produção de moradias na porção norte da cidade é considerada promissora para o mercado imobiliário devido aos potenciais garantidos pela LPOUS, mas pode transformar a dinâmica urbana da cidade, com impactos de ordem metropolitana, ao promover e agravar históricas diferenças socioespaciais. Além disso, um significativo adensamento construtivo pode gerar impactos indesejáveis na infraestrutura, ambiência e paisagem urbanas, consideradas tradicionais na cidade.

A área objeto do estudo aqui apresentado é delimitada pela Região Administrativa⁵² Venda Nova e parte das Regiões Administrativas Norte e Pampulha que a limitam, e denominada “região de Venda Nova”, por esta abranger a maior porção do território (FIG.2).

⁵² A estrutura político-administrativa municipal é composta por uma prefeitura, que representa o poder Executivo, subdividida em 09 regiões administrativas. As Unidades de Planejamento – UPs são subdivisões das regiões administrativas, mas não fazem parte da divisão político-administrativa municipal - são agrupamentos de bairros, vilas / favelas e comunidades que agregam informações socioespaciais para subsidiar os processos de gestão e planejamento urbanos, e assim, constituir base territorial para a elaboração de indicadores intra-urbanos.

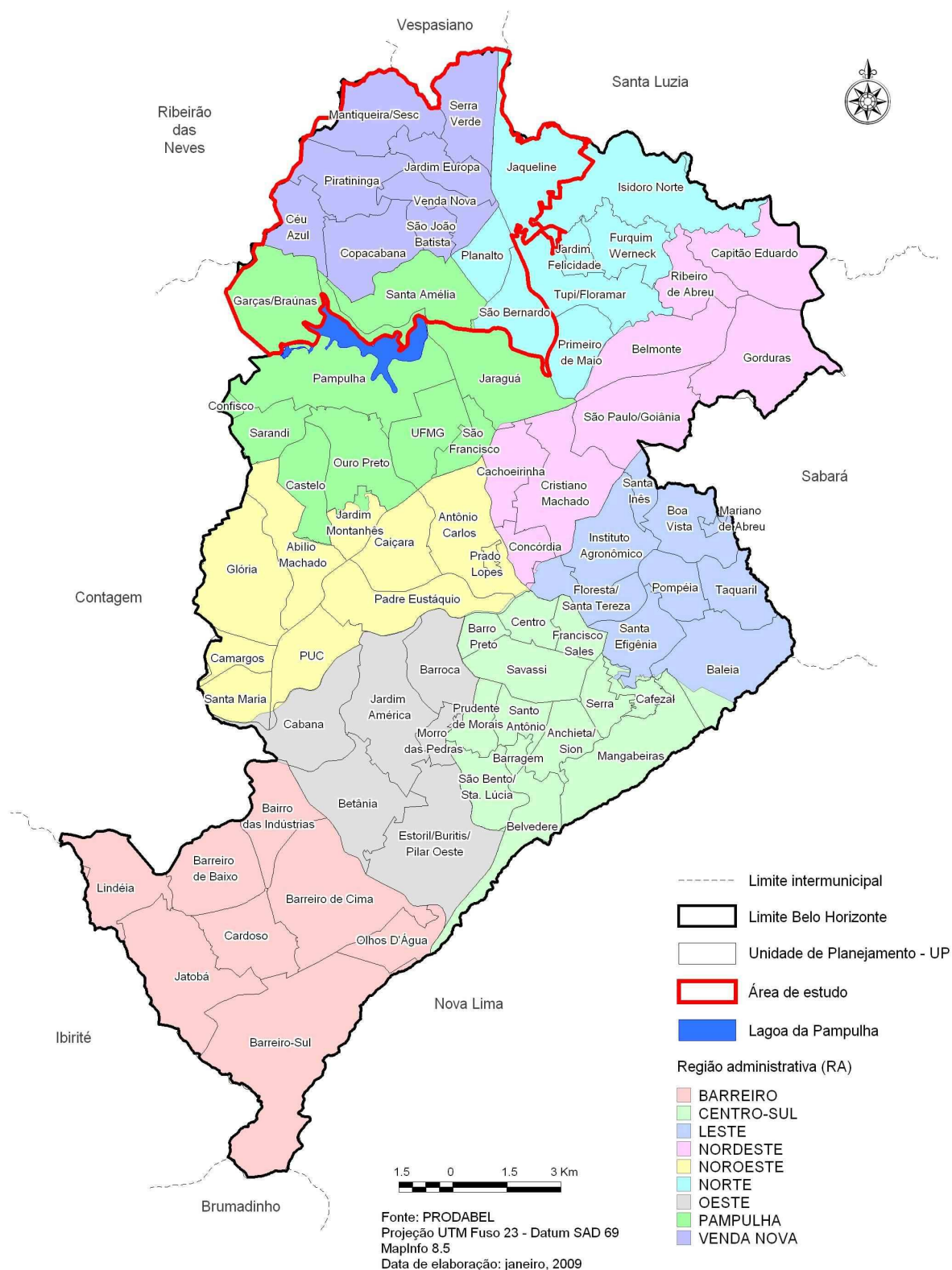


FIGURA 02 – Mapa: Delimitação da área de estudo
 Fonte: Banco de dados da PRODABEL / PBH. Elaborado pela autora, 2009.

A constatação, mesmo que de forma incipiente, da abertura de novas frentes e adequações do mercado de provisão de moradias pelo submercado empresarial concorrencial, de 1997 a 2007, nessa área, reforça sua delimitação. A área no entorno da confluência das três regiões administrativas apresenta uma realidade socioespacial que interfere no processo de produção de moradias na região (FIG. 3).

Essa porção específica da região de estudo, destaca-se pela infraestrutura urbana consolidada, pela proximidade ao Complexo da Pampulha, aos centros comerciais e de serviços – localizados nas porções sudeste da Região de Venda Nova e sudoeste da Região Norte – e, ainda, pela excelente acessibilidade – proximidade à Avenida Cristiano Machado, importante eixo viário norte-sul da cidade – que faz o limite entre as regiões de Venda Nova e Norte. Especialmente, esses fatores constituem barreiras físicas e simbólicas que segmentam aspectos sociais da população, como a localização do tipo médio concentrada na Região de Venda Nova; do tipo médio-superior, em áreas da Região Norte; e do tipo superior; na Região da Pampulha (FIG.3).⁵³

⁵³ A estrutura socioespacial foi identificada a partir da verificação da composição social das diversas unidades espaciais em que foi dividido o território metropolitano. A representação dos grupos sociais foi construída e hierarquizada a partir da variável ocupação, do Censo Demográfico de 2000 (IBGE). A tipologia socioespacial expressa as relações entre as estruturas do espaço social e as estruturas do espaço físico. Detalhes em Mendonça (2002, p.27).

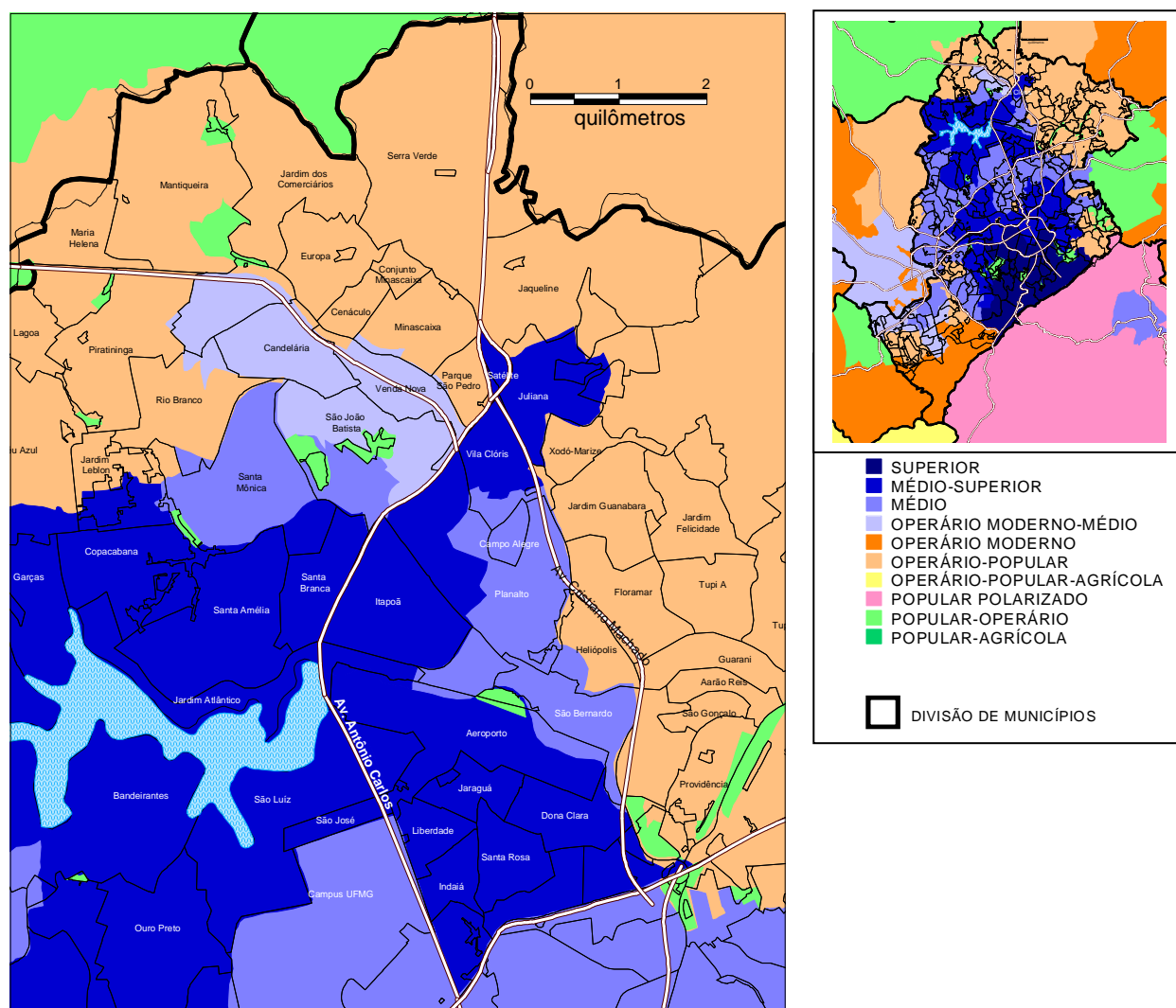


FIGURA 03 – Mapa: Estrutura Socioespacial de Belo Horizonte - 2000
 Fonte: Elaborado por Mendonça, 2008.

Outro fator que contribuiu para a delimitação da área de estudo foi a análise espacializada resultante do cruzamento de dados IBGE e da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte – PBH, espacializados por Unidades de Planejamento – UP, que indicam um significativo aumento populacional nas áreas periféricas do município, embora não coincidente com aquelas que apresentam maior número de projetos de edificações em aprovação inicial pela PBH⁵⁴ (FIG.4). Por conseguinte, as diferenças socioespaciais relacionadas à regularidade na situação das moradias, principalmente aquelas autoconstruídas, podem ser constatadas na região.

Os projetos aprovados estão concentrados nas áreas mais valorizadas da cidade – bem dotadas de infraestrutura, principalmente na porção centro-sul e entorno do Complexo da Pampulha, diferentemente daquelas com aumento populacional, concentradas em áreas periféricas e com população de menor renda. Ainda assim, observa-se que houve a dispersão espacial dos empreendimentos aprovados nesse período, em áreas antes desocupadas, onde atualmente, o submercado empresarial concorrencial de produção de moradias vem atuando de forma mais significativa. Nas áreas situadas nos limites entre as regiões da Pampulha e Noroeste e na região Oeste, o aumento populacional corresponde à ocupação legalizada, por população de renda de 8,5 a 14,5 salários mínimos⁵⁵ (FIG. 4 e FIG.5).

⁵⁴ A periodização das pesquisas do IBGE e da Secretaria Municipal de Regulação Urbana - SMARU / PBH não é exatamente compatível, mas possibilita o cruzamento das informações de forma espacializada. Os projetos aprovados para novas edificações se referem a todos os tipos de usos e não indica que já tenham sido construídas, mas sim legalizadas. As edificações de uso residencial estão incluídas neste universo de análise.

⁵⁵ A tipologia de moradia apartamento é a mais ofertada pelo submercado empresarial concorrencial para esta faixa de renda. Como fator de referência, o salário mínimo atual é de R\$ 465,00 (fevereiro de 2009).

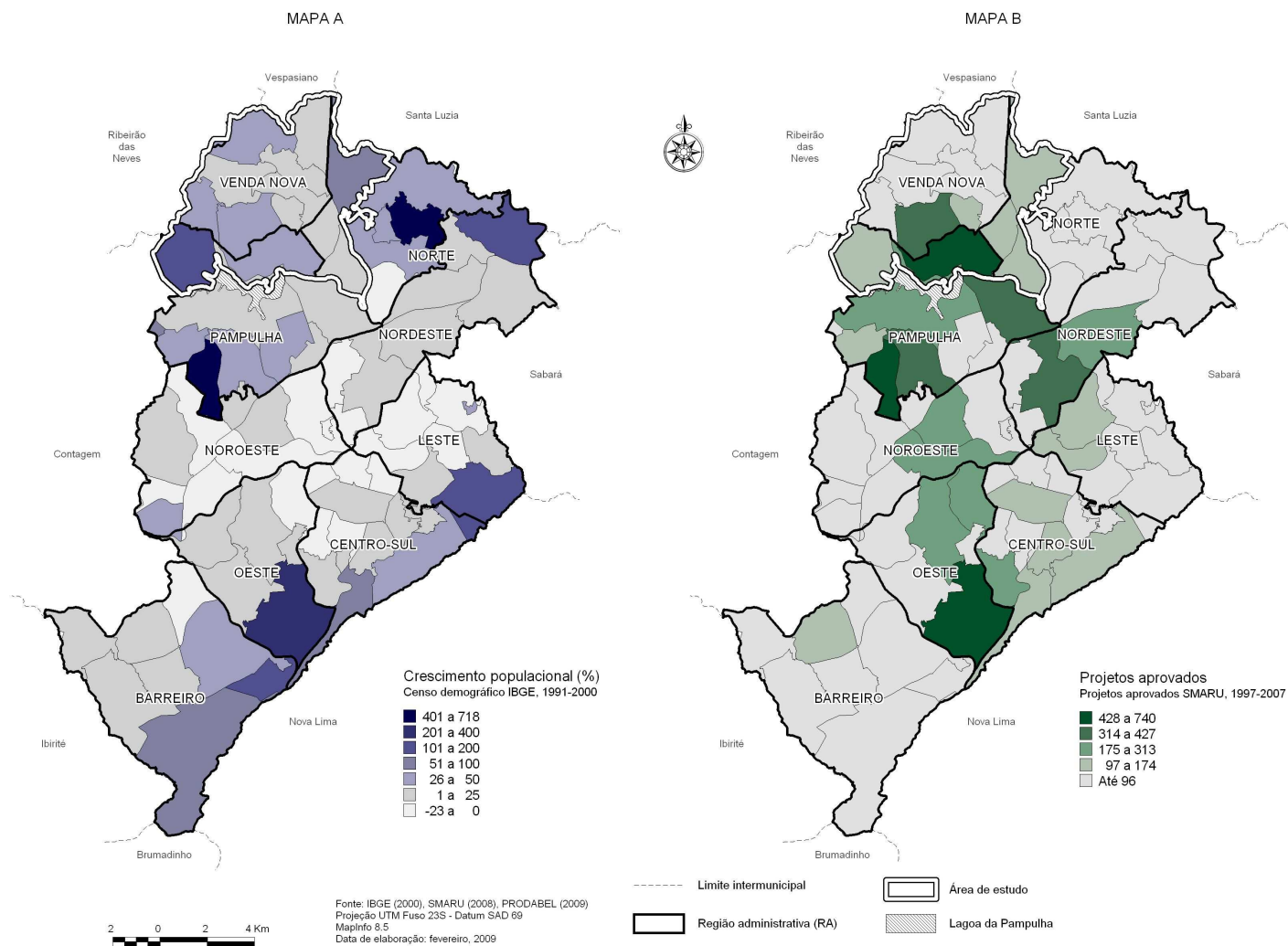


FIGURA 04 - Mapa A: Crescimento populacional por Unidade de Planejamento e Mapa B: Projetos com aprovação inicial por Unidade de Planejamento

Fonte: Banco de dados do IBGE – Censo 2000, SMARU e PRODABEL / PBH, 2009. Elaborado pela autora, 2009.

Na área de estudo, o aumento populacional apresenta certa correlação com a concentração de projetos aprovados, principalmente na porção onde também estão localizados os padrões elevados de ocupação em relação à renda do chefe de domicílio (FIG.5). Tais fatores podem indicar tanto a possível melhoria da renda da população local, quanto a expulsão de moradores de renda inferior. As regiões Centro-Sul e Pampulha, onde se concentra a população de renda mais alta, são valorizadas por agregar valores locacionais, econômicos, simbólicos e relacionados à concentração de renda. A conformação de um eixo sul-norte de valorização, entre a região central e a da Pampulha, com ocupação mesclada por população, cuja renda do chefe de domicílio varia entre 5 a 14 salários mínimos, engloba parte da área de estudo, na confluência das regiões que a compõem. Já nas áreas periféricas do município, prevalece a ocupação por população de renda inferior a cinco salários mínimos.

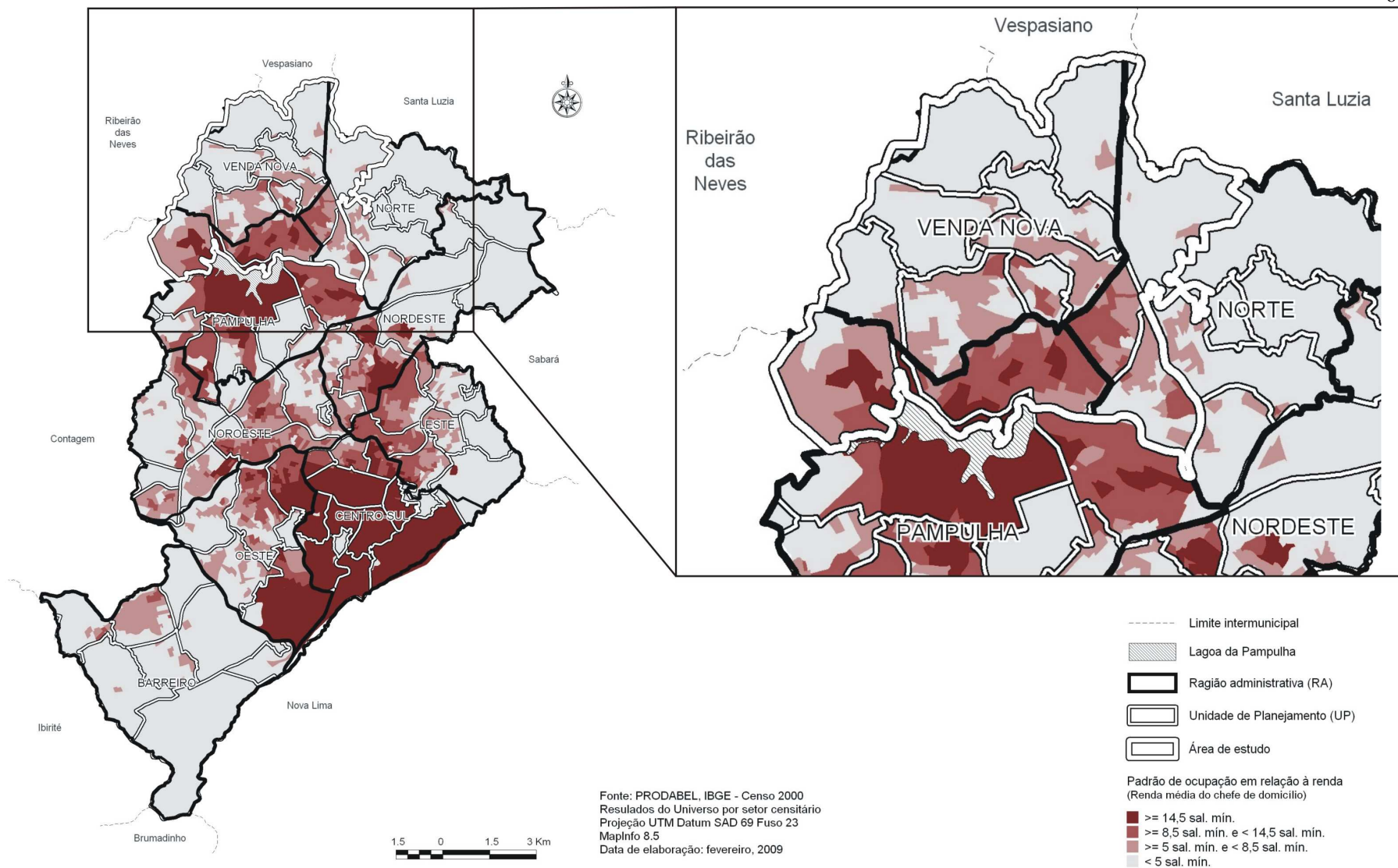


FIGURA 05 – Mapa: Renda média do chefe de domicílio

Fonte: Banco de dados do IBGE – Censo 2000, SMARU e PRODABEL / PBH, 2009. Elaborado pela autora, 2009.

Pela análise dos dados atuais e da metodologia utilizada para a arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU⁵⁶ pela PBH foi possível a separação dos usos, tipologias das edificações e padrões construtivos. Buscou-se identificar a atual realidade da cidade sob o aspecto da produção de moradias pelos segmentos mercantil e não mercantil e seus respectivos submercados (FIG. 6 e FIG.7). A classificação das tipologias e dos padrões construtivos e a sua localização espacial possibilitaram a delimitação de áreas diferenciadas por grau de concentração e por submercado. Os dados do IPTU são agregados por quadra e trabalhados por predominância nos lotes: usos, tipologias e padrões construtivos, dentre outros.

A separação da atuação dos segmentos mercantil-capitalista e não mercantil foi obtida pela relação entre a classificação no cadastro do IPTU e as tipologias vertical e horizontal das edificações. Aquelas consideradas horizontais, ou seja, de até 2 pavimentos, foram classificadas como pertencentes ao segmento não mercantil – consideradas residências autoconstruídas para consumo próprio ou construídas por encomenda pelo proprietário usuário – ou mercantil, no caso das casas geminadas construídas para venda⁵⁷. A espacialização da produção de casas geminadas foi obtida com o cruzamento de dados referentes à aprovação de projetos de novas edificações pela PBH, de 1997 a 2007, em um somatório organizado por quadra - (FIG. 6). Nesse caso, destaca-se a relevância da concentração da tipologia residencial na área de estudo, principalmente na confluência das regiões administrativas e também em outras porções da cidade, na região do Bairro Castelo – porção sul da Região da Pampulha, limítrofe à Região Noroeste e Região Oeste. Em outras áreas da cidade, principalmente naquelas mais periféricas, as casas geminadas estão pontuadas de forma não tão concentrada, e praticamente inexistem na Região Centro-Sul. Tanto as áreas de vilas e favelas, como os conjuntos habitacionais produzidos de forma estatal, constituem bases específicas no banco de dados da PBH por possuírem políticas de atuação diferenciada.

⁵⁶ Os dados do IPTU são da arrecadação de 2009 e retratam a cidade perante a cobrança de impostos, o que não pressupõe a legalidade dos imóveis, ainda que a produção de apartamentos seja considerada, predominantemente legal. Não há série histórica dos dados do IPTU e, por isso, a renovação urbana da cidade não pode ser mensurada.

⁵⁷ As casas geminadas são unidades habitacionais independentes – unifamiliares, porém ligadas uma a outra por planta conjugada, de até dois pavimentos, para possibilitar o melhor aproveitamento de um

Com relação à espacialização dos dados referentes à produção de moradias pelos submercados empresariais concorrencial e monopolista, ambos pertencentes ao segmento mercantil (FIG. 7), utilizou-se a mesma classificação do IPTU para a definição dos padrões construtivos. Os padrões são calculados pela análise de vários fatores, dentre eles o preço médio de mercado, as características construtivas e a qualidade dos materiais de acabamento do imóvel, pontuados em uma escala de valor. De acordo com a pontuação obtida, os imóveis são enquadrados em cinco padrões: P1 – popular; P2 – baixo; P3 – normal; P4 – alto e P5 – luxo. O imóvel classificado como padrão luxo é aquele que alcança o maior número de pontos, conforme o somatório dos pesos relativos as suas características, nesse caso, relacionadas às melhores condições construtivas e de acabamento. Para a distinção entre os submercados concorrencial e monopolista, a análise considerou os padrões de P1 a P4 como pertencentes ao concorrencial e P5, ao monopolista. Os critérios de valor para a diferenciação entre o P4 e o P5 não puderam ser totalmente identificados pela metodologia de cobrança do IPTU, fato que merece estudo mais aprofundado. Mas sabe-se que um imóvel P5 é aquele que possui, dentre outras características, mais de 3 vagas de garagem e materiais de acabamentos de primeira qualidade, o que pode ser atribuído à elaboração de um produto diferenciado para a população de renda mais elevada.

A constatação de que em Belo Horizonte não mais se produz imóveis P1, valida o processo constante de melhoria da qualidade das edificações. Até mesmo os imóveis produzidos de forma estatal, em áreas de interesse social, já são classificados como P2 e P3. Para a determinação do preço de um imóvel, o mercado imobiliário incorpora o fator localização, que não é computado pela análise técnica para o cálculo do IPTU e o fato contribui para a defasagem da cobrança desse imposto⁵⁸. Um exemplo típico pode ser visualizado nas edificações produzidas pelo submercado empresarial monopolista, onde as características do imóvel incluem fatores não reproduzíveis, tais

mesmo lote ou terreno, com ou sem entrada independente.

⁵⁸ Dados da entrevista concedida por um dos técnicos do setor responsável pela cobrança do IPTU em Belo Horizonte, realizada em 08 de março de 2009. A inserção do fator localização para cobrança técnica do IPTU é motivo de discussão atual na Câmara Municipal, para votação de um novo projeto de lei. O fator localização, além de interferir na cobrança de IPTU, se incorporado à análise técnica, poderá melhorar a classificação dos padrões construtivos das edificações.

como, localização na encosta da Serra do Curral e a proximidade às áreas verdes do município de Nova Lima.

O Mapa A (FIG. 6) mostra a espacialização da atuação do segmento não mercantil, ao considerar casas de até dois pavimentos, se majoritariamente construídas por encomenda ou autoconstrução, localizadas de forma espraiada na cidade e pontuada nas áreas de vilas e favelas. Mas o que é considerado autoprodução formal de casas merece ressalvas. O banco de dados do IPTU não distingue os imóveis em situação irregular ou clandestina nesse universo, que não pode se resumir às áreas de vilas e favelas – já que a irregularidade é historicamente reconhecida em toda a cidade, principalmente nas áreas periféricas. Existem informações objetivas que permitem o dimensionamento espacial das áreas de produção informal ou irregular por Região Administrativa em Belo Horizonte, e neste período, há dados que comprovam sua dinâmica⁵⁹.

Em contrapartida, no universo de vilas e favelas, já existe uma singular parcela de imóveis regularizados pela prefeitura municipal, o que significa que essas áreas não podem ser consideradas totalmente ilegais. Ressalta-se também que desde a aprovação da LPOUS, as vilas e favelas são classificadas como Zonas de Especial Interesse Social e, portanto, estão inseridas em programas municipais⁶⁰ de acompanhamento, reurbanização, readequação do modelo habitacional e regularização fundiária. Esses programas públicos estão presentes em todas as Regiões Administrativas e se diferenciam dos anteriores pelo incentivo à permanência da população em seu local de origem.

Na área de estudo, observa-se a concentração de vilas e favelas na região de Venda Nova, e a autoprodução de casas, no geral, destaca-se em relação ao contexto da cidade, o que confirma a predominância da ocupação horizontal - de até dois pavimentos.

⁵⁹ Mourão (2008,p.31-37) analisa a produção informal ou irregular em Belo Horizonte por Região Administrativa.

⁶⁰ O Programa municipal Vila Viva é estruturado com base nos Planos Globais Específicos de intervenção estrutural em vilas e favelas e é considerado referência nacional. Detalhes disponíveis em: <<http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/>>. Acesso em: 13 mar. 2009. A Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte – URBEL é a responsável pela coordenação de programas habitacionais e produção estatal de moradias nessas áreas em Belo Horizonte.

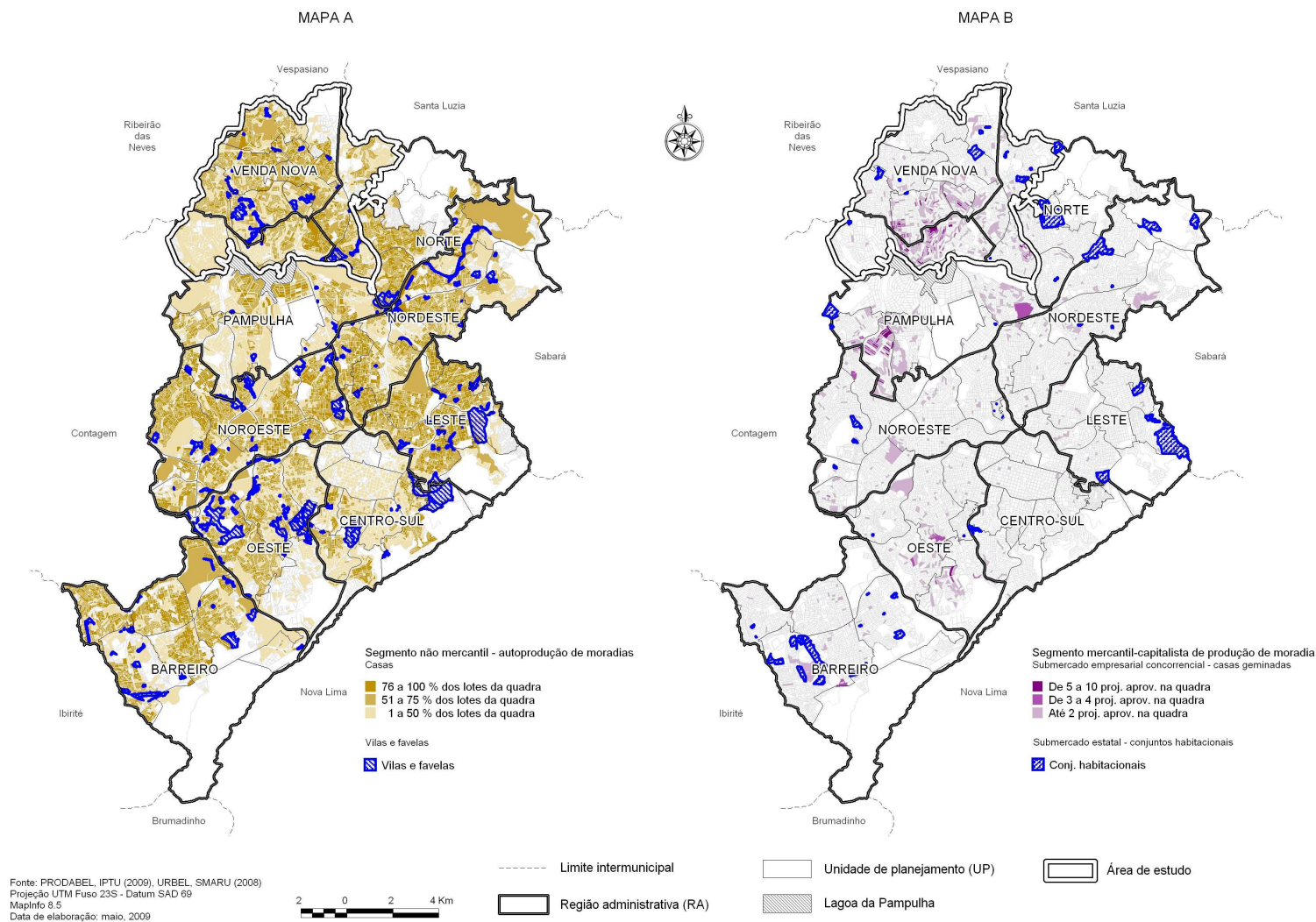


FIGURA 06 - Mapa A: Segmento não mercantil (autoprodução de moradias) e Mapa B: Segmento mercantil-capitalista de produção de moradias – submercado empresarial concorrencial (casas geminadas)

Fontes: Banco de dados da SMAAR (IPTU, 2009), URBEL, SMARU (projetos aprovados 1997-2007) e PRODABEL / PBH, 2009. Elaborado pela autora, 2009.

O Mapa B (FIG. 6) apresenta as áreas de atuação do segmento mercantil e seus submercados: empresarial concorrencial e estatal de produção de moradias, com a produção de casas geminadas e conjuntos habitacionais respectivamente. Na área de estudo, principalmente nas regiões Norte e Venda Nova, a presença dos conjuntos residenciais produzidos pelas companhias e cooperativas habitacionais é tão relevante quanto na região do Barreiro e Nordeste. No entanto, é pouco expressiva na região da Pampulha, conforme observado também na Centro-Sul.

A produção de casas geminadas destaca-se em relação ao restante da cidade, principalmente na confluência das três regiões da área de estudo. Esse fato demonstra tanto a estratégia do melhor aproveitamento dos lotes como a relação entre produção de moradia e características socioculturais localizadas, que podem significar o desejo de permanência da tipologia horizontal unifamiliar determinada pela demanda. Tal tipologia de moradia é mais acessível em relação ao preço de mercado, mas acima de tudo, pode significar a adequação localizada do segmento concorrencial do mercado imobiliário, que aproveita uma demanda específica.

No universo da produção estatal subsidiada em Belo Horizonte, destaca-se, mais recentemente, a criação do Programa de Arrendamento Residencial - PAR, que faz articulação entre empresas particulares e a Caixa Econômica Federal - CEF, para oferecer moradias para famílias com renda de 3 a 6 salários mínimos, localizadas principalmente nas áreas periféricas da cidade.

Os Mapas A e B (FIG. 7) apresentam a produção mercantil da tipologia verticalizada de moradia – edificações multifamiliares, onde o uso residencial pode ou não estar conjugado com o comercial ou prestação de serviços no pavimento térreo.

Os apartamentos são ofertados pelos submercados empresariais concorrencial e monopolista, em áreas distintas da cidade.

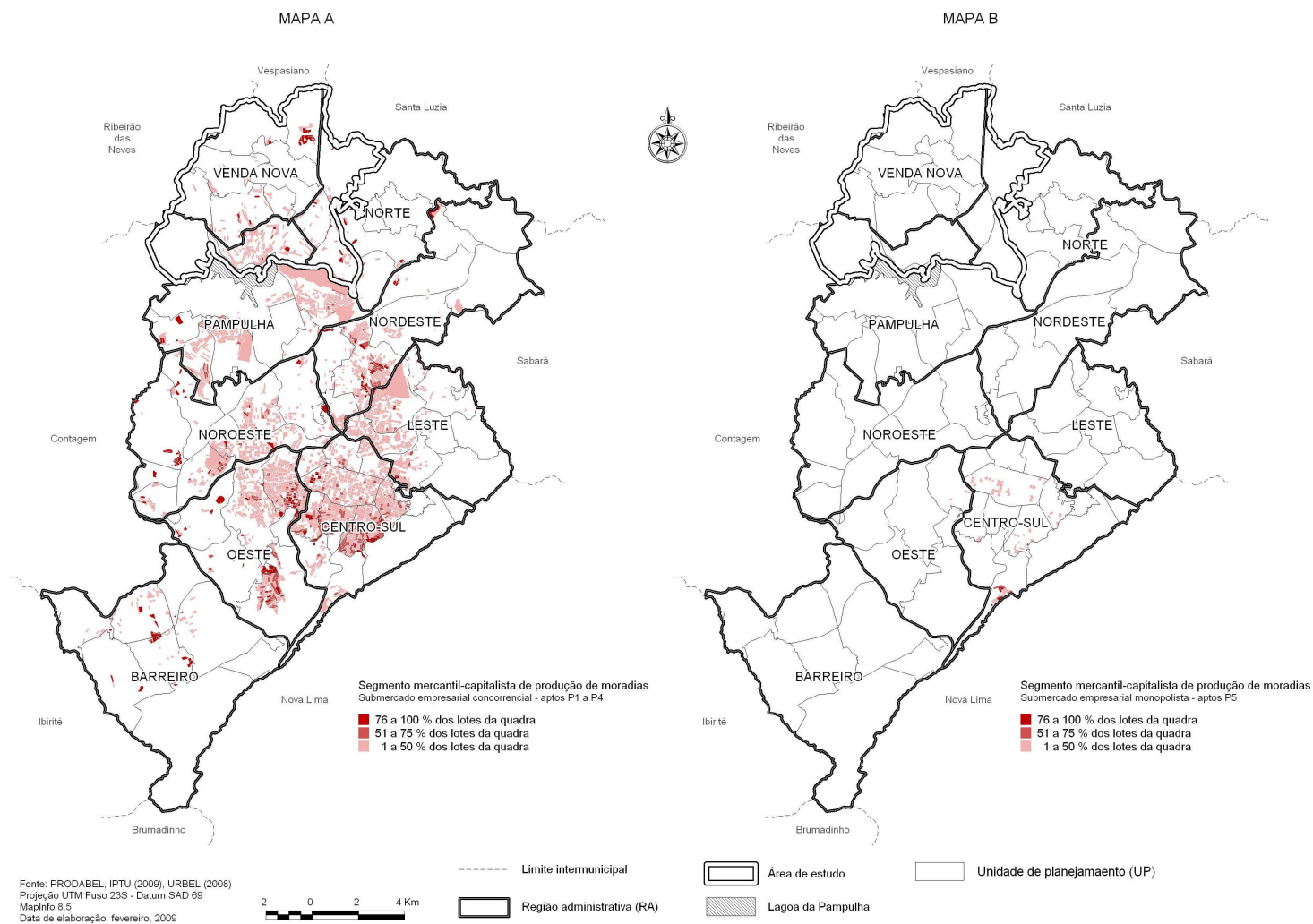


FIGURA 07 - Mapa A: Segmento mercantil-capitalista de produção de moradias – submercado empresarial concorrencial (apartamentos) e Mapa B: Segmento mercantil-capitalista de produção de moradias – submercado empresarial monopolista (apartamentos)
Fonte: Banco de dados da SMAAR (IPTU, 2009), URBEL, SMARU (projetos aprovados 1997-2007) e PRODABEL / PBH, 2009. Elaborado pela autora, 2009.

Conforme análise da trajetória da dinâmica imobiliária, a concentração da atuação do submercado empresarial monopolista é notória na porção centro-sul, em bairros de alta renda como o Belvedere 3, Lourdes e Santo Agostinho, onde estão os empreendimentos mais recentes, com ocupação de até 50% dos lotes da quadra, enquanto a atuação do submercado empresarial concorrencial é espalhada e representa o adensamento construtivo da cidade. Na área de estudo, a atuação do último submercado abrange principalmente a porção situada na confluência das três regiões administrativas.

Sabe-se que as tipologias de apartamentos não necessariamente podem ser consideradas produtos mercantis, mas, como esse tipo de produção geralmente demanda elevados recursos financeiros e é padronizada, pode-se inferir que é fruto, em geral, de uma relação empresarial.

4 A RECENTE PRODUÇÃO EMPRESARIAL DE MORADIAS NA REGIÃO DE VENDA NOVA

Como estudo de caso e para a interpretação real dos conceitos apresentados nos capítulos anteriores, este capítulo, apresenta e analisa a produção empresarial na área de estudo, de 1997 a 2007. Nesse período, foi possível a identificação dos principais aspectos relacionados à produção do submercado concorrencial: demandas, tipos de agentes envolvidos, estratégias de mercado, produtos imobiliários ofertados e as características homogêneas de ocupação. Os apartamentos e as casas geminadas são os dois produtos imobiliários mais ofertados por este submercado, e por isso, são analisados sob os aspectos conceituais, socioculturais, arquitetônicos e mercadológicos.

As pesquisas empíricas, base da elaboração desta etapa do trabalho, deram suporte à interpretação e espacialização dos dados. Primeiramente, a análise dos principais aspectos locacionais, sociais, econômicos e culturais, bem como aqueles relacionados às demandas de mercado, identifica os principais fatores promotores da valorização imobiliária da região de estudo. A geografia da atuação dos agentes envolvidos nesse processo, bem como dos produtos ofertados, por conseguinte, e em termos comparativos, contribui para a avaliação de algumas tendências e contradições desse processo.

4.1 Condições favoráveis à atuação do mercado imobiliário na região de Venda Nova

No período compreendido entre os anos de 1997 e 2007, várias foram os fatores que motivaram a expansão da produção empresarial de moradias na área de estudo. Além da manutenção do equilíbrio econômico do país, dos constantes incentivos do Governo Federal através de uma nova política habitacional, a aprovação da LPOUS e os investimentos públicos e privados no processo de reestruturação urbanística do Vetor Norte de Belo Horizonte e RMBH contribuíram para a instauração de um período favorável ao mercado imobiliário na região analisada.

O setor imobiliário brasileiro vive o melhor desempenho dos últimos anos. A razão para tal processo também está vinculada à manutenção do equilíbrio interno do mercado financeiro e aos incentivos do Governo Federal através da implantação de uma Política Habitacional com maiores facilidades para o financiamento de imóveis, como citado anteriormente. Belo Horizonte segue essa trajetória de crescimento para o setor da construção civil, desde o final da década de 1990⁶¹, e aponta resultados satisfatórios para o setor imobiliário, comprovados por números e por estimativas de analistas do setor (TAB.1).

TABELA 1 - Mercado imobiliário: 1997 a 2001

ANO	Velocidade de vendas (%) - média no período							VVBR (%)
	Belo Horizonte	São Paulo	Porto Alegre	Goiânia	Fortaleza	Maceió	Grande Recife	
1997	6,86	9,22	5,03	4,45	6,86	...	5,91	7,99
1998	5,96	7,38	8,93	3,04	4,77	...	6,54	7,34
1999	8,48	7,52	8,3	4,91	5,26	...	8,19	8,05
2000	8,66	8,59	7,8	5,15	7,08	10,04	7,8	8,42
2001	8,78	7,6	6,31	4,88	5,15	6,84	6,64	7,39

Fonte: IPEAD/UFGM, SECOVI/SP, SINDUSCON/RS, FIEC/DECON, ADEMI/GO, FIEPE, CEE-Sinduscon- AL e BD/CBIC, 2002. Elaboração: CBIC.

Logo após o período analisado nessa pesquisa, como a economia permaneceu favorável ao setor, ressalta-se no mercado belo-horizontino, grande número de empreendimentos habitacionais, registrados em 2008, com incremento de quase 50% de imóveis vendidos e mais de 60% de lançamentos, na comparação com o ano de 2007⁶². O mercado de apartamentos novos, nesse caso, registrou aumento de quase 50% em 2008, o que há muito tempo não era observado na capital, com elevação de 49,74% no número de unidades vendidas e 67,2%, no índice de lançamentos.⁶³

⁶¹ Dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC, publicados em 2002, indicavam que a política de queda gradual dos juros – implementada ao longo de todo o ano 2000, até março de 2001 – e a conseqüente redução da rentabilidade no mercado financeiro, funcionaram como fatores positivos ao segmento de imóveis, juntamente com o elevado crescimento econômico registrado no Brasil em 2000. Disponível em: <http://www.cbicdados.com.br/files/textos/030.pdf>> Acesso em: mar. 2009.

⁶² Ver (ANEXO B – Reportagens 8A/8B e 13A / B): Apartamentos: vendas registram expansão em BH-05/07/07.

⁶³ Dados da pesquisa Construção e Comercialização de Imóveis Novos, realizada em dez. de 2008, pelo IPEAD.

De acordo com estudos desenvolvidos pelo INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS, ADMINISTRATIVAS E CONTÁBEIS DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS (2008), o total de 3.321 apartamentos novos comercializados em Belo Horizonte, no ano de 2007, passou para 4.973 unidades, em 2008, enquanto os imóveis lançados alcançaram 5.078, em 2008, frente aos 3.037, registrados no ano anterior. Tal pesquisa apurou o aumento de 5,9 pontos percentuais na velocidade das vendas, a partir de um indicador que demonstra esse dinamismo através da relação entre o número de unidades comercializadas no mês e a oferta disponível no início do período. Como resultado, verificou-se o crescimento de 12,95% em 2007, para 18,85% em 2008.

Para a oferta de apartamentos novos no município, o aumento foi de 30,18%, na comparação entre os meses de dezembro, nos dois anos. A maior oferta de crédito imobiliário, aliada à redução da taxa de juros dos financiamentos e a prazos de pagamento mais extensos; o aumento do emprego formal na economia; o crescimento da renda familiar; a estabilidade macroeconômica; os reflexos das mudanças no marco regulatório do mercado imobiliário, com a Lei 10.931/2004, que trouxe mais segurança e transparência para as transações imobiliárias, são alguns dos fatores que contribuíram para o bom desempenho do mercado imobiliário.

Outro recorde refere-se aos dados do crédito imobiliário no Brasil⁶⁴, relativos ao número de unidades financiadas via Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, que era de 299.746, no ano de 2008, superior ao último recorde apurado em 1981 (266.884). Em relação a 2007, quando foram financiadas 195.900 unidades habitacionais, o incremento foi de 53%.

Os resultados positivos de 2008, não significam que o mercado imobiliário esteja imune à turbulência pela qual passa o mundo financeiro, diante da crise mundial⁶⁵. Há também a possibilidade de que essa crise atinja as possibilidades

⁶⁴ Dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança – ABECIP, em 2008. Disponível em: <http://www.abecip.org.br/sitenovo/>. Acesso em: 20 mar. 2009.

⁶⁵ A crise financeira pela qual passa o mundo atualmente surgiu nos Estados Unidos, em agosto de 2007, e agravou-se em setembro de 2008. No início, era apenas uma crise no setor imobiliário americano, mas logo “evoluiu” para uma crise do sistema financeiro mundial, com a quebra do

de crédito e assim, o planejamento das empresas do setor. No entanto, o bom número de unidades lançadas no ano de 2008 certamente contribuirá para movimentar as atividades do setor imobiliário em 2009.

É sabido que os agentes imobiliários sempre aguardam reduções na taxa de juros que estimulam a atividade produtiva no país, para delas tirar proveito. O anúncio do Programa Habitacional do Governo Federal, em abril de 2009, denominado “Minha Casa - Minha Vida”, que objetiva viabilizar a construção de 1 milhão de moradias para famílias com renda de até 10 salários mínimos, em parceria com estados, municípios e iniciativa privada, já anuncia ganhos futuros para o ramo da construção civil⁶⁶. A probabilidade de manutenção da expansão da atuação imobiliária em Belo Horizonte, bem como na área de estudo é alta e o mercado imobiliário continua confiante nos cenários promissores.⁶⁷

4.1.1 Estrutura urbana e dinâmica socioespacial

Em termos gerais, a área de estudo destaca-se pela boa localização, pelo fator acessibilidade, pela infraestrutura urbana já instalada e por concentrar os principais eixos comerciais e de prestação de serviços do Vetor Norte da cidade. A área de confluência das três regiões administrativas, no contexto geral da região de estudo, apresenta também tais qualidades, de forma localizada, e por isso, favorece a atuação do capital imobiliário (FIG. 14).

A ocupação de toda a área é predominantemente residencial unifamiliar e bem consolidada, por motivos históricos distintos⁶⁸. Ao longo dos principais eixos viários, na direção norte-sul, nas Avenidas Antônio Carlos, Pedro I e Cristiano Machado, e na direção leste-oeste, nas Avenidas Portugal, Dr. Cristiano Guimarães, Pe. Pedro Pinto e Vilarinho, estão concentradas as principais atividades de comércio e prestação de serviços. No entanto, a região

Banco de Investimento Americano Leman Brothers, segundo dados da entrevista realizada em 20 de abril de 2009, com um Administrador e Especialista em Mercado de Capitais e Derivativos.

⁶⁶ Dados retirados do site oficial do programa na internet - Brasil (2009).

⁶⁷ Todo o conteúdo apresentado no ANEXO B comprova essa afirmação.

⁶⁸ Dados apresentados no APÊNDICE A.

considerada em termos municipais, como de ocupação tipicamente operária e popular, possui internamente, discrepâncias socioespaciais.

As vias leste-oeste e norte-sul, Cristiano Machado e Antônio Carlos respectivamente, se constituem também como os principais eixos de transporte regional, com estações de transbordo para o transporte de massa – ônibus/metrô – por onde transitam milhares de pessoas diariamente. Mesmo sendo eixos polarizadores da ocupação na região, acabam por segregá-la, ao servirem de barreiras físicas de difícil transposição, ou até mesmo, pela concentração de uma tipologia de uso diferenciada daquela observada no entorno, já que esta é uma área mais valorizada pelo incremento em infraestrutura urbana.

Como a porção central da área possui ocupação mais antiga e considerada tradicional – entorno do núcleo histórico da Região de Venda Nova – os bairros que surgiram ao redor foram se consolidando com melhor infraestrutura. O córrego Vilarinho, localizado no eixo da avenida sanitária que atualmente leva o seu nome, no início da ocupação, serviu de barreira à ocupação que, aos poucos, se concentrava na porção sul – atuais UPs Venda Nova e Piratininga, a partir do centro comercial linear conformado pela rua Pe. Pedro Pinto. Por isso, no coração da Região de Venda Nova estão localizadas as principais referências regionais e locais, em termos funcionais, simbólicos e históricos (FIG.14).

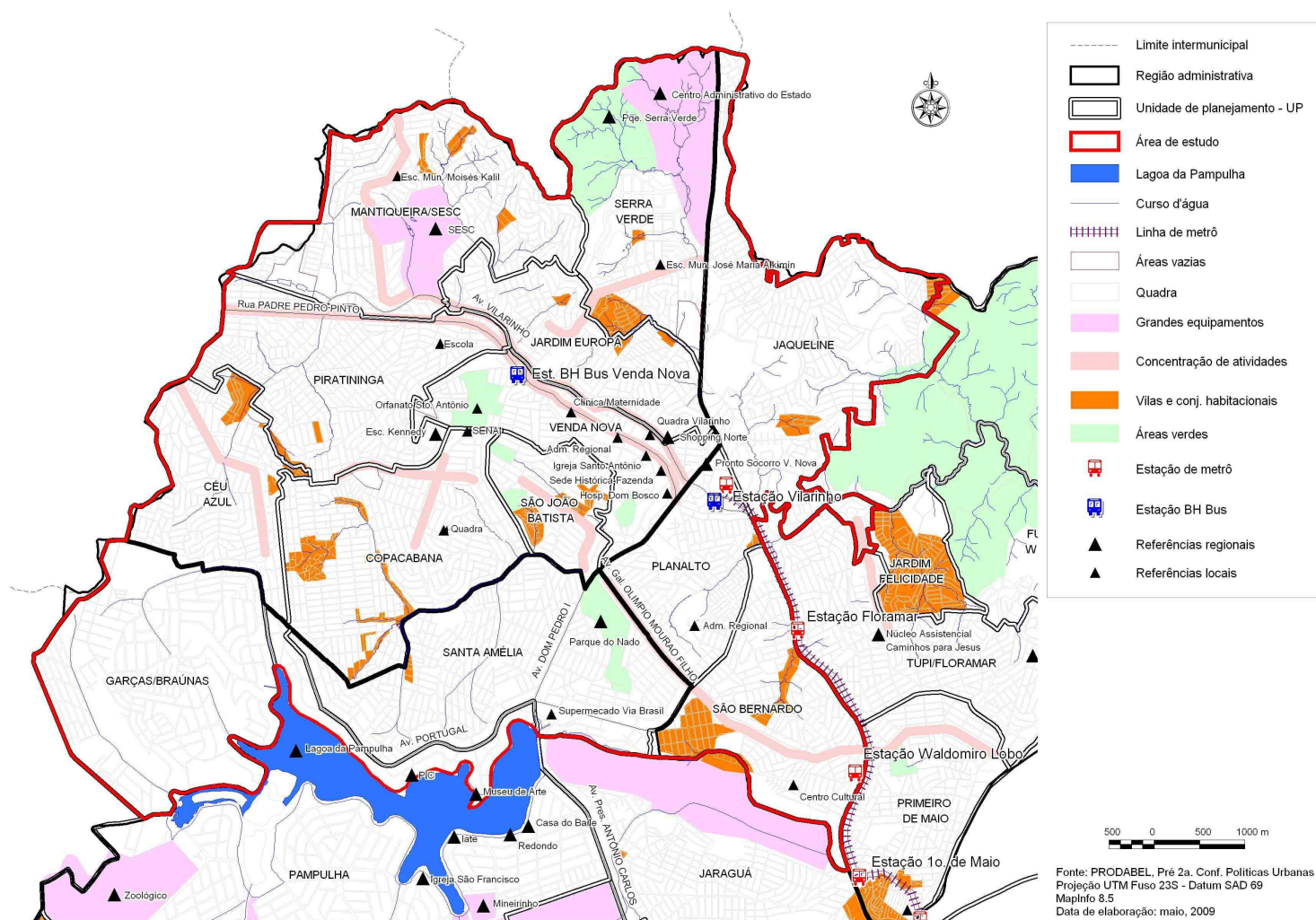


FIGURA 14 – Mapa: Estrutura Urbana da área de estudo

Fonte: Banco de dados da PRODABEL, 2009 e SMURBE - 2ª Conferência Municipal de Política Urbana, 2005. Adaptado pela autora, 2009

Na porção norte da área de estudo, tanto em Venda Nova, como na Região Norte, acima do eixo das Avenidas Vilarinho e Pe. Pedro Pinto – UPs Mantiqueira/Sesc, Serra Verde, Jardim Europa e Jaqueline, estão localizados os bairros com ocupação mais desordenada, carentes em infraestrutura urbana, principalmente em termos de acessibilidade local, onde vive a população de menor renda.

Já o início da ocupação dos bairros da Região da Pampulha, pertencentes às UPs Garças/Braúnas e Santa Amélia, foi impulsionado pelas obras do Complexo de Lazer da Pampulha, na década de 1940. Devido ao próprio conceito do projeto, que priorizava a construção de casas para famílias mais abastadas da cidade, como apresentado no Capítulo 3, as atividades de comércio e prestação de serviços se mantiveram mais afastadas, concentradas ao longo da Avenida Antônio Carlos, que margeia a Lagoa da Pampulha na direção norte-sul, e Avenida Portugal, que se estende até o lado leste, já na região Norte.

A porção da Região Norte, ao sul da área de estudo, limitada a leste, pela Avenida Cristiano Machado - UPs Planalto e São Bernardo – possui características diferenciadas de ocupação. A UP Planalto concentra a melhor infraestrutura e os principais eixos de atividades ao longo das Avenidas Dr. Cristiano Guimarães e General Olímpio Mourão Filho. Já a UP São Bernardo, possui características de ocupação mais precárias e consideradas do tipo popular (FIG. 14).

A área de confluência das três regiões administrativas, localizada abaixo da porção central da Região de Venda Nova, e limitada ao sul, por grandes marcos urbanos – Lagoa da Pampulha e o Aeroporto da Pampulha – possui características vantajosas no contexto geral da estrutura urbana analisada (FIG. 14). Nela estão os bairros das UPs Copacabana, Santa Amélia, São João Batista, Venda Nova e Planalto, que possuem a melhor topografia para a ocupação, a melhor infraestrutura urbana, bons centros comerciais locais e as melhores condições ambientais – proximidade da Orla da Lagoa e de grandes Parques Públicos.

Em termos de evolução da ocupação da Região de Venda Nova, no contexto da área de estudo, nota-se a ocupação mais recente, ao sul da Av. Pe. Pedro Pinto, que apresenta seu traçado urbano mais uniforme (FIG. 15), polarizada pela tipologia de ocupação verificada na Pampulha. Na porção localizada no extremo norte, a ocupação fora intensa na década de 1970 e ocorreu em áreas de relevo acidentado, o que gerou um traçado urbano não muito quadricular, como no restante da região (FIG. 15).

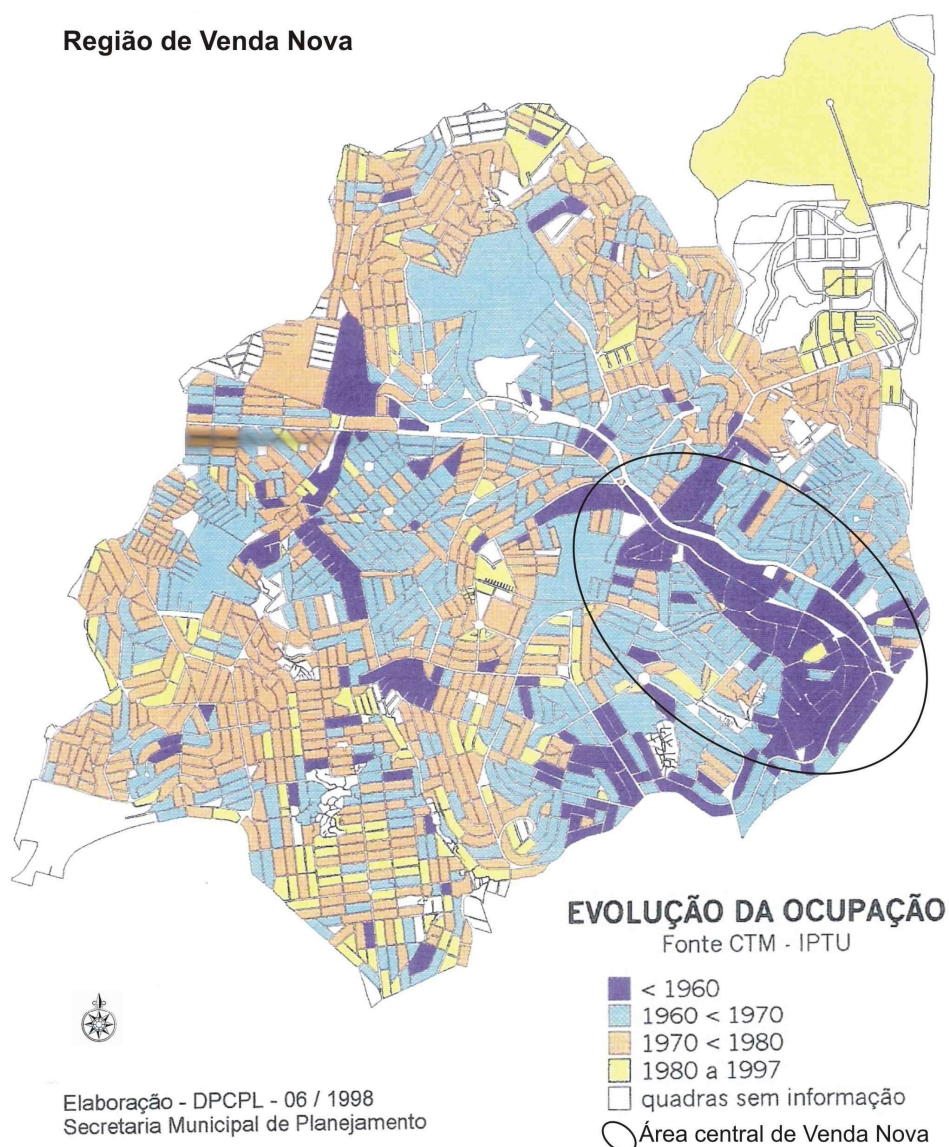


FIGURA 15 – Mapa: Evolução da ocupação da Região de Venda Nova
Fonte: BELO HORIZONTE, 1998. Adaptado pela autora, 2009.

A ocupação iniciada na década de 80 está praticamente concentrada nas porções norte e sul da Região, exceto a grande área ao norte (FIG. 15), onde foram

implantados alguns conjuntos habitacionais verticais neste período, no entorno do antigo Hipódromo Serra Verde. Ao sul, a ocupação concentrou uma população de maior renda e com padrões construtivos que se destacam no contexto geral da região (FIG. 3 e FIG. 5).

Devido à carência de grandes áreas livres para a expansão urbana, existência de estoque de lotes vagos na região de estudo, à estrutura urbana favorável e aos parâmetros urbanísticos permissivos, dados pela LPOUS, a área de confluência das regiões administrativas se tornou mais valorizada pelo mercado imobiliário. Nela, a pressão pela verticalização via substituição de ocupação é alta, e já concentra o maior número de edificações habitacionais verticais (FIG. 7).

A demanda pela compra de casas mais antigas para demolição também é constante e motiva a especulação imobiliária local. Paralelamente, há outro nicho de mercado em alta, o de produção de casas geminadas, que envolve a compra de casas mais antigas, localizadas em lotes seriados, que posteriormente, são demolidas para favorecer a junção de lotes⁶⁹. Como decorrência deste processo, verifica-se o início da transformação da dinâmica urbana da região que pode gerar impactos, positivos e negativos, em termos estruturais, socioespaciais, ambientais, paisagísticos e culturais.

4.1.2 O papel da legislação urbana municipal

Em Belo Horizonte, as regiões que mais se destacam pela oferta de imóveis no mercado, desde a aprovação da LPOUS/96 e alterações de 2000, são: Região Centro-Sul com forte atuação do submercado monopolista e Regiões Oeste, Pampulha, Venda Nova e Norte - com a expansão da atuação do submercado empresarial concorrencial,⁷⁰ conforme análise apresentada no Capítulo 3. Dessa forma, observa-se que a legislação urbana tanto contribuiu para a regulação do uso e ocupação do solo, como também, favoreceu a atuação do mercado imobiliário em algumas áreas específicas da cidade.

⁶⁹ Informações comprovadas pelo resultado das pesquisas empíricas realizadas durante a elaboração desse trabalho.

⁷⁰ Dados também comprovados nas pesquisas divulgadas na mídia escrita – ver ANEXO B.

O destaque para a atuação empresarial do setor imobiliário na área de estudo, no período analisado, dá sequência ao processo que, primeiramente, se iniciou e que continua em expansão, na porção oeste da Região da Pampulha (FIG. 7). Esta área, além de bairros da Região Oeste de Belo Horizonte, como o Buritis, foram alvos das empresas que investiram em imóveis de padrão construtivo elevado para a classe média nesse período. A Região Noroeste, como ramificação do mesmo vetor de atuação imobiliária, também vem recebendo investimentos, mas não com tanta intensidade como na porção sul da Região da Pampulha.

Análises já realizadas nesta pesquisa comprovaram que o processo de valorização imobiliária da cidade caminha das áreas centrais em direção às demais - de forma radiocêntrica. Mesmo com a grande concentração de investimentos na porção centro-sul da cidade, com a crescente substituição de edificações, o vetor de expansão imobiliária Pampulha – Venda Nova – Norte se destaca no cenário municipal⁷¹. Esse processo demonstra como a legislação urbana está sendo aproveitada em termos mercadológicos pelo setor imobiliário em regiões onde ainda havia áreas disponíveis – estoques de terrenos vazios, bem como, potencial para a implementação de grandes condomínios verticais e horizontais para a classe média (FIG. 7).

Nesse ritmo, as áreas classificadas como ZAP – Zona de Adensamento Preferencial, pela Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (LPOUS) vigente, em decorrência das condições favoráveis de infraestrutura e topografia, são aquelas onde o setor imobiliário investe primeiro. A cidade possui grandes manchas de ZAP, localizadas nas Regiões Leste, Nordeste, Noroeste e na área de estudo. As áreas avaliadas e consideradas mais valorizadas pelo capital imobiliário, ou seja, aquelas com possibilidades de negócios lucrativos, principalmente para o investimento em empreendimentos verticais, são as que, além da legislação urbana favorável, possuem infraestrutura já instalada; e onde, termos socioespaciais (FIG. 3), será mais fácil, a implantação de conceitos de moradia que simbolizam *status* e prestígio (FIG. 16).

⁷¹ Ver sobre o tema no ANEXO B – Reportagens 6A/B e 10.

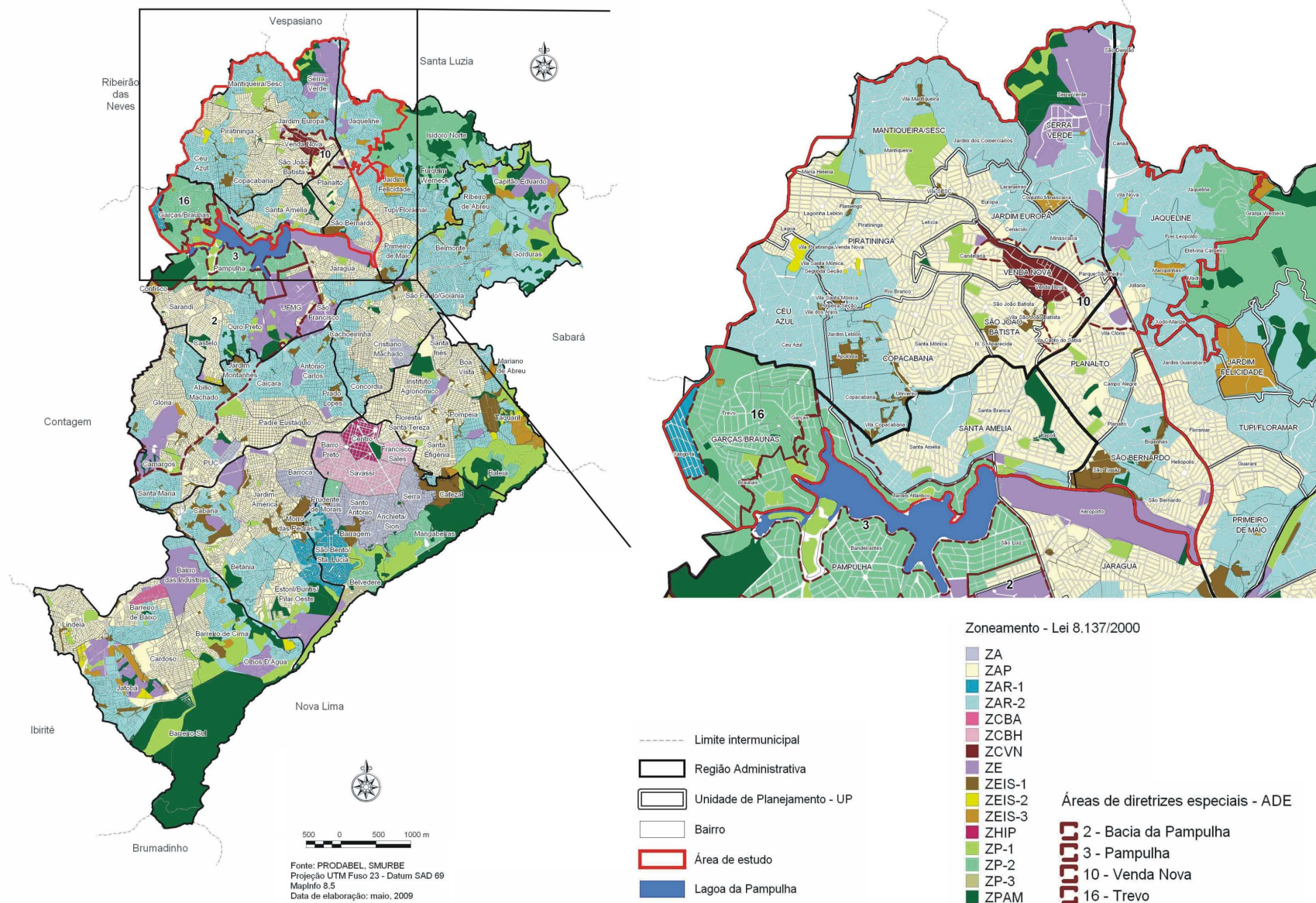


FIGURA 16 - Mapa: Zoneamento Urbano – LPOUS/2000

Fonte: Banco de dados da PRODABEL, 2009 e SMURBE - PBH, 2009. Adaptado pela autora, 2009.

Todas essas características fizeram da porção sul da Região da Pampulha, o eixo norteador de valorização imobiliária da região de estudo. Os bairros das UPs Castelo, Sarandí e Ouro Preto foram e são os que mais se destacam na oferta de empreendimentos residenciais verticais. Outro fator que justifica essa concentração na porção sul, é que na região da Pampulha, a legislação urbana impôs parâmetros de ocupação mais restritivos em algumas áreas (FIG.2). Tal fato se deve às condições ambientais e necessidade de preservação das visadas de paisagem do Complexo da Pampulha, relacionadas respectivamente à drenagem e à arquitetura modernista das edificações da Orla da Lagoa. Por isso, essas áreas são classificadas como Zona de Proteção 2 – ZP-2, “[...] regiões predominantemente ocupadas, de proteção ambiental, histórica, cultural, arqueológica ou paisagística ou em que haja risco geológico, nas quais a ocupação é permitida mediante condições especiais [...]” (BELO HORIZONTE, 1996, p.4).

Sobre a Região da Pampulha também incide a figura da Área de Diretrizes Especiais – ADE, conforme LPOUS, sobrezoneamento urbanístico, assim denominado por ser ainda mais restritivo, devido às condições da área, e que devem ser objeto de lei específica para o detalhamento de diretrizes de preservação ambiental, cultural ou para indicação de projetos urbanos especiais. Nessa área, especificamente, estão localizadas três importantes ADEs: Bacia da Pampulha, Pampulha e Trevo. A ADE da Bacia da Pampulha possui restrições à ocupação em relação às condições de drenagem da mesma, a ADE da Pampulha apresenta restrições específicas de controle de altimetria e usos das edificações no entorno do Complexo da Pampulha, e a ADE do Trevo, restrições em relação à drenagem, questões ambientais e paisagem urbana (FIG. 16).

As regiões classificadas como Zona de Adensamento Restrito 2 - ZAR-2 também possuem parâmetros urbanísticos limitadores da ocupação, devido às condições não favoráveis de topografia e articulação viária, e estão localizadas de forma espalhada em toda a área de estudo. Isso demonstra que, em relação ao tecido urbano, a Lagoa da Pampulha – área de fundo de vale cercada por áreas com topografias mais elevadas – atua como barreira física e fator dificultador das articulações viárias. Nas áreas classificadas como ZAR-2, estão também

localizados os bairros com ocupação mais precária e várias áreas de vilas e favelas da região – classificadas como Zonas de Especial Interesse Social 1 - ZEIS-1 pela LPOUS. Por tais motivos, são áreas não tão atrativas ao mercado imobiliário.

A partir da porção sul da Pampulha, a valorização imobiliária também ocorre em algumas áreas das UPs Jaraguá e Santa Amélia – essa última, já na área de estudo (FIG. 2 E FIG.16). Nas Zonas de Adensamento Preferencial – ZAPs é possível o maior aproveitamento construtivo via verticalização, como o que já ocorre na região, e nas áreas classificadas como Zonas de Proteção 2 – ZP-2, os empreendimentos empresariais para fins residenciais só são viáveis, através da construção de casas geminadas ou condomínios horizontais de baixo impacto visual e ambiental.

Por isso, os agentes imobiliários investem fortemente na exploração simbólica e paisagística da Pampulha, no maior raio de abrangência possível, como estratégia primordial para obter o sobrelucro de localização. Depois da região centro-sul da cidade, essa é a região considerada mais promissora para implantação de projetos com tal tipo de estratégia mercadológica, pois nela, ainda restam grandes áreas verdes e a ambiência da paisagem urbana é muito aprazível.

Todo esse aparato legal influencia a configuração de espaços isolados no tecido urbano da cidade, verdadeiras “ilhas” de valorização imobiliária e concentração de população com melhor renda. Sabe-se que o conjunto de leis que orienta a ocupação do espaço urbano, associado à gestão pública – papel do Estado – e ao capital imobiliário gerado a partir dessa ocupação por iniciativa empresarial, são fatores determinantes para a reprodução sistemática do processo de segregação socioespacial. Em Belo Horizonte, esse processo teve origem na

[...] própria fundação da cidade, e sua evolução e consolidação têm sido resultado de fatores diversos, desde o espectro mais amplo dos modelos econômicos adotados, que têm gerado uma cada vez mais perversa desigualdade social no país, até os aspectos mais específicos relacionados com a dinâmica imobiliária e a mobilidade residencial urbana. Nesse contexto, a legislação urbanística que vem sendo adotada no município tem exercido papel fundamental. Mendonça (2000).

No caso da região em estudo, também merece destaque o zoneamento urbanístico da área central de Venda Nova, denominada ZCVN – Zona Central de Venda Nova, que juntamente com as áreas centrais da Região do Barreiro – ZCBA e de Belo Horizonte – ZCBH têm maior potencial construtivo e, são assim classificadas, porque nelas “[...] é permitido o maior adensamento demográfico e maior verticalização das edificações, em razão de infraestrutura e topografia favoráveis, e da configuração de centro [...]” (BELO HORIZONTE, 1996, p.4).

O processo de verticalização da região central de Venda Nova ainda não se consolidou, mas essa é uma questão polêmica, pois além das razões históricas da ocupação, relacionadas ao seu patrimônio cultural, o principal eixo viário que corta a área – Rua Pe. Pedro Pinto – é bastante estrangulado e já não comporta o tráfego intenso nos horários de pico. Sobre essa área também se sobrepõe o zoneamento da ADE de Venda Nova, que ainda não foi regulamentada por lei específica, conforme definido na LPOUS⁷². O conceito dessa ADE prioriza a indicação de diretrizes para o incentivo da economia têxtil na região, atividade que também não foi consolidada, já que o forte na mesma, são as atividades comerciais e prestação de serviços. De certa forma, a figura da ADE contribuiu para a incipiente verticalização da área que carece de projetos urbanísticos específicos para requalificação urbana e da paisagem, bem como dos espaços públicos de referência simbólica e histórica,⁷³ o que de certa forma contrasta com a permissividade da ZCBH (FIG. 16).

Na área de estudo, a grande área classificada como ZAP, coincide com a confluência das três regiões administrativas que a compõem, onde se concentra a maior atuação do capital imobiliário, com a implantação de empreendimentos residenciais de melhor padrão construtivo e para uma parcela da população de maior renda, originária da própria região⁷⁴. Nessa área estão localizados bairros

⁷² Em 2000, foi aprovado o primeiro Plano de desenvolvimento regional de Belo Horizonte – Plano Diretor da Região Administrativa Venda Nova, conforme diretrizes do Plano Diretor Municipal para todas as Regiões Administrativas. No entanto, a gestão do plano não foi efetivada, e, várias das diretrizes nele contidas, e que ainda não foram implementadas, já se encontram ultrapassadas e precisam ser revistas.

⁷³ Análise realizada a partir de visitas técnicas à região e de entrevista realizada com um técnico da Regional Administrativa Venda Nova, em 15 set. 2008.

⁷⁴ Informação comprovada pela análise do resultado das pesquisas empíricas – detalhada no final do presente capítulo.

até então considerados de ocupação tradicionalmente residencial horizontal como: Santa Amélia e Itapoã – Região da Pampulha, São João Batista e Santa Mônica – Região de Venda Nova e Planalto e São Bernardo – Região Norte. Mas nas ZAPs, os lotes muitas vezes passam a valer mais do que as casas neles existentes, fazendo com que o valor da venda do lote domine a negociação imobiliária. O impacto na paisagem e ambiência urbanas, da implantação de edificações verticais para fins residenciais, pode ser visualizado em áreas onde a ocupação era bem horizontalizada, consolidada pela predominância de casas, isoladas e geminadas.

Nas análises sobre a relação entre produção imobiliária e regulação urbana em Belo Horizonte, Cota e Mol (2008, p.232) também apontam as áreas classificadas como ZAP, ZCBH e Zona Adensada - ZA pela LPOUS como aquelas de maior interesse por parte do mercado imobiliário, já que possuem os parâmetros urbanísticos mais permissíveis ao adensamento construtivo e populacional.

No entanto, supõe-se que enquanto a valorização das áreas próximas ao centro tradicional da cidade são mais atrativas à obtenção de lucros imobiliários, via renda diferencial I no solo urbano, aquelas localizadas nas áreas periféricas, classificadas como Zonas Centrais – ZCs - Venda Nova e Barreiro e ZAP, e que ainda não sofreram pressão por parte do mercado imobiliário, podem ser consideradas verdadeiros mercados de reserva da cidade (FIG. 16).

Nesse caso, a ZCVN e as áreas delimitadas como ZAP, na área de estudo, mesmo por meio da indução da ocupação pela legislação pertinente e por possuírem infraestrutura urbana favorável, ainda têm muito potencial construtivo para ser aproveitado. E em decorrência das expectativas de ganhos sobre o processo de reestruturação urbana do Vetor Norte da RMBH, promovidos pelo poder público nos últimos anos, tais áreas até então, "congeladas" pelo mercado, constituirão novos alvos do capital imobiliário.

4.1.3 A influência do processo de reestruturação urbana do Vetor Norte da RMBH

É impossível falar da região de estudo sem contextualizá-la no contexto metropolitano. Por localizar-se em uma área limítrofe – porção norte do território belo-horizontino – faz fronteira com áreas de outros municípios, com os quais já possui o tecido urbano conurbado: Contagem, Ribeirão das Neves, Vespasiano e Santa Luzia (FIG.17). Desses, somente Contagem não faz parte do Vetor Norte da RMBH. Dentre os municípios com os quais faz fronteira, Venda Nova mantém relações socioespaciais mais diretas com Ribeirão das Neves (porção sudeste desse município), devido à conurbação dos tecidos urbanos metropolitanos, mais precisamente com o distrito de Justinópolis, região ocupada, em sua maioria por população operária.



FIGURA 17 - Mapa: Área de estudo no contexto metropolitano
 Fonte: In COSTA (2006, p.254). Adaptado pela autora, 2009.

Por questões relacionadas ao limite geográfico, delimitado pela Serra Verde – ponto alto do relevo, ao norte da região, o tecido urbano de Venda Nova não é diretamente ligado ao de Vespasiano. Já em relação ao tecido urbano de Santa Luzia, a via – Linha Verde constitui uma barreira física que o separa da maior parte da região de estudo, mesmo estando conurbado ao município de Belo Horizonte. Já o município de Contagem, possui uma pequena área de contato direto com a região de estudo, na Pampulha. As áreas conurbadas à região de Venda Nova, além dos aspectos físico-estruturais, mantêm relações funcionais e socioespaciais, por ser referência no contexto regional.

A expressão Vetor Norte denomina uma das frentes de expansão urbana do território metropolitano que mantém fortes relações físico-territoriais, sociofuncionais e econômicas com a metrópole. Para a Secretaria Estadual de Desenvolvimento Regional e Política Urbana - SEDRU, o Vetor Norte abrange os seguintes municípios: Lagoa Santa, Confins, Santa Luzia, São José da Lapa, Pedro Leopoldo, Belo Horizonte, Capim Branco, Matozinhos, Vespasiano, Ribeirão das Neves, Jaboticatubas, Taquaraçu de Minas, Baldim e Nova União. A área de estudo encontra-se em localização estratégica nesse Vetor e por isso está diretamente envolvida no recente processo de reestruturação da plataforma econômica metropolitana. Trata-se de um conjunto de ações e políticas públicas promovidas pelo governo Estadual e pela iniciativa privada, que visam a melhoria da infraestrutura e o desenvolvimento econômico do Vetor Norte da RMBH.

O marco inicial desse processo foi, segundo Monte-Mór (2007), a reativação do Aeroporto Internacional Tancredo Neves, em 2004, localizado no município de Confins. Desde então, para interligar este aeroporto à região central da cidade de Belo Horizonte, no eixo norte-sul, intervenções viárias de caráter estruturador foram projetadas, em 2005, e rapidamente implantadas até 2008 – Projeto “Linha Verde”⁷⁵ (FIG.18).

⁷⁵ As reportagens do ANEXO B (1A-B, 2A-B, 3, 4A-F e 5) apresentam a repercussão de tais projetos na imprensa.

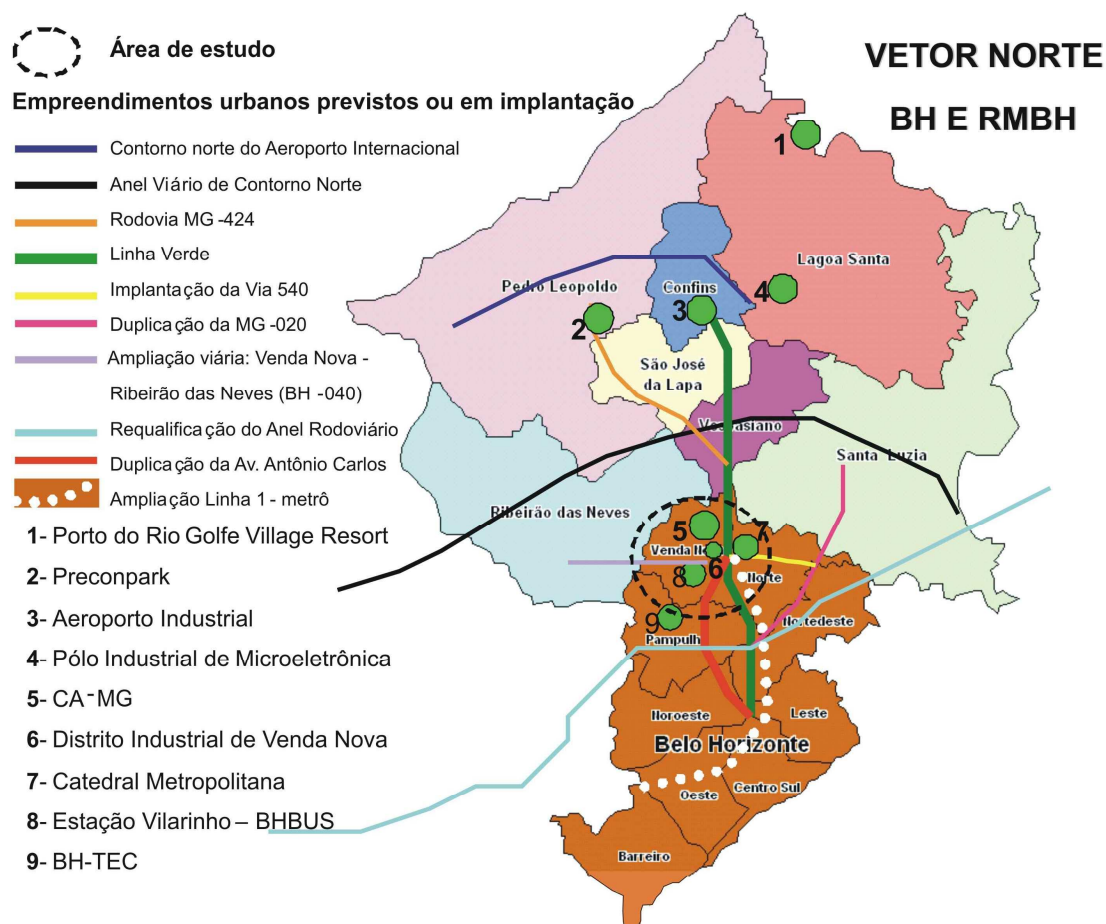


FIGURA 18 - Mapa: Esquema da localização dos empreendimentos previstos para o Vetor Norte da RMBH

Fonte: Banco de dados da SEDRU e PRODABEL, 2009. Adaptado pela autora, 2009.

A estratégia do governo estadual está voltada para uma nova configuração industrial, econômica e urbanística do Vetor Norte de Belo Horizonte e da RMBH. São vários os empreendimentos que ainda não foram totalmente implantados, via recursos das instâncias de governo, Estadual e Federal. Para o Aeroporto Tancredo Neves, em Confins, está prevista a ampliação da edificação e da capacidade para se tornar um aeroporto industrial e ponto logístico de importação e exportação do país.

Com a transferência do Centro Administrativo de Minas Gerais / CAMG⁷⁶ para a Região de Venda Nova (bairro Serra Verde), todas as secretarias do governo estadual, instaladas em prédios espalhadas pela área central de Belo Horizonte, serão locadas em um único empreendimento, que encontra-se fase de obras, desde o segundo semestre de 2005.

Há, certamente, usos diversos para a palavra “centralidade” que não se resumem ao tipo de centralidade que se pretende que o CAMG assuma. O entorno imediato do CAMG abrange, por exemplo, três sub-centros com expressiva vitalidade econômica e cultural para a população local: Venda Nova em BH, o centro do São Benedito em Santa Luzia e Morro Alto em Vespasiano. Permanece, contudo, a incerteza sobre se os efeitos do fortalecimento econômico e possivelmente imobiliário destas “centralidades” podem ter efeitos positivos de consolidação destes lugares ou, alternativamente, efeitos negativos, capaz de varrê-los sob a lógica imobiliária metropolitana. (BELO HORIZONTE, p.38)

Outro investimento para a região é a instalação do Parque Tecnológico de Minas Gerais / BH-TEC, próximo à Universidade Federal de Minas Gerais, conforme Belo Horizonte, (2008, p.39). Para a sua implantação seria necessário pelo menos uma década, em termos de promoção de conhecimento e geração de empregos, mas as perspectivas são altamente promissoras, bem como sua contribuição para a inovação e diversificação da base produtiva mineira.

O Aeroporto – indústria, previsto como complementação do Aeroporto Tancredo Neves, em Confins, se totalmente implantado, deverá atrair a relocação de atividades econômicas em direção ao Vetor Norte, principalmente indústrias leves, e reforçar a posição de destaque de Belo Horizonte no cenário econômico nacional. E como a tendência de expansão urbana dos municípios metropolitanos, em termos construtivos e populacionais, já é maior que a da metrópole, devido à grande disponibilidade e oferta de terrenos, o mercado imobiliário prevê cenários lucrativos para o Vetor Norte.

Esse processo poderá ser potencializado pela implantação do Contorno Viário Norte, denominado Rodoanel. Adormecida há 15 anos, tal proposta objetiva melhorar o escoamento da produção da RMBH e aliviar o tráfego de carga e passagem, atualmente concentrado no Anel Rodoviário da capital, que, ao longo dos anos, se transformou em uma rodovia urbana, palco de acidentes, congestionamentos e com ocupação lindeira irregular. A previsão, é que essa nova via de ligação de caráter regional, terá 67,5 km de extensão, com duas faixas de tráfego, que interligarão as rodovias federais que atravessam, atualmente, a cidade de Belo Horizonte. O Rodoanel cortará os municípios de

⁷⁶ Ver ANEXO B – (Reportagem 7).

Betim, Contagem, Ribeirão das Neves, Vespasiano, Lagoa Santa, Pedro Leopoldo, Santa Luzia e Sabará (FIG.18).

Segundo Santos (2004), tais empreendimentos apontam para a “[...] intensificação da modernização através da garantia de um tipo de uso do solo intenso em tecnologia, imerso no meio técnico-científico e informacional e articulado com o espaço e a economia globalizada [...]” – verdadeiras âncoras, pelo porte, futura polarização de atividades econômicas e promissores estruturadores da dinâmica urbana regional (MONTE-MÓR, 2007, p.1).

Somente o CAMG prevê a concentração de aproximadamente 17 mil funcionários públicos e milhares de pessoas que utilizarão diariamente os serviços prestados pelo Estado. Os impactos dessa movimentação de pessoas na logística dos meios de transporte já são previstos, bem como o aumento da procura de imóveis na região de estudo.

Entretanto, os municípios do Vetor Norte, concentram antes de tudo, uma população pobre e migrante, conforme apresentado no Capítulo 3, com altas taxas crescimento populacional, mas incapazes de reunir condições para atrair sozinho, serviços e comércio de caráter metropolitano. Assim, este processo pode acarretar uma transformação da dinâmica urbana local e metropolitana.

Como hipótese, poderia haver a expulsão das populações locais de menor renda para áreas cada vez mais periféricas no contexto geral da RMBH, diante da crescente valorização dos terrenos e imóveis, da relocação de edificações para a implantação de tais projetos, além do aumento do custo de vida.

Entende-se que possíveis impactos positivos desse processo só poderão ser alcançados, se o poder público estiver preparado para implementar ações que possam preparar a região para absorver as demandas por ocupação e as transformações de ordem econômica, físico-estruturais e sociais, que acima de tudo, incorporem a população local sem marginalizá-la.⁷⁷

⁷⁷ Considerações da autora retiradas do Seminário “I Mostra IGC” (2009).

Como as melhorias urbanas promovidas pelo poder público atraem o capital imobiliário, a evidência da instalação de empreendimentos urbanos de grande porte no Vetor Norte da RMBH, e ainda, a proposta de investimentos privados para os setores, industrial e informacional - de alta tecnologia, reafirmam essa tendência. Empresas mineiras, cariocas e paulistas do ramo da construção civil já ampliaram seus negócios na região, e, motivados por expectativas em cenários futuros, iniciaram a implantação de grandes empreendimentos residenciais verticais, voltados para a classe média, com lançamentos previstos para 2011.

4.2 Submercado Empresarial Concorrencial: demandas, tipos de agentes, estratégias de mercado e produtos imobiliários ofertados

4.2.1 Tipos de agentes que atuam na região e estratégias de mercado

Os principais agentes imobiliários que atuam na região podem ser classificados em três tipos, conforme análise realizada no Capítulo 1: construtoras, pequenos construtores, corretores de imóveis / imobiliárias e incorporadores.

Os pequenos construtores constituem associações de profissionais liberais, geralmente formadas por arquitetos e engenheiros, que juntos elaboram projetos e comandam obras no setor de moradia. No entanto, como tais associações são pequenas, na maioria das vezes, não possuem sede de empresa, ou mesmo estratégias de divulgação no mercado. Na região de estudo, esse tipo de associação é muito recorrente devido à grande produção de casas geminadas⁷⁸, cuja tipologia de edificação para moradia, ainda não é produzida em larga escala.

Essas associações de produtores atuam de forma pulverizada na região, e cada associação produz um número de casas geminadas que chega a ocupar até três lotes agrupados. O somatório da produção, no período estudado, indica o importante papel desempenhado por esses agentes no montante das moradias edificadas na região, com destaque para as casas geminadas (FIG. 6). No

⁷⁸ A área de estudo, segundo dados fornecidos pela Rede de Imobiliárias Associadas da Pampulha – IMAP possui cerca de 130 pequenos construtores a ela filiados, que não foram objeto da pesquisa empírica, devido à dificuldade em manter contato com os mesmos. O nome da Rede, no entanto, não implica que sua atuação ocorra exclusivamente na região da Pampulha, pois

entanto, no geral de imóveis ofertados no mercado, a produção de edifícios – torres residenciais, mesmo que em menor número de edificações, ganha em número de imóveis ofertados, por esta ser uma produção seriada, em maior escala e por multiplicar o “sobrelucro de localização”.

Os pequenos construtores são geralmente contratados pelos proprietários dos terrenos para projetar e construir edificações para a venda. Nesse caso, os proprietários de terras na região atuam como pequenos investidores na produção de moradia com valor de troca.

Vale ressaltar que a divulgação das associações e da produção desses agentes não é explícita na mídia escrita ou na *internet*, e fica a cargo de Redes de Imobiliárias como a IMAP. Os agentes formam uma espécie de rede de fidelidade, onde seus produtos são divulgados com exclusividade e os lucros, são compartilhados através de comissões entre proprietários, pequenos construtores, construtoras de pequeno porte e corretores de imobiliárias responsáveis pela venda dos imóveis.

A IMAP atua desde 2002, e surgiu por demanda das próprias imobiliárias da região para atuar como mediadora e “moralizadora” do mercado de comissões, fruto das transações imobiliárias entre os agentes filiados.⁷⁹ Esta rede possui um site próprio na *internet* e só divulga imóveis para a venda; onde 30% do valor da corretagem é repassado para a imobiliária captadora, ou seja, aquela que apresenta o imóvel para divulgação na mesma. As imobiliárias da região cumprem um papel importante na divulgação dos imóveis ofertados, seja de forma independente ou filiada a alguma Rede de Imobiliárias como a IMAP - Rede de Imobiliárias Associadas da Pampulha. Geralmente as redes atuam através da *internet* ou em escritórios fixos espalhados por toda a cidade.

A *internet* se constitui nos dias atuais como uma ferramenta indispensável à divulgação imobiliária, primordial para a gestão das Redes de Imobiliárias⁸⁰. Para

abrange toda a área de estudo e outros bairros da porção sul dessa última.

⁷⁹ Informações concedidas em entrevista com a gerente da IMAP, em 20 de janeiro de 2009.

⁸⁰ Mesmo com o grande papel da *internet*, as pesquisas empíricas (resultados da aplicação dos qualitativos) mostraram que a mídia escrita (jornal), ainda é a mais utilizada por todos os tipos de agentes imobiliários para a divulgação de seus produtos. O público que utiliza a *internet* é restrito,

se filiar a uma destas redes, a imobiliária deve passar por uma burocrática avaliação de qualidade e de documentação empresarial. Após a inscrição em uma rede, a imobiliária se compromete a pagar uma mensalidade e a cumprir com os pré-requisitos de divulgação imobiliária dos seus produtos ofertados e manter a fidelidade de compensações pela venda ou aluguel de um imóvel. Os imóveis divulgados pelas imobiliárias ou redes de imobiliárias são geralmente aqueles já construídos ou com previsão de lançamento futuro, para venda ou locação, para os mais diversos tipos de uso, mas com destaque para o setor habitacional.⁸¹

São várias as redes de imobiliárias nacionais de grande porte atuantes em Belo Horizonte⁸². Geralmente, elas atuam não só na Capital, mas também em outras cidades e estados, com filiais estrategicamente regionalizadas, o que facilita a identificação das imobiliárias cadastradas com o cliente e sua área de abrangência.

A IMAP se destaca na região de estudo por ser de origem local, pelo pequeno porte e por organizar o banco de dados de oferta de imóveis das 19 imobiliárias cadastradas. Essas empresas têm sede e atuam na região e são referência no mercado de venda de imóveis. São várias as imobiliárias independentes que também atuam na região e, no geral, a sede da maioria delas localiza-se na confluência das regiões administrativas, devido à proximidade aos principais eixos de comércio local e regional e à facilidade de acesso (FIG. 19).

já que o acesso a esse veículo de informação ainda não abrange toda a população.

⁸¹ Ver entrevista com o proprietário de filial de uma Rede de Imobiliárias – ANEXO B (Reportagem 14 A/B).

⁸² Em entrevista realizada com um agente imobiliário – gerente de filial belo-horizontina de uma das maiores redes de imobiliárias, de abrangência nacional. Esse tipo de empresa possui inúmeras vantagens: pode utilizar o nome fantasia e a logomarca da empresa sede e o modelo de divulgação em mídia impressa, pode possuir ações da empresa sede, compartilhar o banco de dados entre as demais filiais, além de ter registros de garantia de fidelidade das imobiliárias cadastradas.

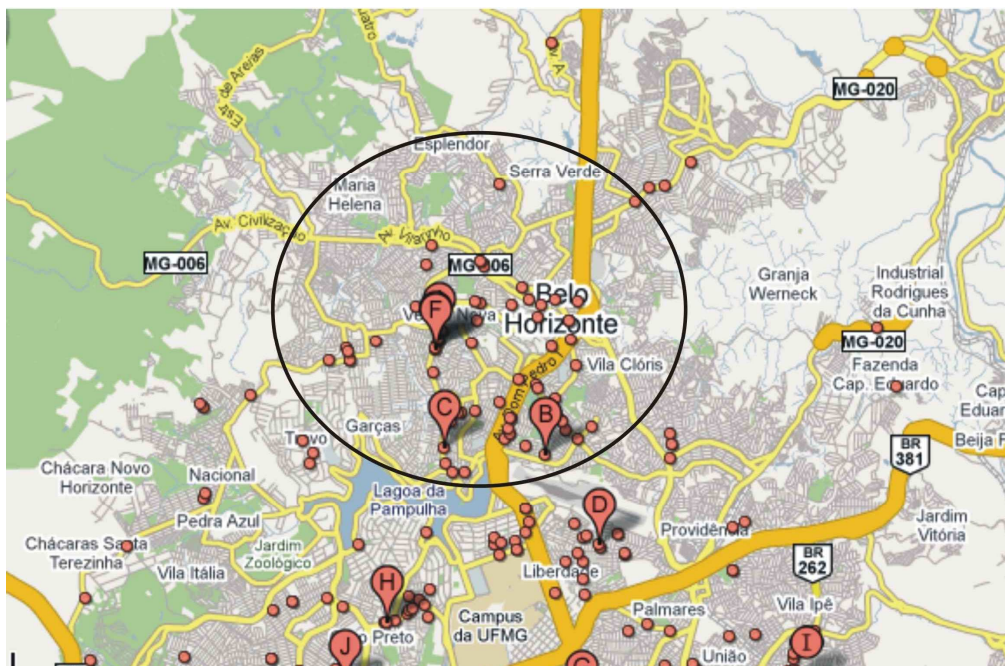


FIGURA 19 - Mapa: Localização de imobiliárias na área de estudo
 Fonte: GOOGLE, [200-]. Adaptado pela autora, 2009

Através da tecnologia disponível na *internet*, os sites das redes ou de imobiliárias independentes podem facilitar o trabalho de corretagem e dos clientes. Em cada site de divulgação, os imóveis são classificados por região na cidade, por tipologia, preço e características construtivas. A interação entre o cliente e a empresa que possui *site* divulgado na *internet* é facilitada por ser essa, uma ferramenta *on line*⁸³, com rápido retorno e acompanhamento constante por parte da empresa. O cliente, através da consulta aos sites, pode identificar o imóvel que procura através da visualização de fotos, do local, da edificação pronta para uso ou em obras, bem como, acompanhar o trabalho dos corretores. Outra opção é a visitação virtual aos imóveis, através das mídias interativas de divulgação 3D (três dimensões), que apresentam detalhes quase reais das suas dependências internas e externas.

Para as imobiliárias da região de estudo, os produtos mais ofertados para venda são as casas geminadas⁸⁴, dado que possibilita levantar a hipótese da existência de uma cultura local que favorece a difusão dessa tipologia, por fatores

⁸³ O mesmo que interação em tempo real através de tecnologia virtual.

⁸⁴ Resultados da análise dos questionários qualitativos aplicados aos agentes mais atuantes na região de estudo – APÊNDICE E.

associados à renda dos usuários, bem como a características simbólicas, históricas e socioespaciais.

As incorporadoras são empresas de grande porte que mobilizam diversos recursos para a produção imobiliária: aquisição de terrenos, construção de edificações, corretagem (compra e venda de imóveis), além de serviços de advocacia, contabilidade e financiamento imobiliário. São empresas que atuam de forma isolada e enfrentam grande concorrência no mercado e suas sedes, geralmente, estão localizadas na porção centro-sul da cidade – área mais valorizada em termos mercadológicos, conforme apresentado no Capítulo 3.

A área de estudo não possui sede de incorporadora, mas as empresas têm investido na região em busca de novos mercados, ao aproveitar o recente “boom” imobiliário nacional e belo-horizontino, para atuar na produção de condomínios verticais – (torres residenciais) de mais de cinco andares⁸⁵ – tipologia inovadora na região, que possui a ocupação predominantemente residencial horizontal.

Em uma das pesquisas empíricas, foi analisada a atuação de oito empresas incorporadoras⁸⁶. Os investimentos foram recentemente ofertados devido à valorização imobiliária do Vetor Norte da cidade, à demanda regional por moradia para a classe média e ao potencial para o adensamento construtivo via verticalização - construção de torres residenciais⁸⁷.

A atuação das construtoras de pequeno porte na região também é relevante e verificada em áreas mais periféricas, onde a existência de edificações residenciais horizontais mais antigas - áreas potencialmente favoráveis à substituição de ocupação - favorecem a construção de edifícios residenciais de três a cinco pavimentos.

⁸⁵ Em algumas regiões da cidade, as incorporadoras investem em empreendimentos residenciais horizontais, como no bairro Buritis – Região Oeste da cidade, ou em locais com grandes áreas disponíveis para a ocupação – o que já é raro em Belo Horizonte. Os municípios de Nova Lima, Lagoa Santa e Contagem, todos na RMBH, abrigam grande número desse empreendimento.

⁸⁶ Ver resultados no APENDICE E.

⁸⁷ Dados coletados em entrevista com um agente – funcionário representante de uma incorporadora que atua na região, realizada em 28 jan. 2009.

4.2.2 Produtos imobiliários ofertados

Os agentes que atuam de forma empresarial na região oferecem moradias de padrões, estilos arquitetônicos e construtivos bem definidos, que variam conforme a área e época de atuação, público alvo e estratégias mercadológicas de incorporação de valores simbólicos do entorno - como áreas verdes, proximidade a empreendimentos de referência na cidade, identidades de vizinhança, dentre outros. Originalmente, a Região Administrativa Venda Nova, concentrou, desde o início da ocupação, tipologias tradicionais de moradia⁸⁸. Na época da construção da “zona urbana” do município de Belo Horizonte, a região de Venda Nova se desenvolvia de forma isolada, e no setor habitacional, ainda predominava a produção de moradias com valor de uso.

A construção do Complexo de Lazer da Pampulha, por volta dos anos 40, próximo à região de Venda Nova e coincidente com o *boom* industrial do país, pode ter desencadeado o início da abertura de loteamentos pelos grandes proprietários de terra para a construção de moradias com valor de troca na porção sul da região de estudo.

As primeiras edificações residenciais da região de Venda Nova eram assobradadas e de até dois pavimentos, típicas de áreas rurais. Já aquelas construídas no entorno do Complexo da Pampulha, eram de melhor padrão construtivo, em estilo arquitetônico modernista e, destinadas à população de melhor poder aquisitivo.

4. 2. 2.1 Casas geminadas

Pouco se sabe sobre a verdadeira origem da produção de casas geminadas em Belo Horizonte e do início de sua produção empresarial. Há pelo menos duas hipóteses que podem tentar explicá-la, relacionadas aos aspectos histórico-culturais e às ações do poder público. A primeira, retoma à origem da ocupação da cidade por imigrantes estrangeiros, principalmente italianos e espanhóis, para ajudar na construção da cidade.

⁸⁸ Os dados históricos de Venda Nova podem ser consultados no APÊNDICE A.

A segunda se refere à presença desse tipo de moradia nas regiões de Venda Nova e Barreiro. Essa última poderia estar relacionada à concentração de população operária nas áreas mais periféricas da cidade, nas proximidades das primeiras indústrias e posteriormente, ao surgimento dos distritos industriais e pequenas vilas operárias da cidade⁸⁹. Próximo às áreas industriais, o poder público também produziu, nas décadas de 60, 70 e 80, conjuntos habitacionais com tipologias de casas geminadas, por mais econômico e facilitar a produção seriada.

Mas a adaptação local do modelo de urbanismo influenciado pela Revolução Industrial, como ocorrera primeiramente na cidade de São Paulo é um dos principais indícios a serem investigados sobre a introdução desta tipologia arquitetônica em Belo Horizonte.

O processo de urbanização na Europa que se acentuara a partir do século XIX, juntamente com a Revolução Industrial, gerou a explosão demográfica nas cidades, bem como a carência de moradias para a população operária. Para tentar minimizar os problemas gerados, os empresários aliaram a iniciativa de construção de habitação operária ao melhoramento da produção.

É nessa ótica que surgem, em 1822, as propostas do filósofo francês Charles Fourier, cujo principal emblema é o Palácio Societário ou Falanstério, concebido como um grande edifício onde, além das habitações para três mil e quinhentas pessoas, alguns equipamentos de uso coletivo complementariam a vida doméstica comunitária. (TRAMONTANO, 1998, p.22).

Charles Fourier⁹⁰ pensava não só uma habitação digna, mas também uma “sociedade ideal”, como referência em um contexto urbano caótico, apesar de ser considerado utópico naquele momento. A partir daí, a Europa viu-se tomada por várias experiências de vilas operárias, sendo a grande maioria formada por casas isoladas, geminadas duas a duas, em blocos de quatro ou mesmo enfileiradas, e sempre próximas às fábricas. Esses modelos foram seguidos e adaptados em

⁸⁹ Informações coletadas em entrevista realizada com agente imobiliário atuante na região de estudo – construtor e dono de imobiliária, há 30 anos, em 25 de out. 2008.

⁹⁰ Detalhes conceituais e projetuais das propostas de Charles Fourier (1772-1837), consideradas do Pré-urbanismo Progressista estão na obra de Choay (1992, p.67-75).

todo o mundo, como posteriormente, no Brasil.⁹¹ Logo, essa tipologia de moradia foi oferecida por empresas nacionais, particulares ou estatais, e também por multinacionais que se instalaram no Brasil, adaptando-as às condições mercadológicas. Tais experiências também contribuíram para a manutenção das relações paternalistas entre patrões e empregados e para o barateamento da força de trabalho.

As Vilas Operárias brasileiras tiveram origem em São Paulo, onde a industrialização do país se iniciou com mais intensidade,⁹² e onde, tanto as formas de produção como os trabalhadores precisavam ser também controlados. No caso de São Paulo, “[...] os cortiços foram o primeiro destino dos operários emigrantes, e como eram lugares insalubres, foram sendo desencorajados pelo Estado. Com isso, as vilas operárias ganharam importância.” (MORAES, 2003).

Sobre as transformações da arquitetura e da utilização do espaço de moradia no Brasil, a origem das casas geminadas também remete à interpretação do conceito de vila. O século XX vai assistir a algumas mudanças nas formas de morar. Nas duas primeiras décadas, como evolução natural dos cortiços, surgiram as vilas. No entanto, não seria pertinente associar o termo “vila”, aqui empregado, ao seu correspondente na Europa, o palacete. No sentido geral, vila seria a “avenida”, na linguagem popular, a sequência de casas semelhantes, térreas ou assobradadas, em torno de área comum, com acesso por estreita entrada - produto do retalhamento de propriedades maiores que pode gerar capital. No Brasil, a vila abriga a classe média, que primeiro aluga suas casas, com remota esperança de um dia comprá-la. (VERISSIMO; BITTAR, 1999, p.27)

No caso belo-horizontino, pode ter ocorrido uma espécie de desdobramento da tipologia das primeiras vilas operárias, diferente dos casos de São Paulo, construídas primeiramente nos subúrbios da área planejada da cidade, na época de sua construção, para abrigar os primeiros construtores. Essa tipologia teria se disseminado, posteriormente, em áreas mais distantes da área central, como as

⁹¹ Tramontano (1998) faz uma análise sobre aspectos da moradia no Brasil.

⁹² As vilas operárias, como ficaram conhecidas, eram construídas por industriais ou empresários e constituídas por casas de aluguel para abrigar famílias de trabalhadores. As vilas foram construídas do início do século até a década de 50, sobretudo nos bairros considerados redutos de indústrias. Detalhes e fotos de algumas vilas em Moraes (2003).

atuais Regiões do Barreiro, Norte e Nordeste, para abrigar os primeiros trabalhadores fabris, mais de uma forma menos regrada que a de São Paulo.

Não há registros históricos da evolução da ocupação da Região de Venda Nova sob o aspecto das tipologias construtivas, mas as casas geminadas fazem parte da história local e contribuem para a manutenção das identidades de vizinhança entre os moradores e visadas da paisagem, devido a vários aspectos. Independente do estilo arquitetônico da construção, a unidade construtiva das casas geminadas, bem como a horizontalidade das edificações na ambiência urbana, garantem a interação entre os espaços privados da casa e os espaços públicos da rua e favorece a sociabilidade entre os vizinhos. A hipótese é a de que, as primeiras casas geminadas da região teriam origem nas vilas operárias localizadas próximo aos atuais bairros Primeiro de Maio, na porção sudeste da área de estudo – atual Região Norte, e bairro Renascença – atual Região Nordeste.⁹³

Muitos bairros da Regional Nordeste de Belo Horizonte tiveram a sua origem nas vilas operárias que surgiram ao redor das fábricas. Suas casas seguiam um desenho idêntico e mostravam a organização e a disciplina que as empresas esperavam desenvolver na vida de seus funcionários. A proximidade com o local de trabalho fez com que a rotina dos trabalhadores, dentro e fora da fábrica, fosse marcada pela sirene da empresa. Os bairros que se localizavam em seu entorno foram beneficiados pelo investimento que ela realizava na melhoria de suas infraestruturas e acabaram desenvolvendo uma dinâmica própria. (BELO HORIZONTE, 2008).

A recente expansão da produção empresarial de moradias na área de estudo, “reeinterpreta” a tipologia de casas geminadas, através da adoção de novos conceitos de projeto, para atender a demanda da classe média.

Os projetos de casas geminadas são bem diferenciados, mas por condensar até quatro residências em um mesmo lote, com no máximo dois pavimentos e em uma mesma base estrutural, são consideradas “gêmeas”. Atualmente, essa é a tipologia residencial mais procurada na região, por pessoas nela originadas, principalmente casais jovens ou famílias de até quatro pessoas. Os fatores que

⁹³ A origem da produção empresarial das casas geminadas na área de estudo, merece uma investigação histórica, geográfica e arquitetônica mais apurada. Mas a partir desse trabalho, pode-se aferir que até a atualidade, ocorreram pelo menos três surtos de produção empresarial de casas geminadas em Belo Horizonte O primeiro deles, na época de construção da cidade, o segundo, por volta dos anos 40, com a construção do Complexo da Pampulha o e o terceiro, a partir da década de 90, com o novo “boom” imobiliário brasileiro.

garantem os bons resultados ao empreendedor que produz tal tipologia são, além do melhor aproveitamento do terreno, a atual demanda regional por moradia unifamiliar, financeiramente mais acessível, em comparação à tipologia de apartamento, e o fato da cidade possuir poucas áreas para expansão horizontal de produção de moradias.⁹⁴

Arquitetonicamente, as casas são compactas e projetadas sem um estilo definido, mas com traços assobradados e utilização de materiais de construção de alto padrão e qualidade. Os construtores investem cada vez mais na independência das moradias que antigamente eram construídas com entrada social unificada e sem tratamento específico para a estética dos imóveis. Um dos aspectos que mais se destaca é a não necessidade de criação de legislação de condomínio, o que atrai os compradores que preferem morar em casa, não podem comprar casas maiores e não se adaptam à convivência social dos condomínios residenciais verticais.

Em relação à conformação espacial, geralmente as casas geminadas são dispostas em fita – uma ao lado da outra, com no máximo quatro imóveis em série e com afastamento frontal de acordo com o exigido pela LPOUS e pelo Código de Obras Municipal. A maioria das casas geminadas também possui área média que varia de 70 a 150 m², combinadas duas a duas, com estrutura e cobertura unificadas.

A maioria dos construtores adota o “modelo de construção americano”⁹⁵, sem muitas paredes e em dois pavimentos – com os cômodos conjugados para o maior aproveitamento dos espaços. As casas são construídas com tijolos de cerâmica furados, que aumentam o rendimento na fase de constituição da alvenaria, e a escolha de esquadrias dos vãos em madeira, pode agregar charme e aconchego às residências. A criação de entradas independentes evita a necessidade de projetos de segurança contra incêndios que encarecem e burocratizam a obra, bem como a adoção de estilos de cobertura individualizados na fachada, dão maior singularidade à edificação. Para os construtores, quando o

⁹⁴ Informações concedidas em entrevista com a gerente da IMAP, em 20 de janeiro de 2009.

⁹⁵ Termo utilizado pelos construtores para designar cômodos ou espaços amplos e integrados, geralmente sem divisão em paredes de alvenaria.

sistema construtivo destas casas é planejado e cadenciado em relação às duas residências gêmeas, garante a venda e o retorno lucrativo do capital empregado.⁹⁶

A disposição dos cômodos internos das casas segue uma lógica predominante: no primeiro andar, localizam-se a sala de estar conjugada à sala de jantar, lavabo, cozinha e área de serviço, e no andar superior, parte íntima da casa; estão os quartos e dois banheiros. Geralmente, o vão da escada também é aproveitado para a instalação de um pequeno escritório. No pavimento térreo, a existência de jardins frontais e de fundos demonstra a adaptação dos projetos para o incremento de valores conceituais, originados de projetos de casas maiores.

O modelo de planta tipo de casa geminada, que é espelhada e simétrica, apresenta as características mais encontradas na maioria dos imóveis. O exemplo típico de planta de casa geminada – FIG. 20, possui 135 m² de área construída, 3 quartos – dois dormitórios e uma suíte com acesso à varanda, sala de estar e jantar conjugadas, cozinha, 3 banheiros, área de serviço, garagem com área de 17,74 m², jardim de entrada e pequena área de lazer nos fundos. As medidas da edificação são: 3,50 metros de frente, por 17,30 metros de comprimento, incluindo medidas da garagem, sendo que o terreno mínimo para implantação deve ser de, aproximadamente, 5 metros de frente por 25 metros de fundos.

⁹⁶ Informações divulgadas em reportagem do Jornal Estado de Minas, seção de imóveis, 29 mar. 2009.



Casa Geminada

SOBRE ESTE PROJETO:

Área Total Construída:	135 m ²
Total De Quartos:	3
Sendo Suites:	1
Total De Banheiros:	3
Lote Frente(Mínimo):	5 m
Lote Fundos(Mínimo):	25 m



FIGURA 20 - Projeto tipo de casa geminada

Fonte: Anúncio de empreendimento divulgado na mídia escrita - *folder* [200-]. Adaptado pela autora, 2009.

Cada projeto é complementado conforme a localização do empreendimento, os materiais construtivos empregados e exigências de mercado. Em relação ao conceito atual de desenho, quanto mais valorizada a região, também maior a adoção de amenidades arquitetônicas ao projeto de casas geminadas.⁹⁷ Mas investimentos em conforto, privacidade e segurança estão escondendo as fachadas das casas atrás de altos muros e portões que não permitem a interação

⁹⁷ As amenidades arquitetônicas são atributos construtivos que geralmente agregam valor aos empreendimentos imobiliários. No caso dos multifamiliares, geralmente correspondem às áreas de convívio social, lazer ou aquelas destinadas ao lazer e relaxamento como: parques infantis, espaços para refeições, churrasqueiras, jardins e quiosques temáticos, piscinas, etc. Sistemas internos de segurança e aquecimento solar foram amplamente utilizados para valorizar os imóveis construídos no período analisado.

entre os espaços públicos e privados, fator que favorece o aumento da sensação de segurança urbana.⁹⁸

É importante ressaltar que essa tipologia de ocupação possui um estigma associado às tipologias típicas de edificações operárias, construídas em série e ocupadas por população de baixo poder aquisitivo. Assim, nos *sites* de imobiliárias e na mídia escrita, são divulgadas, sem a denominação de “casa geminada”, mas sim como “casa”, “sobrado” ou “casa colonial”.⁹⁹

Sabe-se que em alguns bairros da cidade, como é o caso do Bairro Castelo (FIG. 6 - Mapa B), porção oeste da cidade, na Região Administrativa da Pampulha (mas fora da área de estudo), a produção recente de casas geminadas também é relevante, com indicativos de maior valorização imobiliária.¹⁰⁰ Nesse caso, a existência de casas geminadas com estilos arquitetônicos diferenciados, localizadas em um mesmo lote, é um fator demonstrativo da exigência do público comprador que almeja tal tipologia, mas sem as características de produção seriada. Estas alterações no conceito do projeto com certeza aumentam o custo da edificação e por conseqüência, criam nichos deste tipo de mercado, especializado em determinados locais da cidade, com a valorização imobiliária maior de algumas áreas.

Mas o fato é que as cãs geminadas estão em alta no mercado e cada vez mais, conquistam o público da classe média belo-horizontina, em áreas até então ocupadas pelas classes popular ou operária. Com o grande aumento dos preços dos apartamentos e casas, para as famílias que ainda preferem morar em casa, a casa geminada representa uma opção, financeiramente mais acessível, dado que o custo do terreno também é menor.

Vários bairros da área de estudo se destacam pela produção recente de casas geminadas, principalmente aqueles localizados na Região da Pampulha e

⁹⁸ As primeiras casas geminadas da região possuíam fachadas à mostra e maior contato com a rua, pois não tinham afastamento frontal, em relação à frente do lote.

⁹⁹ Dado confirmado pela autora, em pesquisas às páginas de divulgação imobiliária dos principais jornais veiculados na cidade e em *sites* das imobiliárias independentes ou de redes de imobiliárias, na *internet*, durante a elaboração dessa pesquisa.

¹⁰⁰ As informações sobre a produção de casas geminadas nesses bairros foram analisadas em consultas aos sites de imobiliárias e em visitas à região.

próximos à confluência das três regiões administrativas, porção considerada mais valorizada da região para esse tipo de tipologia, conforme restrições de ocupação definidas pela LPOUS (FIG. 21).

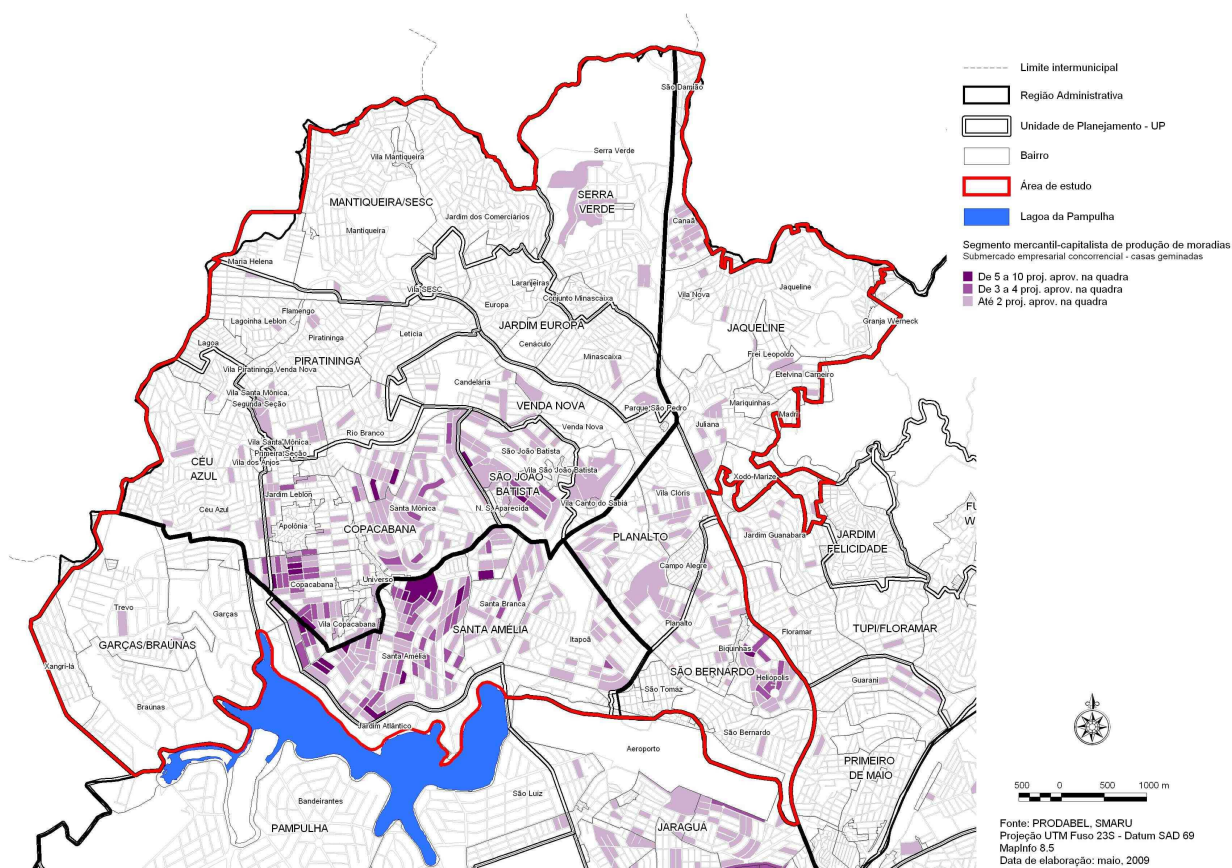


FIGURA 21 - Mapa: Aprovação de casas geminadas na área de estudo (1997-2007)
Fonte: Banco de dados da PRODABEL, SMARU, IPTU / PBH, 2009. Elaborado pela autora, 2009.

Em algumas UPs, bairros como Santa Amélia, Santa Branca, Copacabana, Heliópolis, Planalto e São João Batista destacam-se na produção e oferta de casas geminadas.

4.2.2.2 Apartamentos

No caso brasileiro, o início da verticalização para fins residenciais coincide com o início da industrialização do país.

Nos anos 20, um novo modelo de morar surge no Brasil, causava certa rejeição inicial: os edifícios de apartamentos, edificações de vários pavimentos, com

algumas unidades por andar, que começavam a rasgar os céus das grandes cidades. A proposta causava admiração, porém a resistência em ocupá-los era maior que a curiosidade. Tornava-se necessária uma verdadeira doutrinação do futuro usuário, ao começar pelo trabalho de compra do terreno, que por vezes abrigava um palacete, até a apresentação de um projeto de arquitetura convincente, uma planta de outro palacete, só que “empilhado” sobre outros semelhantes. Bem mais adiante, ao longo dos anos 40, o edifício de apartamentos se populariza, para abrigar a classe média, ou mesmo, segmentos mais baixos da população que ocupavam os conjuntos habitacionais. (VERISSIMO; BITTAR, 1999, p.27)

A intensificação do processo se dá na década de 1970, com o crescimento das grandes cidades brasileiras e com o início dos processos de periferização e conurbação, conforme analisado para o caso belo-horizontino, no Capítulo 3. O capital imobiliário investiu primeiramente na substituição de edificações nas áreas mais centrais das cidades e naquelas com melhor infraestrutura urbana, portanto, mais valorizadas. Alguns bairros tradicionais dos grandes centros foram descaracterizados, e sua população mais abastada, saiu em busca de novas áreas de moradia. Os edifícios, construções de muitos andares, tomam seu lugar definitivo nos grandes centros, ao tentar recuperar alguns valores de consumo utilizados no passado, como o retorno às varandas, ou balcões, aqueles pequenos balanços de lajes que “vendem” a imagem do contato com a natureza.

Os equipamentos e usos incorporados sofisticam-se: salas de jogos, saunas, ciclovias, bosques, jardins, piscinas, verdadeiros clubes que originarão o modelo de condomínio do final da década de 70. (VERISSIMO; BITTAR, 1999, p.83)

As cidades se verticalizam para atender, tanto a demanda por moradia, como por prestação de serviços e, a partir dos anos 80, a tipologia de apartamentos se difunde com maior intensidade, com a incorporação de amenidades arquitetônicas. As novas edificações residenciais - horizontais e verticais, começam a investir em sistemas de segurança, na construção de muros e instalação de circuitos internos de TV, interfonos e a moradia segura, vai representar *status* para as elites e classe média. A partir de então, a tipologia dos

prédios de apartamentos evoluiu em conceitos e estilos arquitetônicos, que variam conforme a cultura de cada cidade, às necessidades funcionais e mercadológicas e às exigências dos compradores.

O caso belo-horizontino não foi diferente, pois o processo de verticalização, iniciado nos anos 20, intensificou-se na década de 1970, a partir da área central em direção às demais regiões da cidade, devido ao esgotamento da ocupação horizontal. A área de estudo, por estar distante do centro tradicional, ainda é considerada um reduto com boa infraestrutura, potencial para o adensamento construtivo pela substituição de usos, devido à tipologia de ocupação, predominantemente residencial horizontal. Seu processo de verticalização para fins residenciais se iniciou na década de 1980, após a aprovação da primeira Lei de Uso e Ocupação do Solo, em 1976, e devido às melhorias em infraestrutura urbana e instalação de grandes empreendimentos no entorno, como é o caso da consolidação do Campus da UFMG – Universidade Federal de Minas Gerais¹⁰¹.

Esse processo de verticalização, iniciado de forma espalhada, difere muito do que ocorrera no período de 1997 a 2007, aqui analisado (FIG. 22). Esse último surto de verticalização foi mais concentrado, principalmente na confluência das três regiões administrativas e na porção sul da área de estudo, já na Região da Pampulha, valorizada após a aprovação da LPOUS.

¹⁰¹ Informações coletadas no Seminário preparatório para a elaboração dos “Estudos Urbanos”, ocorrido na Secretaria Municipal de Políticas Urbanas de Belo Horizonte, em 03 de mar. de 2008.

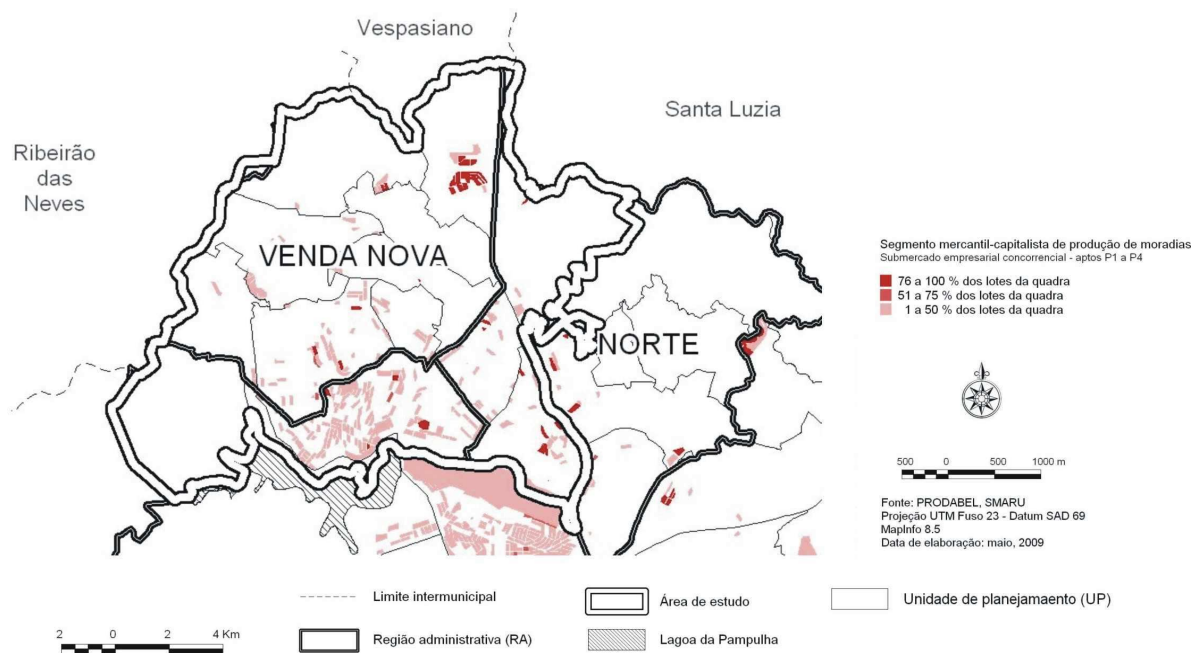


FIGURA 22 - Mapa: Aprovação de empreendimentos verticais para fins residenciais na área de estudo (1997-2007)

Fontes: Banco de dados da SMAAR - IPTU, URBEL, e PRODABEL / PBH, 2009. Elaborado pela autora, 2009.

Em algumas UPs, bairros como Santa Amélia, Santa Branca, Copacabana, Heliópolis, Planalto e São João Batista, se destacam na produção e oferta de apartamentos.¹⁰² As torres residenciais, como são chamados os blocos edificadas, foram construídas em áreas onde a LPOUS permitiu o maior adensamento construtivo - classificadas como ZAP. Essas áreas possuem maior permissividade em relação à altimetria das construções, fato que permite o maior aproveitamento do espaço pelos empreendedores.

Atualmente, a produção de apartamentos, é feita em larga escala e com produção seriada, ao apresentar um comportamento diferenciado por parte dos agentes envolvidos. Geralmente são empresas bem estruturadas com todo o aparato administrativo e logístico - construtoras e ou incorporadoras que trabalham com esse nicho de mercado e com previsão de tempo e objetivos especificados para alcançar metas pré-estabelecidas.

¹⁰² Na porção leste, ao lado da Lagoa da Pampulha, a grande mancha que se destaca coincide com a área do Aeroporto da Pampulha – provável erro no lançamento de dados de IPTU, no banco de dados da SMAAR / PBH.

Para a viabilidade de implantação dos empreendimentos, os agentes envolvidos analisam todas as estratégias de atuação necessárias: demanda pelo produto, público alvo, áreas mais apropriadas para implantação e possibilidade de agregar valor locacional. A construção de apartamentos envolve uma gama de estudos, que vão desde análises mercadológicas até a escolha da conceituação dos projetos, que varia de acordo com os modismos criados e divulgados pelo setor da construção civil para atender determinado tipo de cliente. Tudo o que é investido é incorporado ao preço dos imóveis.

Os empreendimentos residenciais verticais são também chamados de condomínios devido à individualização da propriedade sob a forma de fração ideal, onde as áreas de uso comum são de propriedade coletiva. A forma organizacional da administração dos condomínios envolve a figura de um síndico – “administrador geral” ou de uma empresa terceirizada para tal função, que deve gerir os gastos e investimentos que são geralmente coletivizados e divididos entre os proprietários dos imóveis.

Em termos projetuais, a evolução conceitual dessa tipologia acompanhou os modismos de época, que no caso brasileiro, muitas vezes reinterpreto estilos internacionais.¹⁰³ Atualmente, nota-se o uso de estilos arquitetônicos muito variados, mais contemporâneos, mas que continuam reinterpretando estilos importados. Muitas vezes essa reinterpretação cria modelos de divulgação para a identificação de empreendimentos de uma determinada empresa. Os lemas dos empreendimentos variam conforme a área de investimento e tipo de cliente – geralmente batizados com nomes americanizados ou que fazem menção às antigas vilas residenciais européias. Esse resgate de conceitos do passado reflete a atual necessidade de reinventar e divulgar, mercadologicamente, “estilos de vida” que remetam à tranquilidade, à segurança e ao contato com a natureza, perdidos com o passar do tempo, no ambiente das grandes cidades.

É dessa forma que os atuais empreendimentos residenciais verticais reinterpretam os conceitos dos estilos, historicamente reconhecidos e que

¹⁰³ Veríssimo e Bittar (1999) analisam as diversas peculiaridades construtivas da evolução desta tipologia no Brasil, em períodos distintos.

serviram, a sua época, para identificar a nobreza e o poder de uma determinada sociedade ou mesmo para transmitir elegância, beleza estética e plasticidade às edificações. O resultado, na maioria das vezes, acarreta a perda da identidade e originalidade arquitetônica dos empreendimentos que, para alcançar o “sobrelucro de inovação”, padronizam “estilos” de moradia que interferem diretamente na paisagem da cidade.

Um dos “estilos” mais utilizados por esses agentes atualmente, é por eles denominado, “neoclássico”.¹⁰⁴ Vários elementos da ornamentação arquitetônica do verdadeiro estilo Neoclássico¹⁰⁵ sofreram releituras e são adequados principalmente para a estruturação estética das fachadas dos edifícios e denominação de empreendimentos populares e de médio padrão construtivo, e não às plantas das edificações (FIG. 23).



FIGURA 23 - Exemplo de fachada em estilo “neoclássico”
Fonte: Ecolife, [200-]. Adaptado pela autora, 2009.

¹⁰⁴ Informações coletas em entrevista realizada com arquiteta, funcionária de incorporadora, em 28 jan. de 2009.

¹⁰⁵ O estilo arquitetônico Neoclássico é derivado do movimento cultural do fim do século XVIII, denominado Neoclassicismo e identificado com a retomada da cultura clássica na Europa Ocidental em reação ao estilo Barroco. Propõe a discussão dos valores clássicos, em contraposição ao Classicismo Renascentista, que apenas replicava os princípios antigos sem críticas aprofundadas. A concepção de um ideal de beleza eterno e imutável não se sustentava mais. Para os neoclassicistas, os princípios da era clássica deveriam ser adaptados à realidade moderna. Os reflexos na arquitetura vão traduzir a utilização de algumas técnicas: uso de materiais nobres (pedra, mármore, granito, madeiras), processos técnicos avançados, sistemas construtivos simples, a partir de formas regulares, geométricas e simétricas; volumes corpóreos maciços e bem definidos por planos murais lisos, uso de abóbadas e cúpulas, marcadas pela monumentalidade, espaços interiores organizados segundo critérios geométricos e formais de grande racionalidade, fachadas com pórticos colunados e frontões triangulares. A decoração recorreu a elementos estruturais com formas clássicas, pintura mural com relevo em estuque. Valorização da intimidade e do conforto nas mansões familiares e decoração de carácter estrutural. Ver análise crítica em Frampton (1997).

Esse estilo está presente em exemplares da arquitetura habitacional para as classes popular e de média renda, com variações entre elas. A oferta de plantas tipo é sempre utilizada, com a possibilidade de diferenciação das plantas das coberturas (apartamentos *duplex* dos últimos pavimentos) numa mesma edificação, ou por variação das plantas, em edificações diferenciadas, em um mesmo empreendimento. Esta adoção de variação de plantas tipo, principalmente em relação ao número de quartos por apartamento, é principalmente introduzida nesses tipos de empreendimento para atender a um público diferenciado por renda e pelo tamanho da família e assim, facilitar a venda dos imóveis. Tal tipologia é largamente ofertada pelo submercado empresarial concorrencial na área de estudo e em outras regiões da cidade, conforme analisado no Capítulo 3.

Para aumentar a valorização dos imóveis, esse segmento de mercado cada vez mais investe também na introdução de amenidades arquitetônicas que, até o início da década de 90, somente eram ofertadas em empreendimentos de alto luxo, construídos pelo submercado empresarial monopolista, na porção centro-sul da cidade (FIG. 7).

Para exemplificar a recente atuação do segmento empresarial concorrencial na área de estudo, o empreendimento - Condomínio "Terra Nova Ecolife" será apresentado a seguir. O termo "Terra Nova" tem duplo sentido. Significa tanto um determinado padrão de tipologia arquitetônica empregado pela empresa, em relação ao número de pavimentos e conceituação de projeto, como também sugere a implementação de um novo estilo de moradia, em uma região ainda inexplorada pela empresa e por este tipo de empreendimento. A divulgação do estilo arquitetônico "neoclássico" também está associada ao conforto e aconchego dos futuros usuários (FIG. 24).



FIGURA 24 - Anúncio de empreendimento divulgado na mídia – utilização do estilo “neoclássico”

Fonte: Ecolife, [200-]. Adaptado pela autora, 2009.

O termo “ecolife” remete à idéia de contato com a natureza para tentar divulgar possíveis estratégias de sustentabilidade ambiental do empreendimento e a exploração locacional da proximidade de áreas verdes públicas, localizadas no entorno – Parques Lagoa do Nado e Planalto (FIG. 24 e FIG. 25).



FIGURA 25 - Anúncio de empreendimento divulgado na mídia – exploração simbólica da natureza

Fonte: Ecolife, [200-]. Adaptado pela autora, 2009.

O condomínio está localizado no bairro Planalto – Região Norte – porção sudeste da área de estudo, e encontra-se em obras, com término previsto para o início de 2011. São 150 apartamentos distribuídos em quatro torres residenciais de 10 andares, sendo 16 apartamentos situados no térreo, com área privativa externa, 118 apartamentos tipo, 16 coberturas duplex e 273 vagas de garagem. Além das amenidades arquitetônicas ofertadas, como piscina com cascata, espaço *gourmet* (espaço para refeições) e *playground* (parque para crianças), o projeto prevê a instalação de um amplo sistema de segurança, com guaritas controladas 24 horas por dia. A empresa investe massivamente na divulgação do empreendimento e conta com a disponibilização de um *site* exclusivo na *internet* e um apartamento modelo decorado, no local das obras, para visita dos clientes (FIG.26). Antes mesmo do início das obras, os imóveis já estavam praticamente vendidos ou reservados.¹⁰⁶

¹⁰⁶ Informações coletadas em visita ao apartamento modelo no local do empreendimento e em conversa com corretor de plantão, realizada em 01 maio de 2009. Foi constatado que a maioria dos imóveis estava vendida ou reservada aos funcionários do CAMG.

CONDOMÍNIO TERRA NOVA ECOLIFE



IMPLANTAÇÃO



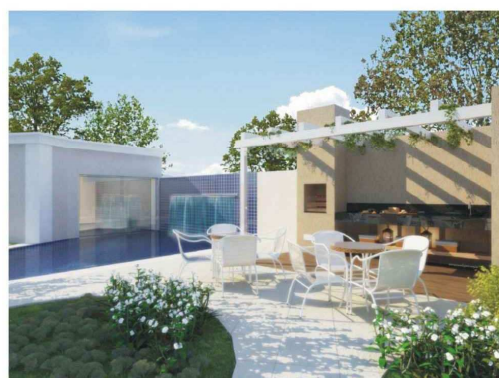
PLANTA TÍPICA



ÁREA DE LAZER



VISTAS DO APT. DECORADO



VISTAS DA COBERTURA

FIGURA 26 - Divulgação de empreendimento residencial ofertado pelo submercado empresarial concorrencial na área de estudo
 Fonte: Ecolife, [200-]. Adaptado pela autora, 2009.

No caso dos empreendimentos imobiliários localizados em áreas mais valorizadas da cidade, a maioria dos agentes, promove projetos arrojados, muitos deles elaborados por arquitetos de renome. Essa estratégia é largamente utilizada pelo submercado empresarial monopolista, atuante na porção centro-sul da cidade, conforme analisado no Capítulo 3.

As características exclusivas de cada projeto, além de divulgar a arquitetura, a utilização de materiais de alto padrão e a localização, devem imprimir também a individualidade do empreendimento como símbolo de *status*. A possibilidade de personalização de plantas para clientes mais exigentes é também utilizada como instrumento para captar compradores que não estão preocupados com os preços dos imóveis, mas com a exclusividade e estética. Nesse caso, são construídos verdadeiros *mini resorts* habitacionais,¹⁰⁷ empreendimentos que fornecem todo o tipo de serviço para associar ao local de moradia, a idéia de conforto, funcionalidade, lazer e praticidade, mas que promovem a reclusão dos moradores e o menor contato com a vizinhança. As plantas tipo são muito variadas e os apartamentos são, em área construída, muito maiores em relação àqueles oferecidos pelo submercado empresarial concorrencial. No entanto, a utilização de valores neoclássicos é incorporada somente aos nomes dos empreendimentos e não às características reais do projeto.

Um exemplo desse tipo de empreendimento é o denominado “Residencial Villa Edith” - condomínio de luxo elaborado por uma grande incorporadora nacional. O projeto encontra-se em fase de obras, com término previsto para o início de 2011, que contém torre única de 15 andares, localizado na porção centro-sul da cidade (FIG. 27). O empreendimento contém apartamentos com 108 m² de área e opções de alteração de planta, com 3 quartos (suíte e closet); 2 vagas de garagem com armários; fachada com materiais em alto padrão construtivo, revestimento interno em cerâmica tipo porcelanato, alumínio bronze; varandas, área de lazer equipada com *grill*, espaço *gourmet*, *play gourmet kids*, salão de festas, *fitness*, sala de massagem e piscina com raia.

¹⁰⁷ Expressão americana largamente utilizada no Brasil para denominar os hotéis que oferecem descanso, lazer e conforto aos hóspedes – ver estudo realizado por LOUREIRO (2005).

CONDOMÍNIO VILLA EDITH



PLANTA PAVIMENTO TÉRREO



PLANTA PAVIMENTO PILOTIS



PLANTA APARTAMENTO TIPO



FIGURA 27 - Divulgação de empreendimento residencial ofertado pelo submercado empresarial monopolista na região centro-sul da cidade
Fonte: Ecolife, [200-]. Adaptado pela autora (2009).

Esse empreendimento exemplifica bem a tendência conceitual dos projetos de padrão luxo, que cada vez mais está sendo adotada pelas incorporadoras nos empreendimentos para classe média e popular, porém, com significativas variações no padrão construtivo, tamanho dos imóveis e na oferta de amenidades arquitetônicas.

4.3 Realidade, tendências e contradições do recente processo de ocupação de Venda Nova

Para a validação de algumas informações pesquisadas durante a elaboração desse trabalho foram realizadas pesquisas empíricas na área de estudo, divididas em três categorias temáticas: aplicação de questionários qualitativos a alguns agentes imobiliários, pesquisa quantitativa de oferta de imóveis e visitas a campo. As contribuíram para a apresentação da realidade, contradições e tendências do recente processo de ocupação de Venda Nova, sob a análise da produção empresarial de moradia.

Como resultado da aplicação de questionários a agentes imobiliários, observou-se que há diferenças entre os produtos dos pequenos construtores, das construtoras de pequeno porte e das incorporadoras.¹⁰⁸ O produto comercializado pelas imobiliárias é produzido pelas construtoras de menor porte e pelos pequenos construtores. Já as incorporadoras, produzem e comercializam seus próprios produtos.

Entre as empresas pesquisadas, a maioria das imobiliárias, representada pelos corretores, atua há pelo menos dez anos na região de estudo, diferentemente das incorporadoras, que atuam há menos de três anos. As empresas que já atuavam na área de estudo (grandes construtoras), assim o faziam antes da abertura de capital das mesmas na Bolsa de Valores. Após esse processo, tais empresas ampliaram a atuação, tornando-se incorporadoras.

¹⁰⁸ Os pequenos construtores não participaram diretamente dessa pesquisa, devido à dificuldade em manter contato com os mesmos, e também, em formar o grupo de referência para o universo de aplicação dos questionários.

Em um primeiro momento, o questionário avaliou a oferta de imóveis pelas imobiliárias, que na maioria, possuem sede na própria região, ao contrário das grandes incorporadoras, que possuem sede na região centro-sul da cidade. A atuação das imobiliárias em Belo Horizonte é de abrangência regional e intra-municipal, e a das incorporadoras, é de porte municipal ou extra-municipal.¹⁰⁹

Em relação à atuação das empresas pesquisadas em Belo Horizonte, tanto as imobiliárias como as incorporadoras, atuam mais na Região da Pampulha. Vale ressaltar que algumas das grandes incorporadoras pesquisadas, mesmo que em outras cidades, atuem para a produção habitacional para classes de média e alta renda, estão atuando pela primeira vez em Belo Horizonte, na área de estudo. E, tanto as imobiliárias, quanto as incorporadoras atuam mais na porção norte da Região da Pampulha.¹¹⁰

Também foi verificado que os fatores que mais motivam a recente atuação das imobiliárias e incorporadoras, na região de estudo, estão relacionados à demanda regional por moradia e às expectativas de valorização imobiliária. Para a divulgação dos produtos ofertados pelas empresas, ambas as categorias elegeram a mídia escrita, no caso o jornal, ainda como principal veículo de comunicação, mesmo com o crescimento da propaganda via *internet*. Em termos de demanda mercadológica, para as duas categorias de empresa, os imóveis ofertados são destinados à venda em sua maioria.¹¹¹ A atuação das empresas também foi por elas, considerada satisfatória, dado o desejo de ampliar esforços para a melhoria da atuação na região de estudo.¹¹²

Em um segundo momento, a pesquisa avaliou o comportamento dos compradores (público alvo das empresas), ao considerar os aspectos relevantes para a valorização imobiliária local, sob o ponto de vista das empresas que ofertam os imóveis. Ficou demonstrado que, em busca do imóvel ideal, os clientes das incorporadoras exigem primeiramente imóveis com preços acessíveis,

¹⁰⁹ Ver APÊNDICE E - Gráficos 1 e 2.

¹¹⁰ Ver APÊNDICE E - Gráficos 3 e 4.

¹¹¹ Ver APÊNDICE E - Gráficos 5, 6 e 7.

¹¹² Ver APÊNDICE E - Gráficos 8 e 9.

enquanto, os clientes das imobiliárias, destacam o critério localização e acessibilidade como relevantes.¹¹³

O resultado da pesquisa também demonstrou que a origem dos clientes das duas categorias de empresa é da própria região de estudo, fato que pode comprovar tanto a demanda regional por moradia como a melhoria da renda da população local. Os fatores qualitativos que implicam na valorização da região pelos clientes nela originados são a boa infraestrutura urbana, a presença de comércio e prestação de serviços locais e a sua tranqüila ambiência.¹¹⁴

Já em relação ao poder aquisitivo dos compradores, os clientes das incorporadoras, possuem salário que varia de 5 a 14 salários mínimos, enquanto os clientes das imobiliárias recebem em média, de 5 a 8 salários. Essa diferença na renda dos compradores permite aferir a maior amplitude de atuação das incorporadoras em relação às imobiliárias, já que as primeiras possuem também a atividade de financiamento de imóveis embutida nos serviços da empresa, o que facilita a compra dos mesmos.¹¹⁵

Ao final da pesquisa, foram avaliadas algumas características dos produtos imobiliários mais ofertados na região. Primeiramente, observou-se que, para as incorporadoras, a produção da tipologia residencial vertical (prédios de apartamentos acima de 3 pavimentos) se constitui como principal demanda de atuação do setor na área de estudo; enquanto para as imobiliárias, destaca-se a oferta de casas geminadas (de um a dois pavimentos).¹¹⁶

O resultado comprova a grande procura por essa última tipologia produzida por pequenas associações de construtores locais, micro-empresários filiados às imobiliárias da Rede IMAP, que movimentam a maior parte das negociações no mercado local. Já as incorporadoras introduzem massivamente, em termos de número de imóveis por unidade construtiva, a tipologia de apartamentos, que já destacam na paisagem urbana.

¹¹³ Ver APÊNDICE E - Gráfico 10.

¹¹⁴ Ver APÊNDICE E - Gráficos 11 e 12.

¹¹⁵ Ver APÊNDICE E - Gráfico 13.

¹¹⁶ Ver APÊNDICE E - Gráfico 14.

Segundo a classificação utilizada pelos agentes para aspectos construtivos da edificação, o padrão construtivo mais procurado pelos compradores, tanto nas incorporadoras, como nas imobiliárias, foi classificado como normal ou médio. Esses talvez sejam os primeiros indícios da tendência para a melhoria do padrão construtivo da região, ainda considerado popular, como analisado no Capítulo 3. Vale ressaltar que o uso de materiais mais nobres nas construções, incide diretamente no aumento do preço dos imóveis prontos para morar, por agregar valor à qualidade estética e durabilidade dos materiais, como símbolo de *status* social.¹¹⁷

Em relação aos imóveis mais procurados na região, destacam-se os novos (recém projetados e construídos), ofertados pelas imobiliárias e incorporadoras. No entanto, ressalta-se que os apartamentos são mais ofertados pelas incorporadoras e as casas geminadas, somente pelas imobiliárias.¹¹⁸ As casas geminadas são procuradas porque aproveitam mais a ocupação do terreno e por clientes da própria região de estudo.¹¹⁹ Já a tipologia de apartamento é mais procurada por clientes da própria região e por oferecer maior segurança aos moradores.¹²⁰ Esse resultado pode estar associado tanto à migração intra-regional por motivo moradia e / ou em relação à área de estudo, como também, à sensação de insegurança da população local.

As imobiliárias apontaram também as melhorias urbanas, decorrentes dos grandes projetos e intervenções promovidas pelo poder público no Vetor Norte da cidade e RMBH, como Linha Verde e CAMG, como os principais promotores da recente valorização imobiliária da região de estudo. As incorporadoras reforçaram tal afirmação, acrescida do fato da demanda regional por moradia interferir no aumento da procura por imóveis na região.¹²¹

Outra pesquisa avaliou a oferta de imóveis produzidos pelo submercado empresarial concorrencial na área de estudo entre os dias 17 e 24 de janeiro de

¹¹⁷ Ver APÊNDICE E – Gráfico 15.

¹¹⁸ Ver APÊNDICE E – Gráficos 16 e 17.

¹¹⁹ Ver APÊNDICE E – Gráficos 18 e 19.

¹²⁰ Ver APÊNDICE E – Gráficos 20 e 21.

¹²¹ Ver APÊNDICE E – Gráfico 22.

2008¹²². Destacou-se a divulgação imobiliária veiculada na *internet*, nos *sites* das maiores Redes de Imobiliárias da cidade (ANEXO A). Os dados referentes à oferta de casas geminadas e apartamentos foram contabilizados e espacializados¹²³. A amostra da análise da oferta de casas geminadas demonstra uma concentração da oferta na porção central da área de estudo – confluência das regiões, principalmente nas UPs Venda Nova, Copacabana e Santa Amélia. Em tais áreas, destaca-se a oferta de imóveis na Região central de Venda Nova (FIG. 28).

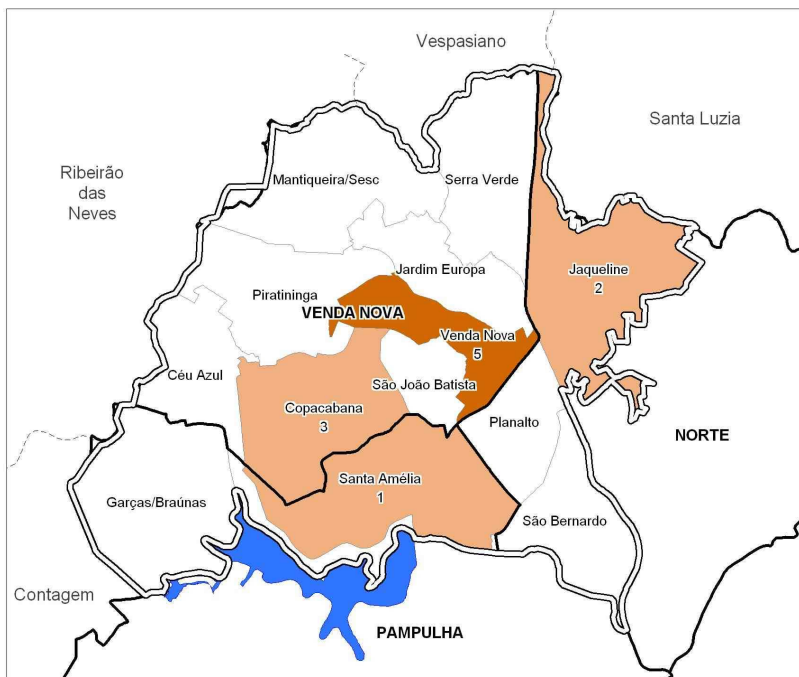
Nas UPs mais centrais, os imóveis ofertados possuem os preços mais altos, que se elevam de norte para sul, em direção à Região da Pampulha. A UP Jaqueline, na Região Norte, possui uma grande oferta de casas geminadas, só que em menor preço. Esses dados comprovam a valorização das áreas próximas à Orla da Pampulha em detrimento das demais, conforme analisado no Capítulo 3 (FIG. 28). Tais aspectos vão refletir diretamente na escolha dos “estilos arquitetônicos” e no padrão construtivo das novas edificações ofertadas para a venda.

Os dados referentes à oferta de apartamentos demonstram também que a porção central da área de estudo destaca-se em número, principalmente as UPs Venda Nova e Santa Amélia. Já em relação à valorização imobiliária, a concentração dos valores mais elevados para os imóveis, destaca a UP Santa Amélia, na Região da Pampulha, das demais (FIG. 29). A diferença no valor dos imóveis nas respectivas UPs é discrepante, e, em termos gerais, os dados confirmam as análises anteriores, que relacionam a oferta de imóveis com preços mais elevados a aspectos socioespaciais e à influência da legislação urbanística. Como reflexo desse processo, nota-se o avanço do processo de verticalização para fins habitacionais, a partir da Região da Pampulha, em direção às demais, na área de estudo. Os números também mostram que a oferta de casas geminadas é elevada, quando comparada à oferta de apartamentos, o que confirma a grande procura na região por essa tipologia de moradia.

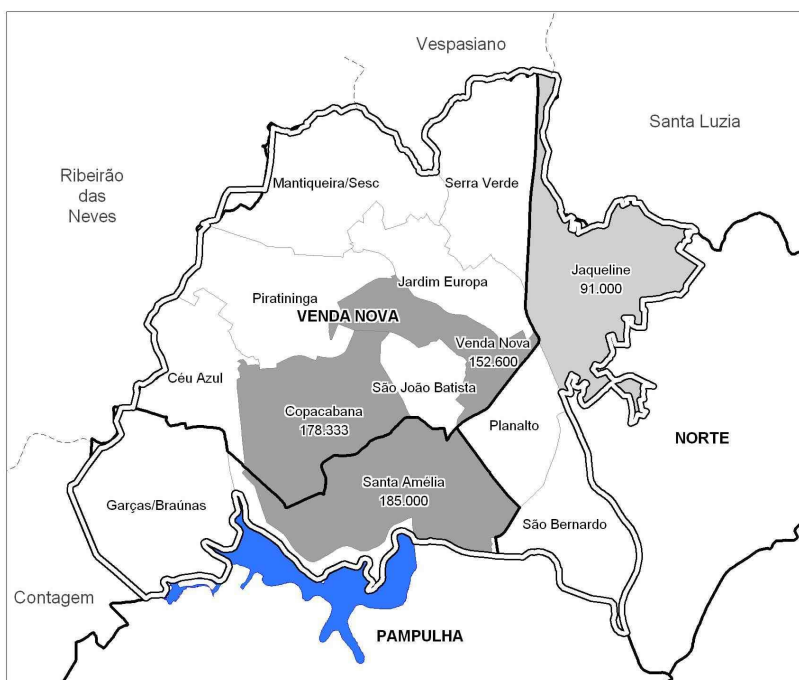
¹²² Esse período é posterior ao período de análise dessa pesquisa (1997-2007), mas indica as tendências de valorização imobiliária através da comparação dos preços dos imóveis, em locais específicos, na área de estudo.

¹²³ As amostras coletadas servem apenas como referência para a presente análise, mas o ideal seria a realização de amostras periódicas para estudos comparativos.

CASAS GEMINADAS



Regiões Administrativas



Nº de casas geminadas ofertadas, por UP

- Acima de 5
- De 1 a 4

Valor médio do imóvel, por UP (em Reais)

- De 101.000 a 300.000
- De 1 a 100.000

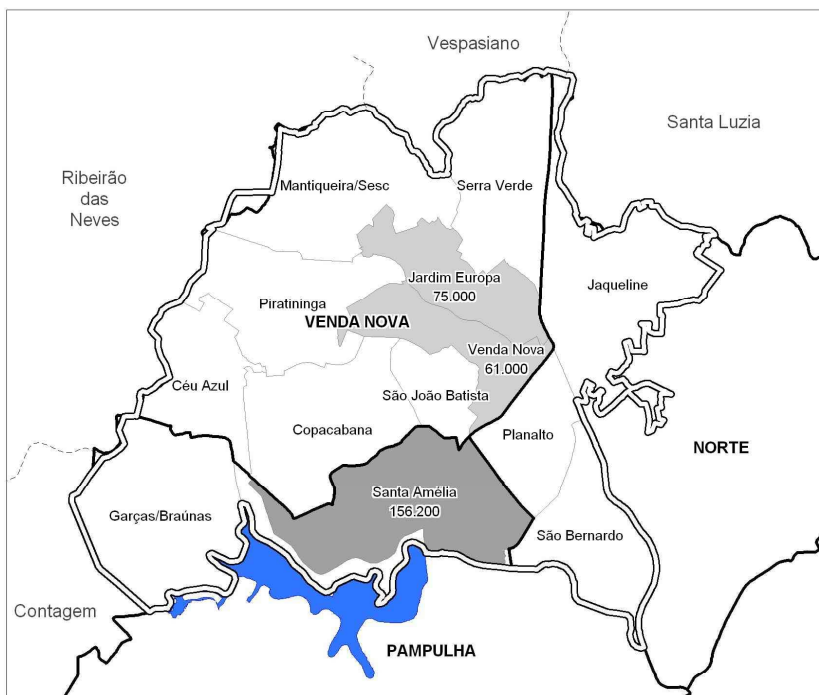
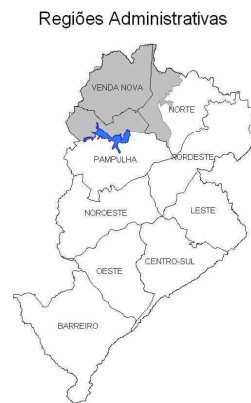
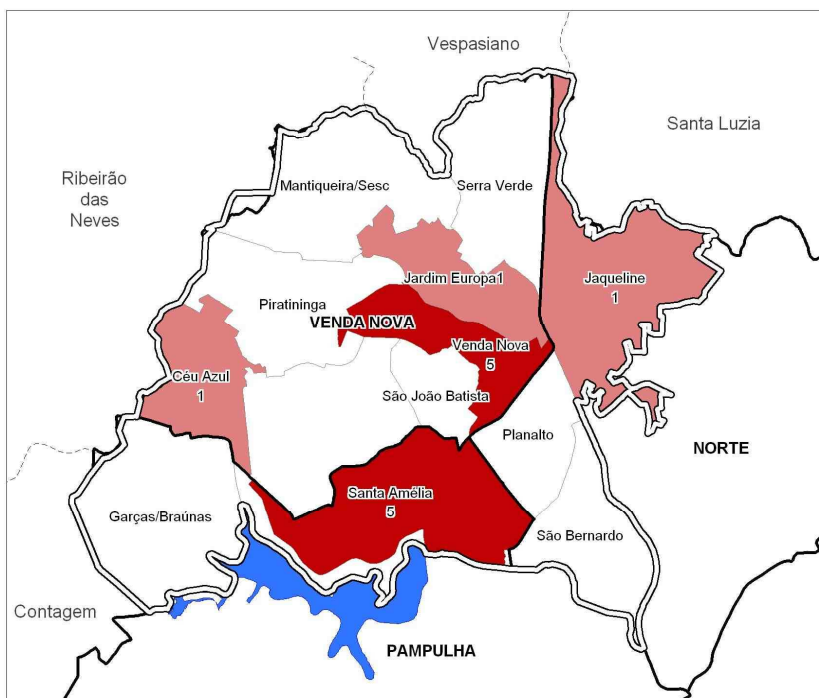
Fonte: Pesquisa de campo, PRODABEL
 Projeção UTM Datum SAD 69 Fuso 23
 MapInfo 8.5
 Data de elaboração: março, 2009

- Região administrativa (RA)
- Área de estudo
- Lagoa da Pampulha
- Limite intermunicipal



FIGURA 28 - Mapa: oferta de casas geminadas x valor dos imóveis – (17 a 24 jan. 2009)
 Fonte: Dados disponibilizados em *sites* de redes de imobiliárias na *internet*. Elaborado pela autora, 2009.

APARTAMENTOS



Nº de apartamentos ofertados, por UP

- Acima de 5
- De 1 a 4

Valor médio do imóvel, por UP (em Reais)

- De 101.000 a 300.000
- De 1 a 100.000

Fonte: Pesquisa de campo, PRODABEL
 Projeção UTM Datum SAD 69 Fuso 23
 MapInfo 8.5
 Data de elaboração: março, 2009

- Região administrativa (RA)
- Área de estudo
- Lagoa da Pampulha
- Limite intermunicipal



FIGURA 29 - Mapa: oferta de apartamentos x valor dos imóveis – (17 a 24/01/2009)
 Fonte: Dados disponibilizados em sites de redes de imobiliárias na internet. Elaborado pela autora, 2009.

Através das visitas a campo foi possível confirmar, visualmente, que a tipologia de ocupação predominante na região é a residencial horizontal (FIG. 30), constituída por casas isoladas, autoconstruídas ou construídas sob encomenda, para uso próprio e, por casas geminadas, produzidas em diversas épocas e em diferentes estilos arquitetônicos.

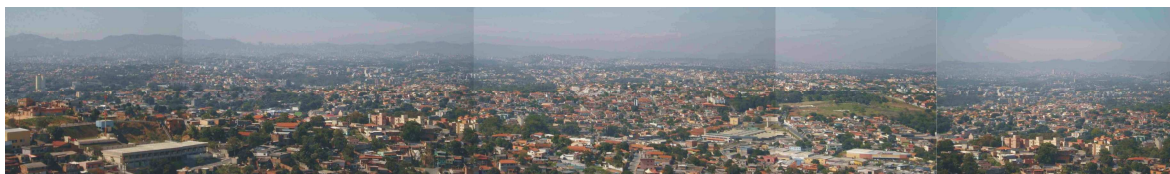


FIGURA 30 - Vista panorâmica atual da região de estudo – mosaico de fotos (2008)
Fonte: Almeida, 2009. Visita a campo (01/05/2009).

A localização é fator determinante para a definição do estilo arquitetônico adotado, para as duas tipologias: casas geminadas e apartamentos. A existência de edificações construídas em épocas diferentes, nos dois tipos de moradia, ajuda a contar a história da evolução das tipologias arquitetônicas e apontar as tendências de ocupação atual.

Na porção central da área de estudo, as edificações de épocas anteriores eram construídas com melhor padrão construtivo e encontram-se, em excelente estado de conservação, principalmente nos bairros da UP Santa Amélia – (FIG. 35). As tipologias construtivas da década de 1980 eram inovadoras para a época e mantinham a horizontalidade da ocupação, um maior contato com a rua e áreas sociais comuns (FIG. 31).



FIGURA 31 - Casas geminadas e apartamentos produzidos na década de 1980 – Região da Pampulha. Fotos 1 e 2 - Bairro Jardim Atlântico – Região Pampulha
Fonte: Almeida, 2009. Visita a campo (01/05/2009).

Em alguns bairros mais populares e distantes da confluência das três regiões, pertencentes à Venda Nova ou a Região Norte, as casas geminadas e apartamentos produzidos, em décadas anteriores à analisada, possuem características construtivas que remetem às antigas vilas operárias, típicas dos conjuntos habitacionais da época (FIG.32). Várias dessas edificações mais antigas e populares encontram-se em mau estado de conservação (FIG.35).

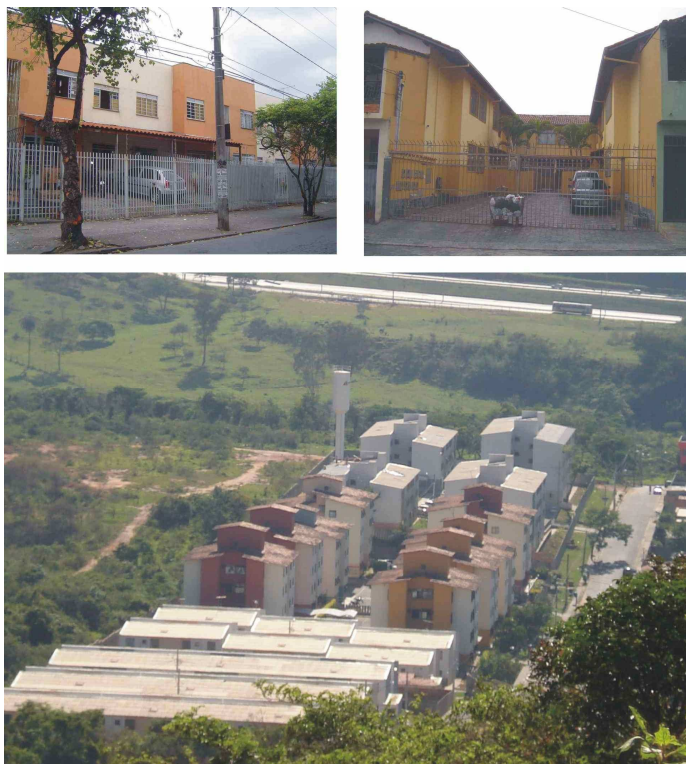


FIGURA 32 - Casas geminadas e apartamentos produzidos na década de 1980 – Regiões de Venda Nova e Norte. Fotos 1 e 2 - Casas geminadas das Regiões de Venda Nova e Norte. Foto 3 - Torres residenciais – Porção Norte da Região de Venda Nova
Fonte: Almeida, 2009. Visita a campo (01/05/2009).

As edificações verticais para fins residenciais, construídas em período anterior ao analisado nesse trabalho, possuem em sua maioria, até quatro pavimentos e constituem edificações de padrão mais popular. Nas áreas mais valorizadas da região de estudo, as casas geminadas atuais são implantadas com entradas sociais independentes, tratamento especial da fachada, sistemas de segurança, características mais semelhantes às casas isoladas, que diferem do estilo difundido na década de 1980 (FIG. 33). Tais fatores agregam mais valor a esse tipo de imóvel por elevar a singularidade e independência da edificação, mas diminuem a integração com a vizinhança. As casas geminadas mais antigas,

localizadas nessas áreas também estão passando por processo de readaptação construtiva e estética, aos moldes dos novos conceitos de moradia, para atender à demanda de mercado, constituído por grupos sociais locais, de renda mais elevada.



FIGURA 33 – Casas geminadas produzidas entre 1997 e 2007 – Bairros da confluência das Regiões

Fonte: Almeida, 2009. Visita a campo (01/05/2009).

As edificações verticais mais recentes, produzidas entre os anos de 1997 e 2007, e após este período, são bem maiores em termos de massa construída, em número de torres em um mesmo empreendimento e em número de pavimentos (altimetria). O destaque na ambiência e paisagem urbanas pode ser verificado principalmente nos bairros das UPs com grandes manchas classificadas como ZAP, pela LPOUS e localizados na confluência das três regiões administrativas (FIG. 34). Em algumas ruas, verifica-se o contraste visual e de massa construída, causado pela inserção de torres de apartamentos em áreas predominantemente residenciais unifamiliares (FIG. 35).



FIGURA 34 - Edificações verticais recentes – transformações na paisagem urbana local
Fonte: Almeida, 2009. Visita a campo (01/05/2009).

As características observadas referentes às casas geminadas e apartamentos, como tipologia construtiva, padrão de acabamento, estado de conservação e época de construção, estão diretamente relacionados ao padrão de renda da população residente, aos aspectos socioespaciais que variam em função da localização na Região Administrativa, à valorização imobiliária dos espaços urbanos e à legislação urbanística vigente. Dentre as tipologias oferecidas pelo submercado concorrencial empresarial de produção de moradias, as casas geminadas merecem destaque porque são produzidas em maior número na área de estudo, em relação ao contexto municipal (FIG. 6).

A partir da avaliação dos dados empíricos também foram constatadas algumas tendências de expansão da ocupação por essas duas tipologias de moradia na área de estudo, agrupadas por bairros nas UPs. Na confluência três regiões, onde a LPOUS favorece a verticalização, observa-se a tendência à substituição de usos. Como não há muitos lotes disponíveis, os agentes imobiliários procuram casas mais antigas para comprar, demolir e, posteriormente, construir torres residenciais. Geralmente, com a venda das casas a preços bem elevados via processos especulativos, os antigos donos ganham, além de uma boa quantia em dinheiro, um apartamento na nova edificação.¹²⁴ Há vários desses empreendimentos, com mais de cinco pavimentos, que se destacam na paisagem urbana. (FIG.35). Talvez, esse seja mais um indício de que a área esteja passando por complexas e contraditórias transformações sociais.

¹²⁴ Dados fornecidos em entrevista com agente imobiliário, em 14 maio 2009.

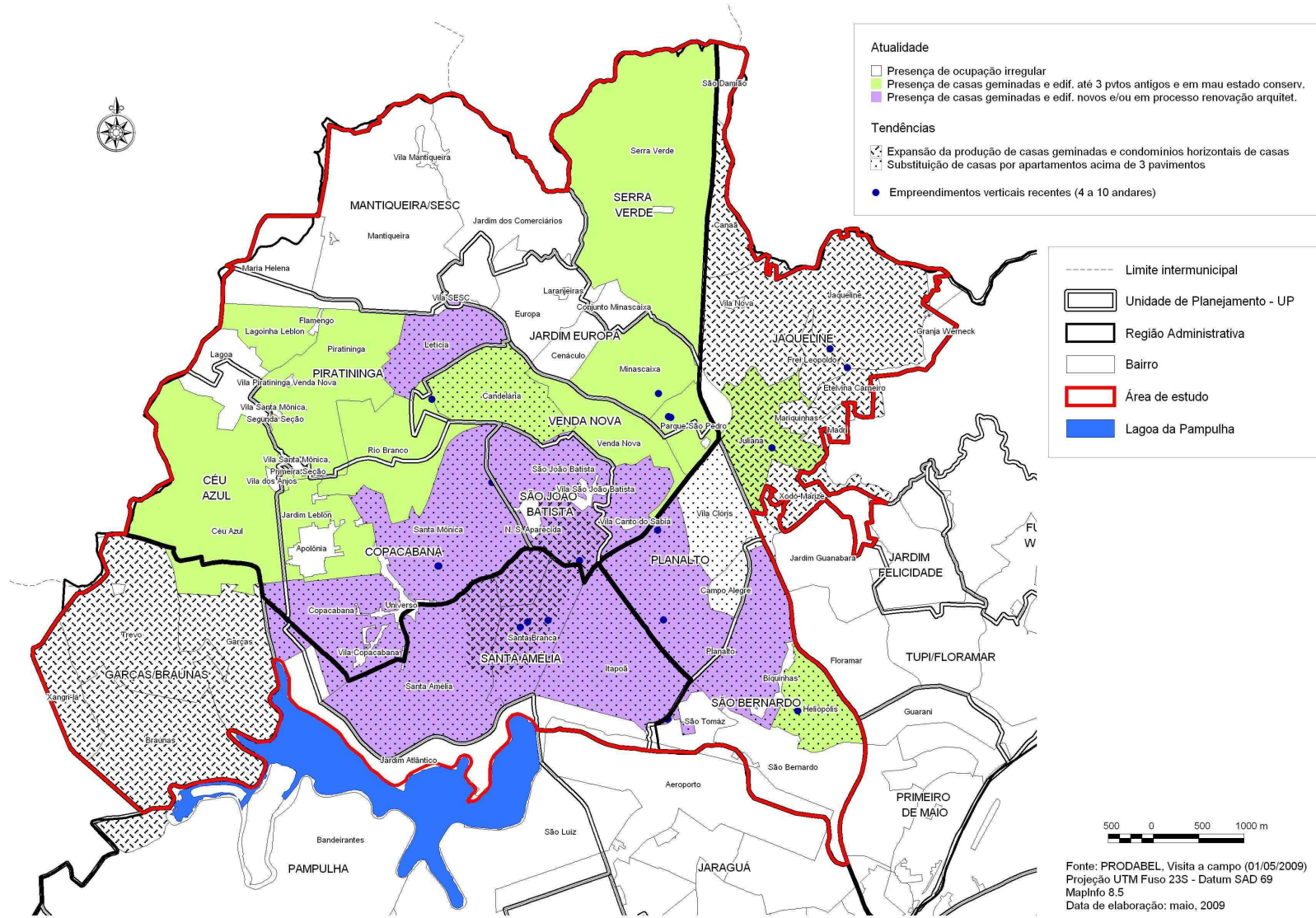


FIGURA 35 - Mapa: Realidades e tendências da produção empresarial de moradias na área de estudo
 Fonte: Visita a campo (01/05/2009). Elaborado pela autora (2009).

Em áreas onde a LPOUS restringe a ocupação por fatores ambientais e urbanísticos – classificadas como ZAR-2 e ZP-2 (FIG.16), principalmente nos bairros da UP Garças / Braúnas, Região da Pampulha e UP Jaqueline, na Região Norte, nota-se a tendência à expansão da produção de casas geminadas e condomínios horizontais de casas (FIG. 35). Nessas regiões, onde ainda há significativo número de lotes vagos, e por pressão de ocupação no entorno, surgem empreendimentos que promovem novas tipologias de ocupação através da introdução de conceitos de moradia, até então, difundidos no Vetor Sul da RMBH.¹²⁵

¹²⁵ Ver ANEXO B (Reportagem 6A e 6B).

5 CONCLUSÃO

O processo de ocupação de Belo Horizonte é marcado pelos papéis do Estado e do capital imobiliário como principais agentes na produção do espaço urbano. A análise do caso específico da produção empresarial de moradias, na tradicional região de Venda Nova, no período entre 1997 e 2007, mostra a recente expansão dessa produção em direção às áreas periféricas da metrópole. Tal processo é sustentado pela promoção e valorização de áreas onde a demanda surge em função de melhorias urbanas, devido a novos padrões de renda da população, do estoque programado pelo mercado imobiliário e principalmente da divulgação de um novo conceito de morar para a classe média. Economicamente, esse panorama é considerado promissor ao capital imobiliário, mas pode transformar a dinâmica urbana dessa região, ao agravar diferenças socioespaciais e promover alterações significativas na ambiência e paisagem da cidade.

A constatação da existência de “micromercados” no interior das diversas áreas de atuação do submercado empresarial concorrencial na área objeto de estudo, confirma a teoria de Ribeiro (1997, p.126) de que “[...] a diferenciação dos preços encontra limites na capacidade de pagamento das camadas médias, que constituem um segmento mais homogêneo e caracterizado pela menor disponibilidade de pagar pela diferença.” Pelo resultado da análise, na região de Venda Nova, destacam-se dois micromercados distintos de produção empresarial de moradias: o de apartamentos e o de casas geminadas. E dentro desses micromercados, por sua vez, ainda pode haver novas subdivisões ou variações na tipologia e padrão construtivo dos imóveis, em decorrência de aspectos relacionados às especificidades da demanda, e principalmente à manutenção do “sobrelucro de localização”.

A oferta da tipologia de apartamento se diferencia por padrões construtivos em função da valorização de atributos primordiais: localização referencial, proximidade às melhorias urbanas, padrão de renda do público alvo, oferta de amenidades arquitetônicas e estratégias de divulgação dos produtos para alcançar o “superlucro de propaganda”. A construção dessa tipologia residencial

verticalizada multiplica os espaços ocupáveis e propicia ainda, uma renda diferencial do solo, apropriada, em parte, pelo incorporador, em forma de “sobrelucros de localização”. Esse muitas vezes, aparece sob a forma de “sobrelucros de inovação,” já que a mercadoria moradia, é ofertada como novidade mercadológica, conforme Ribeiro (1979,p.23), em uma área predominantemente ocupada pelo uso residencial horizontal e unifamiliar,

Dessa forma, supõe-se que exista um submercado empresarial concorrencial diferenciado e que se adapta, espacialmente, às conformidades da área de estudo ao apropriar-se de estratégias associadas à renda de monopólio (FIG.3 e FIG.5). Essa é alcançada a partir do aproveitamento das singularidades ou “condições únicas do lugar”, seus “aspectos físicos ou construídos”, ou seja, o lugar concreto com mais valor de troca, vai incidir diretamente no aumento do preço da terra e dos imóveis, para Costa e Moraes (1993, p.127), nesse caso, aqueles localizados na área de confluência das Regiões Administrativas. Esse fato pressupõe um aumento do preço da mercadoria considerada “especial” por ser produzida para gerar renda alta ao capital empreendedor.

Além disso, a identificação de fortes laços de vizinhança e da vontade de grande parte da população em permanecer na região, seja por motivos históricos (FIG. 1), socioeconômicos e culturais, ou mesmo pela proximidade do centro de comércios e serviços de Venda Nova que polariza a região, apresenta-se como hipótese explicativa para a maior demanda por casas geminadas e incipiente verticalização da área de estudo

Pela análise empírica, constatou-se que os compradores de imóveis geralmente são da própria região e migram internamente com a melhoria da renda, sempre em direção ao centro de comércio e serviços de Venda Nova e da Região Norte ou ao Complexo da Pampulha.¹²⁶

A área de confluência das três regiões administrativas, que concentra a melhor infraestrutura urbana, atraiu o capital imobiliário depois que a LPOUS definiu

¹²⁶ Dados de entrevista com representante de uma rede de imobiliárias atuante na região, realizada em out. de 2008.

parâmetros urbanísticos permissivos ao adensamento construtivo na região em relação ao restante da área de estudo. De certa forma, pode-se afirmar que houve relativa descentralização dos usos e a valorização de novos centros de serviços e comércio de caráter regional da cidade, conforme previsto na LPOUS.

Também não deve ser desconsiderado o papel do Complexo da Pampulha como referência física e simbólica, geradora de “status locacional”, que agrega valor aos espaços do entorno para incorporação de sobrelucros de localização pelo capital imobiliário. A área de confluência das três regiões administrativas é muitas vezes estrategicamente divulgada como “região da Pampulha” o que faz diferença no *marketing* dos produtos ofertados. Mas, como a área possui uma ocupação já consolidada, considerada tradicional e de origem popular, o processo recente de substituição de ocupação e verticalização para fins residenciais via introdução de novos conceitos de moradia, pode transformar a dinâmica urbana e gerar impactos significativos na infraestrutura e ambiência locais¹²⁷.

Uma “nova” Venda Nova estaria por vir, ou haveria chance de reaver e planejar este processo em andamento? Dessa forma, a emergência de estudos de capacidade de suporte do ambiente físico e da infraestrutura urbana para a expansão da ocupação na área de estudo, é extremamente necessária ao apontamento de políticas urbanas específicas, principalmente referentes à manutenção das “unidades ambientais de moradia”, como sugere Filho (2004, p.23)¹²⁸. A partir da análise da dinâmica, urbana, municipal e metropolitana, cálculos de potencial construtivo devem promover a diversidade das tipologias habitacionais, a manutenção daquelas tradicionais, desde que resguardem as características ambientais, paisagísticas, culturais e a permanência da população local.

¹²⁷ A região de Venda Nova merece atenção, já que o início de seu processo de ocupação é anterior à construção de Belo Horizonte, ainda no séc. XVIII, em área distante do atual centro tradicional da cidade. Ela possui uma rede de centros e centralidades independentes e preserva características originais: traços históricos, socioculturais e principalmente aqueles relacionados à conformação da estrutura e paisagem urbanas. Tais aspectos refletem diretamente na atual tipologia predominante de ocupação – horizontalizada e residencial unifamiliar. Ver APÊNDICE A.

¹²⁸ Esse autor aborda, de forma didática e crítica, o processo de ocupação da cidade de São Paulo. Novos caminhos para o entendimento do urbanismo e planejamento urbano são apontados

A hipótese da predominância do valor de uso dos imóveis sobre o valor de troca, confirmado pela concentração de autoprodução de casas na região, pode ser interpretada, como certa “resistência cultural” da população local, fator relevante para a preservação de suas tipologias típicas de ocupação, ou mesmo, pelo crescimento irregular das áreas mais periféricas na área de estudo. Mas deve-se admitir, nesse caso, que as conseqüências da atuação do segmento concorrencial na região são contraditórias. Por um lado, soube entender a demanda e adotar a produção de casas geminadas como estratégia de manutenção local da tipologia horizontalizada para alcançar lucros, mesmo que sejam produzidos por pequenas associações de construtores locais.¹²⁹ Por outro, a produção localizada de casas geminadas, além de aquecer o mercado imobiliário regional, por meio de uma concorrência mais equilibrada, vem mantendo, de certa forma, as “unidades ambientais de moradia”, os laços de vizinhança e as visadas preservadas da paisagem urbana. Estas áreas homogêneas de ocupação poderiam também manter uma relação de equilíbrio com outros tipos de uso do solo compatíveis, como comércio local e prestação de serviços. Dessa forma se evitaria a “[...] a fragmentação funcional [...] da estrutura urbana, principalmente no tocante às áreas destinadas à habitação, que nas cidades contemporâneas, redefinem enclaves avessos à diversidade destas, onde as afinidades se agrupam pela ótica da valorização solo e da segregação socioespacial.” (MONTE-MÓR,1996,p.191).

Mas, é fato que o capital imobiliário atuante na região, para alcançar o “superlucro de antecipação”, conforme Ribeiro (1979, p.23), cria expectativas para o aproveitamento futuro das recentes melhorias urbanas promovidas pelo Estado no processo de reestruturação da plataforma econômica e de prestação de serviços do Vetor Norte da RMBH, via ganhos especulativos com os preços dos imóveis. Ressalta-se que esse processo em muito se difere do que ocorre no Vetor Sul da RMBH, em relação ao montante de capital aplicado pelo setor

como ferramentas indispensáveis ao exercício pleno da cidadania e por uma qualidade de vida melhor nas cidades, via “reinvenção dos espaços”.

¹²⁹ Segundo dados coletados em entrevistas realizadas com alguns agentes imobiliários da região, em outubro de 2008, relacionados à conformação da estrutura e paisagem urbanas.

imobiliário, ao padrão e adensamento construtivos e principalmente, ao ritmo das transformações urbanas que, no caso da Região Norte, ainda se anunciam.

Desde meados de 2004, o Vetor Norte da RMBH é objeto de análise dos setores técnico e acadêmico, que ainda consideram incipientes suas transformações. Entretanto, os agentes imobiliários têm investido massivamente na promoção de cenários lucrativos na região. Como as melhorias urbanas atraem novos empreendimentos, a evidência da instalação de grandes equipamentos urbanos, edifícios públicos e ainda, a proposta de investimentos privados para os setores industrial, institucional e informacional de alta tecnologia, sinalizam uma reviravolta no mercado de terras. As transformações poderão ser melhor identificadas com o passar do tempo, mas casos concretos de mudança na concepção de moradia produzida pelo segmento empresarial já podem ser constatados, conforme análise empreendida

O conjunto de grandes projetos para o Vetor Norte da RMBH aponta custos futuros para a gestão municipal e metropolitana relacionados às possibilidades de expansão da periferização e dificuldade de aplicação dos recursos e serviços públicos, especialmente em saneamento e transporte.

O fato é que a área objeto de estudo, no contexto urbano recente e potencialmente promissor, contraditoriamente, se manteve como região absorvedora da expansão habitacional caracterizada como popular e de baixa renda. No entanto, constatou-se que o padrão construtivo vem aumentando gradativamente de sul para norte na cidade, ao englobar trechos da área analisada. Esse pode ser um indício da transferência do padrão de uso e ocupação do solo para absorver uma população de renda mais elevada, num processo contínuo de substituição de grupos sociais, que expulsa os pobres para áreas mais distantes do centro tradicional da metrópole e repassa problemas de ordem regional para municípios vizinhos.

A valorização imobiliária do Vetor Norte da RMBH, em face da falta de investimentos em infraestrutura e nas condições de moradia popular, demonstra a necessidade de implementar instrumentos de regulação urbana para o resgate de

mais-valias fundiárias. Esse, por sua vez, deve priorizar a redistribuição mais justa dos ônus e benefícios da urbanização e atuar no sentido de reduzir as desigualdades sociais, no contexto metropolitano.

A constante análise para revisão periódica da legislação urbana municipal também se torna emergente, uma vez que o Estado pode intervir neste processo, a partir do planejamento das políticas urbanas. O melhor acesso à moradia para a população de baixa renda, via utilização de instrumentos urbanísticos que incorporem recursos advindos da valorização imobiliária e contrapartidas urbanísticas dos grandes empreendimentos urbanos, em áreas localizadas ao norte do município, também poderiam ser resguardados pela legislação.

A pesquisa traz muitas questões para análises futuras. A relação conceitual entre as tipologias de casas geminadas e as vilas operárias, por exemplo, poderia ajudar na melhor compreensão da evolução da ocupação na região. É fato que a predominância da ocupação residencial horizontal, constituída por casas isoladas e casas geminadas faz parte da história local e contribui tanto para a preservação das identidades de vizinhança entre os moradores como das visadas da paisagem.

Aprofundar a compreensão dos aspectos histórico-culturais locais e das identidades urbanas também é relevante, uma vez que pode favorecer a formulação de políticas que promovam economias de base popular local e a inclusão social. Cabe ampliar a análise, para abarcar o entendimento das dinâmicas sociais, e de como a população pertencente à área de estudo avalia as transformações em curso.

Em termos metodológicos, a avaliação da opinião dos compradores de imóveis da região, para conhecer suas verdadeiras intenções e desejos em relação ao acesso à moradia ofertada no mercado, seria de suma importância. A análise da atuação dos agentes imobiliários, das tipologias de ocupação residencial e condições de infraestrutura permitirão avaliar as transformações da dinâmica urbana da região, no contexto dos grandes projetos públicos em processo de implantação, cujos impactos ainda se anunciam.

A extensão da área de análise da produção habitacional empresarial para o nível metropolitano, com a incorporação das áreas conurbadas, permitiria a avaliação das interrelações existentes ou não, entre as tipologias de moradia produzidas, empresarialmente, ao norte de Belo Horizonte e em outros municípios.

A discussão acerca do déficit habitacional metropolitano e dos impactos socioespaciais e físico-estruturais decorrentes de transformações no processo de expansão urbana e das tipologias habitacionais, é emergente. Diante do atual contexto de reestruturação urbana do Vetor Norte da RMBH, torna-se evidente a necessidade de realização de mais estudos que enfoquem a possibilidade de interface das políticas urbanas intermunicipais e priorizem tanto o acesso digno à moradia, como a preservação ambiental e das especificidades socioespaciais das áreas urbanizadas.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro; FARIA, Teresa Cristina. Mobilidade residencial na cidade do Rio de Janeiro: considerações sobre os setores formal e informal do mercado imobiliário. In: ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS DA ABEP, 1998. Caxambu. Anais. Caxambu: p.421-456,

ALMEIDA, Lúcia Karine. Imagens de visitas a campo. COR. [s.n.], 2008-2009. fotografia.

ANDRADE, Luciana Teixeira. Condomínios fechados da Região Metropolitana de Belo Horizonte: novas e velhas experiências. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 9.,2001. Rio de Janeiro. Anais...Rio de Janeiro: ANPUR, IPPUR/UFRJ, 2001. v.2, p.936-943.

_____. Segregação socioespacial e construção de identidades urbanas. In: MENDONÇA, Jupira Gomes de; GODINHO, Maria Helena de Lacerda. População, espaço e gestão na metrópole: novas configurações, velhas desigualdades. Belo Horizonte: Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, 2003.

ARAÚJO, Braz José. *A Doutrina Econômica de Marx*. [200-]. Disponível em: <<http://marxists.anu.edu.au/portugues/lenin/1914/11/karlmarx/cap02.htm>>. Acesso em: 14 abr. 2008.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA. São Paulo, [2008]: Disponível em: <http://www.abecip.org.br/sitenovo/>. Acesso em: 20 mar. 2009.

BELO HORIZONTE. (MG). Lei Municipal n. 7.165, de 27 de agosto de 1996. Institui o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte. *Diário Oficial do Município*, Belo Horizonte, 28 ago. 1996a.

_____. Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996. Estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no Município. Belo Horizonte, *Diário Oficial do Município*, 28 ago. 1996b.

_____. Lei Municipal n. 8.137, de 21 de dezembro de 2000. Altera as leis n.os 7.165 e 7.166, ambas de 27 de agosto de 1996, e dá outras providências. Belo Horizonte, *Diário Oficial do Município*, 22 dez. 2000.

_____. Decreto Municipal n. 10.251, de 25 de maio de 2000. Institui o Plano Diretor Regional de Venda Nova. Belo Horizonte, *Diário Oficial do Município*, 29 dez. 2000.

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. *Plano Diretor de Belo Horizonte: Lei de Uso e Ocupação do Solo: Estudos Básicos*. Belo Horizonte, 1995.

_____. Secretaria de Planejamento. Estudo 5: Análise do processo de ocupação recente da Região de Venda Nova. In: *Estudos urbanos selecionados: Estudos sobre a dinâmica imobiliária em Belo Horizonte: 1994-2000*. Belo Horizonte, 1998.

_____. Secretaria de Planejamento. Estudo 6: Estudo do mercado imobiliário de Venda Nova. In: *Estudos urbanos selecionados: estudos sobre a dinâmica imobiliária em Belo Horizonte: 1994-2000*. Belo Horizonte, jun.1998.

_____. Anexo III: Texto de apoio às discussões dos delegados. In: *Anais da II Conferência de Políticas Urbanas de Belo Horizonte*. Belo Horizonte: Secretaria Municipal de Políticas Urbanas, p.3-14, 2002.

_____. II CONFERÊNCIA DE POLÍTICA URBANA, 2005, Belo Horizonte. *Anexo III – Texto de apoio aos delegados*. Belo Horizonte: Secretaria de Políticas Urbanas, 2005.

_____. *Ao som do apito das fábricas*. [200-]. Disponível em: <portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/files.do?evento=download&urlArqPlc=nordeste10.pdf> . Acesso em: 05 maio. 2008.

_____. *Estudo sobre os impactos oriundos de iniciativas localizadas no Eixo Norte da RMBH e definição de alternativas de desenvolvimento econômico, urbano e social para o município de Belo Horizonte*. Belo Horizonte: PBH /IGC – UFMG, 2008. 12v. Projeto FUNDEP 12627.

_____. SEMINÁRIO INTERNO, 2008, Belo Horizonte. *Preparação para os Estudos Urbanos*. Belo Horizonte: Secretaria de Políticas Urbanas, 2008.

_____. *Mapas temáticos*. Belo Horizonte, [200-]. Disponível em: <<http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/>>. Acesso em: 13 fev. 2009.

_____. Programa Vila Viva. Belo Horizonte, [200-]. Disponível em: <<http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/>>. Acesso em: 13 mar. 2009.

_____. *Linha do tempo*: Belo Horizonte e Regional Venda Nova. Belo Horizonte, [200-]. Disponível em: <portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/files.do?evento=download> Acesso em: 22 abr. 2009.

_____. Dados cartográficos da Gerência de Informação e Monitoramento. Belo Horizonte, [200-]. Belo Horizonte: Secretaria Municipal de Políticas Urbanas, 2009.

_____. Venda Nova comemora seu trigésimo centenário. Belo Horizonte, [200-]. Disponível em: <<http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/>>. Acesso: 15 jun. 2009.

_____. Acervo fotográfico da Região Administrativa Venda Nova - Exposição "Memorial do Caminho". Belo Horizonte, 2008. Fotos disponibilizadas em: 15 jun. 2008.

BONDUKI, Nabil; ROLNIK, Raquel. Periferia da Grande São Paulo. Reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho. In: MARICATO, Ermínia. (Org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Omega Ltda., 1979. p.117-155.

_____. *Origens da Habitação Social no Brasil*: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casas própria. São Paulo: Estação Liberdade, 1998. 344p.

BOTELHO, Adriano. A produção do espaço e da moradia através das práticas do setor imobiliário: três casos paulistanos. *Cidades: Revista Científica / Grupo de Estudos Urbanos – GEU*, Presidente Prudente, v. 4, n. 6, p. 11-43, jan. / dez. 2007.

BRASIL. Ministério das Cidades. Programa minha casa minha vida. Brasília, 2009. Disponível em: <<http://www.minhacasaminhavidagov.br/campanha.html>>. Acesso em: 02 mai. 09

BUCHA, James. *Autêntico Adam Smith*: vida e obra. São Paulo: ROCCO, 2008.

CALDEIRA, Teresa Pires. Enclaves: A nova segregação urbana. *Novos Estudos*, Centro Brasileiro de Análise e Planejamento, São Paulo. n.47, p. 155-176, mar. 1997.

CASTELLS, Manuel; BORJA, Jordi. As cidades como atores políticos. *Novos Estudos CEBRAP*, São Paulo, n. 45, p.152-166, 1996.

CERQUEIRA, Leticia Mourão. Habitação de Interesse Social. In: CALDAS, Maria Fernandes; MENDONÇA, Jupira Gomes de; CARMO, Lélío Nogueira do (Coord.).

Estudos Urbanos: Belo Horizonte 2008: transformações recentes na estrutura urbana. Belo Horizonte: Prefeitura de Belo Horizonte, 2008. p. 275-317.

CHOAY, Françoise. *O urbanismo.* São Paulo: Perspectiva, 1992, 350p.

COMPANS, R. O paradigma das global cities nas estratégias de desenvolvimento local. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, São Paulo, n.1. p. 91-114, maio 1999.

COSTA, Wanderley Messias da; MORAES, Antônio Carlos Robert. *A valorização do espaço.* São Paulo: HUCITEC, 1993. 196 p.

COSTA, Eduardo; NOVATO, Ana Cristina. *Os Primeiros 100 anos.* Belo Horizonte: 101, 1997. 234 p.

COSTA, Heloisa Soares. Habitação e produção do espaço em Belo Horizonte. In: MONTE-MÓR, Roberto Luís (Org.). *Belo Horizonte: espaços e tempos em construção.* Belo Horizonte: CEDEPLAR/PBH, 1994. p. 51-77.

_____. Mercado imobiliário, estado e natureza na produção do espaço metropolitano. In: COSTA, Heloisa Soares. (Org.). *Novas periferias metropolitanas: a expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmica e especificidades no Eixo Sul.* Belo Horizonte: C/Arte, 2006. p. 101-124.

COTA, Daniela Abritta. *Legislação urbana e capital imobiliário na produção de moradias em Belo Horizonte: um estudo de caso.* 2002. 143f. Dissertação (Mestrado) – Instituto de Geociências, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2002.

_____; MOL, Natália Aguiar. Produção imobiliária e regulação urbana em Belo Horizonte. In: COSTA, Geraldo Magela; MENDONÇA, Jupira Gomes de (Org.). *Planejamento urbano no Brasil: trajetória, avanços e perspectivas.* Belo Horizonte: C/Arte, 2008. p.229-247.

_____. Alterações na ocupação do solo: desconcentração e adensamento. In: CALDAS, Maria Fernandes; MENDONÇA, Jupira Gomes; CARMO, Lélío Nogueira (Coord.). *Estudos urbanos: Belo Horizonte 2008: transformações recentes na estrutura urbana.* Belo Horizonte: Prefeitura de Belo Horizonte, 2008. p. 207-235.

ECOLIFE, Terra Nova. [200-]. Site de divulgação do empreendimento imobiliário. Disponível em: <<http://www.terranovaecolife.com.br/>>. Acesso em: 13 mai.2009.

FALEIROS, Denise de Sá. *Venda Nova: novo centro*. 1991. 63f. Monografia (Especialização em Urbanismo) – Escola de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 1991.

CAMPOS FILHO, Candido Malta. *Reinvente seu bairro: caminhos para você participar do planejamento de sua cidade*. São Paulo: 34, 2003. p. 222.

FIX, Mariana. *São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: Boitempo, 2007. p.191.

FRAMPTON, Kenneth. *História crítica da arquitetura moderna*. Jefferson Luis Camargo. Belo Horizonte: Martins Fontes, 1997. p.3-11.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estudos Históricos e Culturais. *Panorama de Belo Horizonte: atlas histórico*, Belo Horizonte, 1997. 104 p. (Coleção Centenário).

GOMES, Sérgio. Moraleida. A dinâmica do mercado formal de produção residencial. In CALDAS, Maria Fernandes; MENDONÇA, Jupira Gomes; CARMO, Lélío Nogueira do. (Coord.) *Estudos urbanos: Belo Horizonte 2008: transformações recentes na estrutura urbana*. Belo Horizonte: Prefeitura de Belo Horizonte, 2008. p. 237-273.

GUIMARÃES, Berenice Martins. Favelas em Belo Horizonte: tendências e desafios. *Análise & Conjuntura*, Belo Horizonte, n. 2-3, v. 7, p.11-18, maio./dez. 1992.

_____. Favelas em Belo Horizonte: tendências e desafios. Belo Horizonte, 1992 *apud* MELLO, Flávia Caldeira. *Gestão urbana como processo integrado: o alcance sanitário da urbanização de favelas em Belo Horizonte*. Belo Horizonte, 2005.

HARVEY, David. *A justiça social e a cidade*. Csaba Deák. São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. *Espaço e Debates*, São Paulo, n. 6, jun./set. 1982.

_____. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. *Espaços e Debates*, São Paulo, v.16, n. 39, p. 48-64, 1996.

INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS E ADMINISTRATIVAS. Pesquisa construção e comercialização de imóveis novos. Belo Horizonte: Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas e Administrativas e Contábeis da Universidade Federal de Minas Gerais - IPEAD/UFMG, 2008.

LEFÈVRE, Rodrigo Brotero. Notas sobre o papel dos preços de terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios, na cidade de São Paulo. In: MARICATO, Ermínia (Org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. 2. ed. São Paulo: Alfa Ômega, 1982. p. 95-116.

LIPIETZ, Alain. Alguns problemas da produção monopolista do espaço urbano. In: *Espaço e Debates*, São Paulo, v. 7, p. 5-20, out./dez. 1982.

_____. Le capital et son espace. Paris, 1974 *apud* BOTELHO, Adriano. A produção do espaço e da moradia através das práticas do setor imobiliário: três casos paulistanos. *Cidades: Revista Científica / Grupo de Estudos Urbanos – GEU*, Presidente Prudente, v. 4, n. 6, p. 11-43, jan. / dez. 2007.

LOBATO, Paulo Henrique. Venda Nova: uma cidade dentro da cidade. *Estado de Minas*, Belo Horizonte. Caderno Gerais, p.27-29. 09 nov. 2008.

LOJKINE, Jean. Existe uma renda fundiária urbana? In: FORTI, R. *Marxismo e urbanismo capitalista*. São Paulo: Ed. Ciências Humanas, 1978. p. 81-92

_____. O papel do estado na urbanização capitalista: da política estatal à política urbana. In: FORTI, Reginaldo (Org.). *Marxismo e urbanismo capitalista*. São Paulo: Ciências Humanas, 1979. p. 15-51.

_____. *O estado capitalista e a questão urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

LOUREIRO, Leonardo Vasconcellos. *Resort e Ecoturismo: sinergia positiva ou negativa?* 2005. 133f. Dissertação (Mestrado) – Escola de Administração, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2005.

LOW-BEER, Jacqueline Dóris. Renda da terra: algumas noções para a compreensão do caso urbano. *Espaço e Debates*, São Paulo, n. 8, p.31-41, jan./abr. 1983.

MAGALHÃES, Beatriz de Almeida; ANDRADE, Rodrigo Ferreira. *Belo Horizonte: um espaço para república*. Belo Horizonte: [s.n.]1989. 216p.

MAGALHÃES, Felipe Nunes Coelho Magalhães. Tendências recentes da economia urbana. In: CALDAS, Maria Fernandes; MENDONÇA, Jupira Gomes de; CARMO, Lélío Nogueira do. (Coord.) *Estudos urbanos: Belo Horizonte 2008: transformações recentes na estrutura urbana*. Belo Horizonte: Prefeitura de Belo Horizonte, 2008. p.81-151.

GOOGLE EARTH. [200-]. MAPEAMENTO das imobiliárias da região de Venda Nova. [200-].

MARICATO, Ermínia (Org.) *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982. p.165.

MARQUES, Eduardo. A dinâmica imobiliária de incorporação em período recente, In: MARQUES, Eduardo; TORRES, Haroldo (Org.). *São Paulo: segregação, pobreza e desigualdades sociais*. São Paulo: Senac, 2005. p.213-240.

MARX, Karl. *El capital*. 3.ed. México D.F: Siglo Veintiuno. 1979, v. 8, t.3.

_____. *O capital*. 4 ed. São Paulo: Difel, 1985. v.3.

_____. *O capital*. José Teixeira Martins e Vital Moreira, 1ª ed. Coimbra, 1867, v.1. apud ARAÚJO, Braz José. *A Doutrina Econômica de Marx*, 2005. Disponível em: <<http://marxists.anu.edu.au/portugues/lenin/1914/11/karlmarx/cap02.htm>>. Acesso em: 14 abr. 2008.

MELLO, Flávia Caldeira. *Gestão urbana como processo integrado: o alcance sanitário da urbanização de favelas em Belo Horizonte*. 2005. 235f. Dissertação (Mestrado): Instituto de Geociências, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2005.

MENDONÇA. Jupira Gomes de. *Segregação e mobilidade residencial na Região Metropolitana de Belo Horizonte*. 2002. Tese (Doutorado) - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2002.

_____; COSTA, Heloisa Soares. Entre a homogeneização e a diversidade: segregação sócio-espacial na metrópole belo-horizontina e as especificidades do eixo-sul. *Espaço e Debates*, v. 24, n. 45, 2004. p.75 – 86.

_____. PERPÉTUO, Ignez Helena Oliva. A metrópole belo-horizontina em expansão: periferização da riqueza ou polarização social? In: COSTA, Heloisa Soares (Org.). *Novas periferias metropolitanas: a expansão metropolitana em*

Belo Horizonte - dinâmica e especificidades no Eixo Sul. Belo Horizonte: CI Arte, 2006. p.21-34.

_____. Estrutura socioespacial da RMBH nos anos 200: há algo de novo? In: ANDRADE, Luciana Teixeira de; MENDONÇA, Jupira Gomes de; FARIA, Carlos Aurélio Pimenta de. *Metrópole: território, sociedade e política: o caso da Região Metropolitana de Belo Horizonte*. Belo Horizonte: Observatório das Metrópoles – Núcleo Minas Gerais, Ed. PUCMINAS, 2008. p.45-103.

MOL, Natália Aguiar. *Leis e urbes: um estudo do impacto da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de Belo Horizonte*. 2004. 142f. Dissertação (Mestrado) – Instituto de Geociências, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2004.

_____. *Leis e urbes: um estudo do impacto da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de Belo Horizonte*. Belo Horizonte, 1992 *apud* COTA, Daniela Abritta. *Legislação urbana e capital imobiliário na produção de moradias em Belo Horizonte: um estudo de caso*. Belo Horizonte, 2002, p.28.

MONTE-MÓR, Roberto Luís. Belo Horizonte: A cidade planejada e a metrópole em construção. In: _____. (Coord.). *Belo Horizonte: espaços e tempos em construção*. Belo Horizonte: CEDEPLAR/PBH, 1994.

_____. A cidade e o urbano. In: BRANDÃO, Carlos Antônio Leite (Org.). *As cidades da cidade*. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2006. p.185-197.

MONTE-MÓR, Roberto Luís; PEREIRA, Fernando Batista; SOUZA, Júlio Carepa de (Org.). A reestruturação urbana e metropolitana no Vetor norte da Região Metropolitana de Belo Horizonte. In: *XII ENCONTRO DO INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL*, Belém, 21p. maio. 2007.

MORAES, Maurício. E a vila continua. *Casa e Jardim*, n. 386, [200-]. Disponível em: <<http://revistacasaejardim.globo.com/Casaejardim/0,25928,EJE630350-2186-1,00.html>>. Acesso em: 1 maio. 2009.

PADILHA. *Casarão atingido por incêndio sofre com abandono em BH*. Portal Uai - 28 abr. 2008. Disponível em: <<http://www.defender.org.br/casarao-atingido-por-incendio-sofre-com-abandono-em-bh/>>. Acesso em: 20 mar.2009.

PAIVA, Eduardo França. *Venda Nova: Séculos XVIII e XIX: um estudo de história Regional*. Belo Horizonte: PBH / Secretaria Municipal de Cultura. 1992.

PAULA, João Antônio; MONTE-MÓR, Roberto Luís. Três momentos da história de Belo Horizonte. In: *Projeto BH Século XXI*. Módulo 1, p. 7-46, 2004.

PENNA, Alícia Duarte. Belo Horizonte: um espaço infiel. *Varia História*, Belo Horizonte, n. 18, p. 101-124, nov. 1997.

PINHO, Diva B; VASCONCELLOS, Marco Antônio S. Vasconcellos (Org.). História do pensamento econômico: uma perspectiva crítica. Manual de Economia. In: *A fundação do pensamento econômico - a escola clássica*. Disponível em: <http://www.hpe.kit.net/classico/cp_bulionismo.htm> Acesso em: 04 abr. 2009

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. Notas sobre a renda da terra urbana. *Chão*. n. 5, p.18-23, mar./maio,1979.

_____. Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação. *Debates Urbanos*. Rio de Janeiro: Zahar. 1982. v.1.

_____. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

SANTIAGO, Ramilson Noronha. Obsolescência imobiliária: o espaço como forma de entesouramento. *Arquitetura: Caderno de Produção discente do Núcleo de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Minas Gerais*, Belo Horizonte, v.5, n.5, p.51-63, dez. 2005.

SANTOS, Milton. *Metamorfoses do espaço habitado*. São Paulo; Hucitec, 1988. 124p.

_____. Por uma geografia nova. São Paulo: HUCITEC, 1978 *apud* COSTA, Wanderley Messias da; MORAES, Antônio Carlos Robert. *A Valorização do Espaço*. São Paulo: HUCITEC, 1993. 196 p.

SEMINÁRIO I MOSTRA IGC, 1, 2009, Belo Horizonte. *Intervenções Urbanísticas na RMBH: Transformações recentes na Região Norte*. Belo Horizonte: Instituto de Geociências, Universidade Federal de Minas Gerais, maio. 2009.

SILVA, Ana Maria. *A Cidade de uma rua só*. 1997. Monografia. Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 1997.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, E.(org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa Ômega, 1982. p. 21-36.

TOPALOV, Christian. Les prommoteurs immobiliers. Paris, 1974 *apud* RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. *Notas sobre a renda da terra urbana*. In: Chão – Revista de Arquitetura. N.5, mar./mai., p.18-23, 1979.

TRAMONTANO, Marcelo Cláudio. *Paris - São Paulo - Tokyo: novos modos de vida, novos espaços de morar*. 1998. Tese (doutorado): Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.

VELHO, Otávio Guilherme (Org.) *O fenômeno urbano*. Rio de Janeiro: Zahar, 1973.

VERÍSSIMO, Francisco S.; BITTAR, Willian Seba. M. *500 anos da Casa no Brasil: as transformações da arquitetura e da utilização do espaço da moradia*. Rio de Janeiro: Ediouro, 1999.

ZICA, Rosana. Expansão das casas geminadas. *Estado de Minas*, Belo Horizonte, 29 mar. 2009. Caderno Imóveis, p.17, p.19.

APÊNDICES

APÊNDICE A – PECULIARIDADES HISTÓRICAS DA REGIÃO DE VENDA NOVA

Hipóteses para a origem do nome

Assim como Venda Nova, outros povoados surgidos no século XIX, hoje municípios como Vespasiano, Ribeirão das Neves, Lagoa Santa e Sete Lagoas, eram antigas paradas de tropeiros. Não havia estradas e os homens se deslocavam por meio de animais, principalmente cavalos. Por isso, a cada 15 ou 20 quilômetros, aproximadamente a distância que separa as sedes dos municípios citados anteriormente, eram criados pontos de parada, para o descanso dos homens e animais. Nesses locais, os viajantes passavam a noite e comercializavam mantimentos para seguir viagem. Uma das hipóteses do nome Venda Nova para a região em estudo, tem origem nos pontos de comércio que se formaram nesses entrepostos.

Duas hipóteses tentam desvendar as origens do nome da região. A primeira delas, faz menção à história de seu morador mais antigo, o Sr. Manoel Gonçalves Vilarinho¹³⁰, que construíra sua casa, em 1751. Supõe-se que ele tenha vindo da homônima Venda Nova, freguesia do Conselho de Montalegre, em Portugal e, por isso, batizou o vilarejo com esse nome. A segunda hipótese, vinda da tradição oral, afirma que os pequenos comércios, onde os tropeiros vendiam e compravam suprimentos, eram choupanas de palha de coqueiro e sapé, anexas às casas, mas com entradas separadas, para não expor a intimidade das famílias. O nome da região teria sido criado em função da construção de uma edificação por um antigo morador, para servir de apoio ao comércio e às pessoas que estavam de passagem pelo local. Este estabelecimento, ao se destacar dos demais, por ser um ponto de referência em toda a região, passou a ser denominado “venda nova”¹³¹.

¹³⁰ O principal curso d'água que atravessa a região de Venda Nova é denominado “córrego Vilarinho” em sua homenagem.

¹³¹ Dados históricos repassados pela Gerência de Comunicação Social da Região Administrativa de Venda Nova, em 11 out.2008.

Registros do início da ocupação do território

Vários municípios que hoje conformam a RMBH se desenvolveram em terras pertencentes à antiga Comarca de Sabará, uma das regiões mais importantes de Minas Gerais, durante o Ciclo do Ouro. Pertenciam também a essa comarca, regiões dos atuais municípios de Ribeirão das Neves, Contagem, Vespasiano, Santa Luzia, Lagoa Santa, Betim, Esmeraldas, Nova Lima, dentre outros.

A ocupação do povoado de Venda Nova foi contemporânea à do antigo povoado denominado Curral D'el Rey¹³², ambos localizados na região do atual município de Belo Horizonte; o primeiro, ao norte e o segundo, ao sul. Há registros de que o início da ocupação da região se deu por volta de 1711 (PAIVA,1992). A atual rua Padre Pedro Pinto, no centro de Venda Nova, antiga rua Direita, também conhecida popularmente como “Estrada do Carretão”, era um dos caminhos por onde passavam os tropeiros que traziam gado de várias regiões para as minas auríferas. Dessa forma:

[...] mercadorias destinadas ao abastecimento da região mineradora de Vila Real do Sabará devem ter passado pelo riacho da Areia (arraial próximo a Contagem) e, no prosseguir do destino, passado pelo lugar onde estaria instalado o distrito de Venda Nova, no último quartel dos setecentos, chegando logo depois ao Curral D'el Rey. (PAIVA,1992,p.25)

Essa região era, além de importante planície agricultável - entorno do curso do córrego Vilarinho, no sentido leste-oeste – um entreposto comercial de produtos alimentícios (FIG. 8 e FIG. 9). Esse local se tornou um pouso de tropeiros que traziam gado e mercadorias, vindos da Bahia, seguindo os cursos do Rio São Francisco e Rio das Velhas, à Venda Nova ou “Venda Nova do Vilarinho”, os quais “[...] aparecem na década de 80 do século XVIII, sobretudo em listagens de licenças para estabelecimentos comerciais.” (PAIVA,1992, p.18). O mais antigo documento conhecido sobre Venda Nova é a solicitação de uma licença para funcionamento de uma "venda" em 1781.

¹³² Curral D'el Rey é o nome do arraial pertencente à freguesia da Comarca de Sabará, em Minas Gerais, situado no local onde, em 1897, implantou-se a cidade de Belo Horizonte, nova Capital do Estado, planejada e construída em substituição à velha Capital, Ouro Preto. Fundação João Pinheiro - FJP (1997).

O início do povoamento da região, desde então, fora marcado pelas atividades comerciais, pela agricultura e pecuária. Há registros de que o lugarejo que dera origem à atual Venda Nova, chamava-se Santo Antônio dos Clementes, e que, durante longo período, esteve agregado ao Arraial do Curral D'el Rey. Em 1870, esse povoado se desmembrou para a criação da freguesia de Santo Antônio de Venda Nova. Para alguns historiadores, “[...] os Clementes referiam-se aos primeiros moradores da região [...]”, (COSTA; NOVATO, 1997, p.110).

O (QUADRO 1), apresenta uma relação das principais datas referentes à evolução da ocupação da Região de Venda Nova:

QUADRO 1
Momentos marcantes da evolução da ocupação da Região de Venda Nova: 1911-1973

Data / período	Momentos marcantes
1911	Anexação de Venda Nova, que até então pertencia a Sabará, ao município de Belo Horizonte;
1919	Elevação de Venda Nova à categoria de subúrbio de Belo Horizonte.
1923	Criação do distrito de Venda Nova, com sede no povoado, que passou a ser subordinado ao município de Belo Horizonte; ¹³³
1930	Inauguração da Avenida dos Andradas, hoje denominada por Rua Padre Pedro Pinto, principal via de referência do centro tradicional da região, realizada com a benção do Padre Pedro Pinto;
1935	Primeiras instalações de água encanada e luz elétrica;
1937	Criação de uma agência da Prefeitura de Belo Horizonte em Venda Nova, para intermediar as relações entre a população local e o poder municipal;
1938	Incorporação de Venda Nova ao município de Santa Luzia;
Anos 40	Construção do Complexo de Lazer e do Aeroporto da Pampulha, e abertura da Av. Antônio Carlos - contribuíram para alavancar o crescimento de Venda Nova;
1946	Abertura da “Estrada da Pampulha à Venda Nova, antiga Avenida Nossa Senhora da Piedade, atual Avenida D. Pedro I;
1948	Anexação definitiva de Venda Nova ao município de Belo Horizonte como cidade satélite;
Até 1948	A estrutura urbana de Venda Nova se manteve semelhante à que possuía no início do século XX.
1948	Venda Nova se tornou definitivamente parte da capital e como sua ocupação ocorria sem planejamento, as construções foram surgindo de forma indiscriminada; ¹³⁴
1953	Aprovação de várias subdivisões de terrenos para abertura de loteamentos na região de Venda Nova;
1973	Criação da Administração da Região de Venda Nova

Fonte: Paiva, 1992 e Fundação João Pinheiro, 1997. Adaptado pela autora, 2009.

¹³³ A Lei Estadual nº 843 de 1923, modificou a divisão administrativa do Estado, e partir deste ano, o município de Belo Horizonte passou a englobar o distrito de Venda Nova, com territórios desmembrados dos distritos sede de Santa Luzia e Belo Horizonte. (FJP, 1997, p. 41- 45).

¹³⁴ De acordo com a Lei Estadual Nº 336 de 27 de dez. de 1948, e atendendo a reivindicação da comunidade local. Venda Nova era formada por 31 bairros e 16 vilas. (LOBATO, 2008).

A (FIG.37) apresenta um panorama da porção central do povoado de Venda Nova, na metade do século XX – região ainda pouco ocupada e com características típicas das áreas rurais do interior de Minas Gerais¹³⁵. Desde o início, o traçado da rua Direita, atual Pe. Pedro Pinto polarizou a ocupação da região por acompanhar um relevo de meia encosta, próximo às planícies do córrego do Vilarinho, coincidente com o eixo de passagem dos tropeiros.



FIGURA 37 - Vista do povoado de Venda Nova - detalhe da Rua Direita - Pe. Pedro Pinto e Igreja de Santo Antônio - 1948.
Fonte: Belo Horizonte, 2008.

O desenvolvimento da região, ao longo do tempo, ocorria de forma autônoma, como se houvesse uma cidade dentro da capital. A partir da década de 50, quando houve um grande surto de crescimento econômico, com o avanço do setor industrial, a ocupação da região se intensificou, como a do restante da cidade. Nos anos 60 e 70, os próprios fazendeiros começaram a lotear suas terras pela pressão do crescimento urbano e pela demanda por moradia¹³⁶.

Venda Nova começava então, a se configurar como área concentradora de população operária e de baixo poder aquisitivo, e logo passou a exportar mão-de-

¹³⁵ Durante muito tempo, mesmo antes e também após a construção da cidade, Venda Nova era considerada uma região de destaque na produção agrícola. Na época da construção da cidade, a região de Venda Nova era uma das Colônias Agrícolas que abastecia a população de Belo Horizonte.

¹³⁶ Dados de entrevista realizada em 25 out.2008 a um antigo agente imobiliário da região.

obra pendular, que migrava diariamente para trabalhar na área central de Belo Horizonte e na sua região industrial, e em cidades da RMBH.

A partir de 1970, o aumento dos investimentos públicos em todo o município, impulsionou o crescimento da região. E, em 1972, surgia um forte movimento de emancipação de Venda Nova, devido a sua relevância no setor comercial e de prestação de serviços, mas que não obteve sucesso. A criação, em 1973, da Administração Regional de Venda Nova, atendendo aos anseios da população, veio descentralizar vários serviços prestados pela Prefeitura de Belo Horizonte. Até então, Venda Nova possuía áreas atualmente pertencentes às atuais Regiões Pampulha e Norte.

Em 1987 foram criadas mais sete Regionais Administrativas na cidade, na ocasião da subdivisão da Região de Venda Nova, para dar origem às atuais Regiões Venda Nova, Norte e Pampulha.

O grande volume de obras estruturantes, como o alargamento e melhorias da Rua Padre Pedro Pinto, no início da década de 90; a canalização do córrego do Vilarinho e a modernização da MG-10, estrada que corta Venda Nova, incrementou o setor comercial da região. Dentre tais obras, destaca-se a conclusão da Estação Vilarinho, que levou o metrô de superfície até a região, já nos anos 2000. Desde 2005, projetos urbanos e instalação de grandes empreendimentos públicos e privados foram anunciados para o Vetor Norte de Belo Horizonte e RMBH, com possibilidade de gerar impactos significativos na dinâmica urbana de Venda Nova.¹³⁷

Atualmente, Venda Nova é a 3ª Região Administrativa de Belo Horizonte em extensão territorial, composta por 47 bairros - incluindo favelas, agrupados em 6 Subregiões e 8 UPs: Mantiqueira / SESC, Serra Verde, Piratininga, Jardim Europa, Venda Nova, São João Batista, Copacabana e Céu Azul (FIG.2).

A ocupação predominantemente horizontal e residencial unifamiliar, bem como a presença de grandes áreas verdes na região, garantem as visadas da paisagem, o conforto ambiental e contribuem para a manutenção dos laços de vizinhança locais (FIG.38).

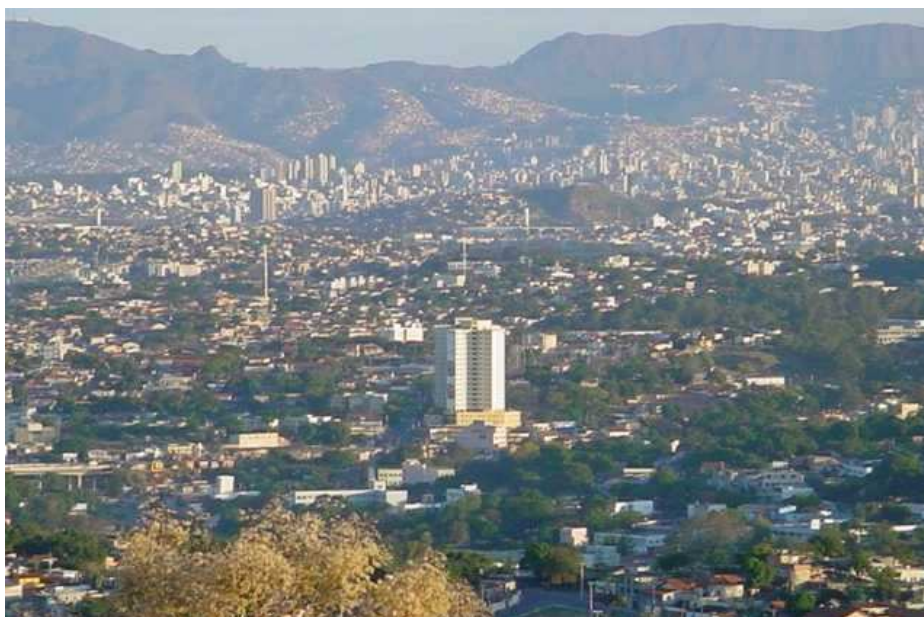


FIGURA 38 - Vista geral da Região de Venda Nova - de Norte para Sul / 2002
Fonte: Belo Horizonte, 2008.

Cultura Local

Venda Nova possui movimentos sociais e comunitários fortes e organizados, que têm se empenhado na recuperação da história local e no fortalecimento de sua estrutura cultural¹³⁷. Atualmente, a vida sociocultural da região efetiva-se principalmente, em torno de suas praças, parques e pequenos centros sociais, localizados nos bairros. Mas a sua riqueza cultural está fortemente ligada e enraizada nos costumes da comunidade, e também nas tradicionais festas típicas e populares, como folia de reis, bailes de carnaval, congado, quadrilhas e outras celebrações religiosas e artísticas.

Desde 1989, pesquisadores da própria região, se uniram em prol de um trabalho de pesquisa sobre a história local. Foram coletadas várias informações valiosas que estão registradas em entrevistas com moradores mais antigos, fotos de época, utensílios domésticos, mobiliário, dentre outros.

¹³⁷ O papel destes empreendimentos foi analisado no Capítulo 4 desse trabalho.

¹³⁸ Conforme dados obtidos em entrevista realizada com técnico da Região Administrativa, em 15 set. 2008.

Em 2002, na ocasião 295º aniversário de Venda Nova,¹³⁹ todo o material coletado passou a incorporar o “Memorial do Caminho”, exposição fixa que faz parte do acervo do Centro Cultural de Venda Nova. Esta iniciativa partiu dos técnicos da Gerência de Cultura da Região Administrativa Venda Nova, para motivar a comunidade a dar continuidade ao registro de suas memórias.¹⁴⁰

Em relação ao seu patrimônio edificado, várias edificações antigas da região, como sede de fazendas e casarões assobradados já não existem, mas o traçado urbano original e orgânico do centro tradicional de Venda Nova se mantém preservado. O Casarão Azul e Branco, como é chamada a antiga Sede da Fazenda Boa Vista, localizada à rua de mesmo nome, na esquina com Rua Pe. Pedro Pinto, Bairro São João Batista, é a edificação mais antiga de Venda Nova. Trata-se de uma antiga sede de fazenda, com características coloniais, construída no final do século XIX (1894), e que atualmente, encontra-se em péssimo estado de conservação devido a um incêndio ocorrido em julho de 2007, PADILHA (2008) - (FIG.39).



FIGURA 39 - Fotos do Casarão Boa Vista, antes e após incêndio em 2007
Fonte: Belo Horizonte, 2008.

¹³⁹ O dia 13 de junho foi instituído oficialmente como o Dia do Distrito de Venda Nova. Em 2009, o aniversário de Venda Nova foi comemorado com várias atrações que celebraram seus 300 anos. Foram realizadas exposições itinerantes, cultos religiosos, cavalgadas pela Rua Pe. Pedro Pinto e discussões sobre o futuro da região no contexto atual de expansão urbana do Vetor Norte da RMBH. Notícia divulgada na página principal do site oficial da PBH. Acesso: 15 jun. 2009. Disponível em: <<http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/>>.

¹⁴⁰ Venda Nova possui também 9 Rádios Comunitárias e três jornais locais, o Ribeirão das Neves-Integração VN, o Jornal Porta Voz de Venda Nova e a Folha de Venda Nova. Informações obtidas em visitas à sede da Região Administrativa, em out. 2008.

Alguns estabelecimentos comerciais localizados ao longo da Rua Padre Pedro Pinto ainda preservam traços arquitetônicos originais nas fachadas, muitas delas escondidas pela degradação da poluição visual. A Praça Francisco Monteiro Lara, no centro tradicional de Venda Nova, abriga um importante marco do patrimônio local, o antigo Cruzeiro em madeira, que data do início da ocupação do território (FIG.12).



FIGURA 40 - Vista de um Antigo Cruzeiro em Madeira – marco das origens da Região de Venda Nova
Fonte: Almeida, 2008. Visita a campo (11/10/2008).

Atualmente, mesmo com os grandes problemas urbanísticos que possui, decorrentes do desigual processo de ocupação, Venda Nova ainda destaca-se como região polarizadora de várias funções urbanas. Nesse caso, as atividades comerciais e de prestação de serviços, concentradas historicamente ao longo da sua porção central. Esse centro de conformação linear e coincidente com os traçados da rua Padre Pedro Pinto e avenida Vilarinho, eixos paralelos entre si (sentido leste-oeste); serve de referência nos contextos regional, municipal e metropolitano, devido à abrangência de atendimento e aos valores simbólicos, a ele incorporados.

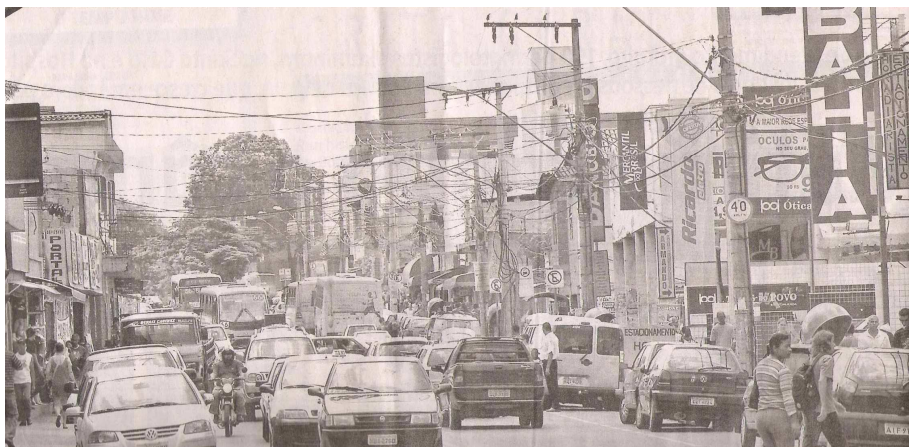


FIGURA 41 - Vista da rua Pe. Pedro Pinto em horário de pico do tráfego de veículos – nov. 2008
Fonte: Lobato, 2008.

Como principais problemas a enfrentar, destacam-se em Venda Nova, as diferenças socioespaciais internas e em relação ao restante da cidade, derivadas do histórico processo de ocupação urbana que ocorrera sem o devido ordenamento. O extremo norte de Venda Nova é uma das áreas mais críticas da cidade, em termos urbanísticos, já que a ocupação irregular se consolidou em uma região íngreme, com características ambientais originais relevantes, como a presença de nascentes de cursos d'água. O centro tradicional da região também necessita passar por um projeto de requalificação urbana, já que a descaracterização dos imóveis, o intenso tráfego de veículos, as más condições de mobilidade dos pedestres, a poluição atmosférica e sonora, contribuem para a degradação do ambiente urbano (FIG.41).

APÊNDICE B – LISTA DE ENTREVISTAS REALIZADAS

	Empresas, entidades ou instituições entrevistadas	Entrevistado	Cargo	Duração da entrevista (minutos)	Data
1	Secretaria de Administração da Região de Venda Nova	Nildo Tarone	Secretário Ajunto de Serviços Urbanos	60 min	15/09/2008
2	Imobiliária J e M LTDA	Márcio Alves de Jesus	Sócio Diretor	60 min	25/10/2008
3	IMAP- Imobiliárias Associadas da Pampulha	Jóice Aline de Almeida Moreira	Gerente Administrativa	60 min	20/01/2009
4	Incorporadora TENDA	Paola Rogedo Campos	Ex funcionária – Arquiteta e Urbanista	40 min	20/01/2009
5	UFMG - CEDEPLAR	Roberto Luís Monte-Mór	Arquiteto e Urbanista	60 min	21/01/2009
6	Rede Netimóveis Planta	Celso Salles	Diretor	60 min	22/01/2009
7	MRV Engenharia	Eric Franklin Rabelo	Corretor Arquiteta e Urbanista	60 min	28/01/2009
8	Incorporadora Tenda	Danieli Beatriz Gati Lages	Urbanista – Setor de projetos Economista – Auditor Técnico de Tributos Municipais / Gerente da GEPAVI	60 min	28/01/2009
9	Prefeitura de Belo Horizonte – Gerência de Planejamento e Estudos de Valores Imobiliários – GEPAVI	Sérgio Moraleida Gomes	Administrador de Empresas e Especialista em Mercado de Capitais e Derivativos Captador de Imóveis do Vetor Norte de Belo Horizonte	60 min	20/03/2009
10	Fiere Gestão de Recursos Financeiros	Marcelo Mucci Naback		30 min	20/04/2009
11	Profissional autônomo	Márcio Martins de Abreu		30 min	14/05/2009

Fonte: Elaborado pela autora, 2009.

APÊNDICE C – LISTA DE QUESTIONÁRIOS APLICADOS

IMOBILIÁRIAS FILIADAS À REDE IMAP (IMOBILIÁRIAS ASSOCIADAS DA PAMPULHA)

	Nome da Empresa	Contato
11	Alvorada Imóveis	Marcelo 3443-5922 contato@alvoradaimoveis.net
12	Teixeira Imóveis	Eledilson 3494-3160 eledilson@teixeiraimoveis.net contato@teixeiraimoveis.net
13	Plantão 24 Hs	Enilson - proprietário 3498-5003 falecom@planta24hsmoveis.com.br
14	Elegance Imóveis	Marcelo - consultor 3439-3200 jmb.bh@hotmail.com alexandre.ricardo@eleganceimoveis.com.br
15	VIP Imóveis	Nilton 3427-5394 vip@vipimoveismg.com.br
16	M. Barbosa	Marcelo Oliveira - corretor 3495-5084 mbarbosaltda@gmail.com
17	Patrimonial Imóveis	Luís Augusto 3451-1215 - 9108-4539 contato@patrimonialimoveis.com.br patrimonialimoveis@bol.com.br
18	Guarapari Imóveis	Ildeu de Araujo Costa – proprietário e corretor 3498-0404 contato@guarapariimoveismg.com.br
19	Administra Gestão de Negócios Imobiliários	José Carlos 3441-7575 contato@administraimoveis.com
20	Requinte Imóveis	Edson - proprietário 3494-4505 contato@requinteimoveisbh.com

IMOBILIÁRIAS FILIADAS À REDE IMAP (IMOBILIÁRIAS ASSOCIADAS DA PAMPULHA)

	Nome da Empresa	Contato
1	IMAP – Imobiliárias Associadas da Pampulha	Jóice Aline de Almeida Moreira - Gerente 3427-7373 /3427-5511 imapimoveis@hotmail.com
2	Portugal Imóveis	Ana Cristina 3495-2061 / 3491-4919 3498-0713 cristina@portugalimoveis.com.br Madson – Presidente da IMAP José Afonso - Gerente
3	Casa Verde Imóveis	3496-5580 / 3498-0444 / 3496-0208 vendas@casaverdeimoveis.com.br
4	Novolar Imóveis	Jussara Aires Gomides Alquimim – Sócia proprietária 3491-5128 contato@novolarimoveisbh.com.br
5	Imob. Santa Mônica	Márcio Eduardo Pinheiro Sócio proprietário 3452-3555 marcio@imobiliariasantamonica.com.br
6	Portal Negócios Imobiliários	Vilson 3427-6400 pni@pni.com.br
7	Habitacional Imóveis	Cristiane Rodrigues - Secretária 3427-1000 contatorm@habitacionalbh.com.br habitacionalbh@yahoo.com.br
8	Imóveis J&M	Márcio Alves – gerente proprietário 3451-1970 marcio@jemimoveis.com.br
9	Ângelo Imóveis	Maurício 3452-1515 imoveis@angeloimoveis.com.br ericafabiene@angeloimoveis.com.br
10	Pinheiro Imóveis	Ana Paula de Avelar - Secretária 3450-3030 pinheiro@pinheiroimoveis.imb.br imóveis@pinheiroimoveis.imb.br

CONSTRUTORAS E/OU INCORPORADORAS

	Nome da Empresa	Categoria	Contato
1	MRV Engenharia e Participações S.A.	Incorporadora, construtora e imobiliária	Erik Faria – Corretor 31- 33487287 erik.faria@mrv.com.br - www.mrv.com.br Rejane Lima - Arquiteta 31-32803223 projetos@clv.com.br http://www.clv.com.br/
2	Construtora Lincoln Veloso	Incorporadora, construtora e imobiliária	
3	Direcional Engenharia	Incorporadora, construtora e imobiliária	Maria Raquel Mendes Thomaz Comunicação e Marketing Tel: (31)3235-4658 / Fax: (31)3235-4629 raquel.thomaz@direcional.com.br http://www.direcional.com.br
4	Habitare Construtora e Incorporadora S.A.	Incorporadora, construtora e imobiliária	Érika Souza Assistente de Marketing 31-33395818 erikasouza@habitare.com.br http://www.habitare.com.br/ Jorge Salomão Barburi Neto Diretor
5	Construtora Salomão Barburi Costa Ltda- Sabac	Construtora e incorporadora	Tel: (31) 3221-5859 sabac@sabac.com.br
6	Construtora Tenda S.A.	Incorporadora, construtora e imobiliária	Danieli Beatriz Gatti Lages Arquiteta do seto de projetos 31- 31156111 / 31156100* danieli.gatti@tenda.com Vitória - Secretária
7	Construtora Muschioni	Incorporadora, construtora e imobiliária	31- 3492-9700 http://www.muschioni.com.br/ vitoria@muschioni.com.br comercial@muschioni.com.br Maria Cristina Maciel Arquiteta - Supervisora de Incorporação
8	Rossi Residencial S/A	Incorporadora	31-32532700 http://www.rossiresidencial.com.b

Fonte: Elaborado pela autora, 2009.

APÊNDICE D – MODELO DE QUESTIONÁRIO

Universo: agentes imobiliários recentes e atuantes na região de estudo - Venda Nova e entorno (imobiliárias, construtoras / incorporadoras) pertencentes ao segmento mercantil-capitalista: submercado concorrencial de produção de moradia

Objetivo: avaliação da atuação dos agentes imobiliários

Período de aplicação: janeiro a maio de 2009

Marcar apenas uma resposta para cada pergunta

data:

entrevistador:

IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA

1- Identificação do entrevistado:

entrevistado:

profissão / cargo ocupado na empresa:

2 - Identificação da empresa:

nome da empresa:

endereço da empresa / instituição:

tempo de mercado:

tempo estimado de atuação na região de estudo:

ATUAÇÃO DA EMPRESA

3 - Categoria da empresa:

- construtora
- incorporadora
- imobiliária
- construtora e incorporadora
- construtora, incorporadora e imobiliária
- associação entre profissionais liberais de arquitetura e engenharia

4 - A empresa possui sede ou filial em Venda Nova e/ou entorno?

- sim não

5 - Porte da empresa em relação à abrangência da atuação:

- pequeno – abrangência regional / intramunicipal
- médio – abrangência municipal
- grande – abrangência extra municipal

6 - Área de maior atuação da empresa em Belo Horizonte:

- Região Norte
- Região Nordeste
- Região Venda Nova
- Região Centro-Sul
- Região Pampulha
- Região Noroeste
- Região Barreiro
- Região Oeste
- Região Leste

7 - Região de maior atuação da empresa na área de estudo:

- Região de Venda Nova
- Porção Oeste da Região Norte
- Porção Norte da Região Pampulha

8 - Principal atrativo que motiva a atuação da empresa na área de estudo:

- disponibilidade de áreas vazias
- infraestrutura urbana favorável (drenagem pluvial, esgotamento sanitário, abastecimento de água, iluminação pública, energia elétrica, rede de telefonia, coleta de lixo, sistema viário e acessibilidade)

- atrativos locacionais de valor cultural e simbólico – marcos (histórico, arquitetônico, paisagístico)
- aspectos ambientais
- legislação urbanística favorável – potencial construtivo a ser aproveitado
- demanda regional por moradia e expectativas de valorização imobiliária

9 - Principal estratégia de divulgação dos produtos da empresa:

- mídia escrita – jornal e revista
- tv
- rádio
- panfletagem
- site na internet
- participação em rede de empresas afins na internet

10 - Demanda de mercado predominante na região de estudo:

- compra de imóveis locação de imóveis

11 - Em relação à oferta e a procura de imóveis na região, a atuação da empresa é considerada:

- ruim boa /satisfatória excelente

12 - A empresa pretende ampliar a atuação na região?

- sim não

COMPORTAMENTO DOS COMPRADORES / PÚBLICO ALVO

13- Em busca do imóvel ideal, o que o cliente exige em primeiro lugar:

- produto com bom preço
- localização e acessibilidade
- segurança
- estética arquitetônica e paisagística do empreendimento
- amenidades arquitetônicas oferecidas pelo empreendimento: espaço gourmet, churrasqueira, espaço *fitness*, salão de jogos, *playground*, piscina;
- vagas na garagem

14 - Em relação à origem a maioria dos clientes é:

- da própria região de estudo
- de outras regiões da cidade de outras cidades da RMBH

15 – Os clientes da própria região a valorizam porque:

- possui uma ocupação predominantemente horizontalizada
- é tranquila e com boa infraestrutura urbana, comércio e prestação de serviços
- possui boas relações de vizinhança
- oferece potencial para valorização imobiliária

16 – Em relação ao poder aquisitivo do comprador, a maioria recebe:

- ≥ 15 salários mínimos
- ≥ 8,5 salários mínimos e < 14 salários mínimos
- ≥ 5 salários mínimos e < 8,5 salários mínimos
- < 5 salários mínimos

CARACTERÍSTICAS DO PRODUTO

17 - Principal demanda de atuação do setor imobiliário para moradia na área de estudo:

- casa de até dois pavimentos
- casa geminada de 1 pavimento
- casa geminada de 2 pavimentos
- prédio de apartamentos de 3 pavimentos
- prédio de apartamentos acima de 3 pavimentos

18 - Padrão construtivo mais procurado (classificação utilizada pelos agentes em relação aos aspectos construtivos da edificação):

- padrão popular
- padrão médio - normal
- padrão luxo

19 – A procura maior na região é por imóveis:

- novos – recém projetados
- reformados e em bom estado de conservação
- imóveis antigos e em razoável estado de conservação

20 – A tipologia residencial mais procurada é:

- casa casa geminada apartamento

21 - As casas geminadas são procuradas porque:

- aproveitam mais a ocupação do terreno
- têm preço mais acessível
- oferecem conforto e independência ao usuário;
- há demanda por ser uma tipologia típica da região

22 - As casas geminadas são mais procuradas por:

- clientes da própria região clientes de outra região da cidade

23 – Os apartamentos são procurados porque:

- oferecem maior segurança
- têm preço mais acessível
- oferecem conforto e independência ao usuário
- é uma tipologia relativamente nova na região

24 - Os apartamentos são mais procurados por:

- clientes da própria região clientes de outra região da cidade

25 – A recente valorização imobiliária na região pode estar relacionada:

- às melhorias urbanas devido aos grandes projetos e intervenções urbanas promovidas pelo poder público no Vetor Norte da cidade e RMBH como Linha Verde e Centro Administrativo de MG
- ao aumento do poder aquisitivo da população local
- ao potencial para verticalização e boa infraestrutura urbana
- à demanda regional por moradia

Fonte: Elaborado pela autora, 2009.

APÊNDICE E – RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS QUESTIONÁRIOS

- GRÁFICO 01 Nº de agentes que possuem sede ou filial na Região de Venda Nova
- GRÁFICO 02 Porte das empresas em relação à abrangência da atuação
- GRÁFICO 03 Área de maior atuação das empresas em Belo Horizonte
- GRÁFICO 04 Região de maior atuação das empresas na área de estudo
- GRÁFICO 05 Principal atrativo que motiva a atuação das empresas na área de estudo
- GRÁFICO 06 Principal estratégia de divulgação dos produtos das empresas
- GRÁFICO 07 Demanda de mercado predominante na região
- GRÁFICO 08 Atuação das empresas em relação à oferta e à procura de imóveis na região
- GRÁFICO 09 Nº de empresas que pretende ampliar a atuação na região
- GRÁFICO 10 Exigência primordial do cliente em busca de um imóvel
- GRÁFICO 11 Origem da maioria dos clientes
- GRÁFICO 12 Fator qualitativo de valorização da região por clientes nela originados
- GRÁFICO 13 Poder aquisitivo da maioria dos compradores
- GRÁFICO 14 Principal demanda de atuação do setor imobiliário para moradia na região
- GRÁFICO 15 Padrão construtivo mais procurado
- GRÁFICO 16 Imóveis mais procurados na região
- GRÁFICO 17 Tipologia residencial mais procurada
- GRÁFICO 18 Fator que mais justifica a procura por casas geminadas
- GRÁFICO 19 Origem dos clientes das casas geminadas
- GRÁFICO 20 Fator que mais justifica a procura por apartamentos
- GRÁFICO 21 Origem dos clientes dos apartamentos
- GRÁFICO 22 Fator que mais justifica a valorização imobiliária na região

Fonte: Elaborado pela autora, 2009.

GRÁFICO 1 - Nº de agentes que possuem sede ou filial na Região de Venda Nova

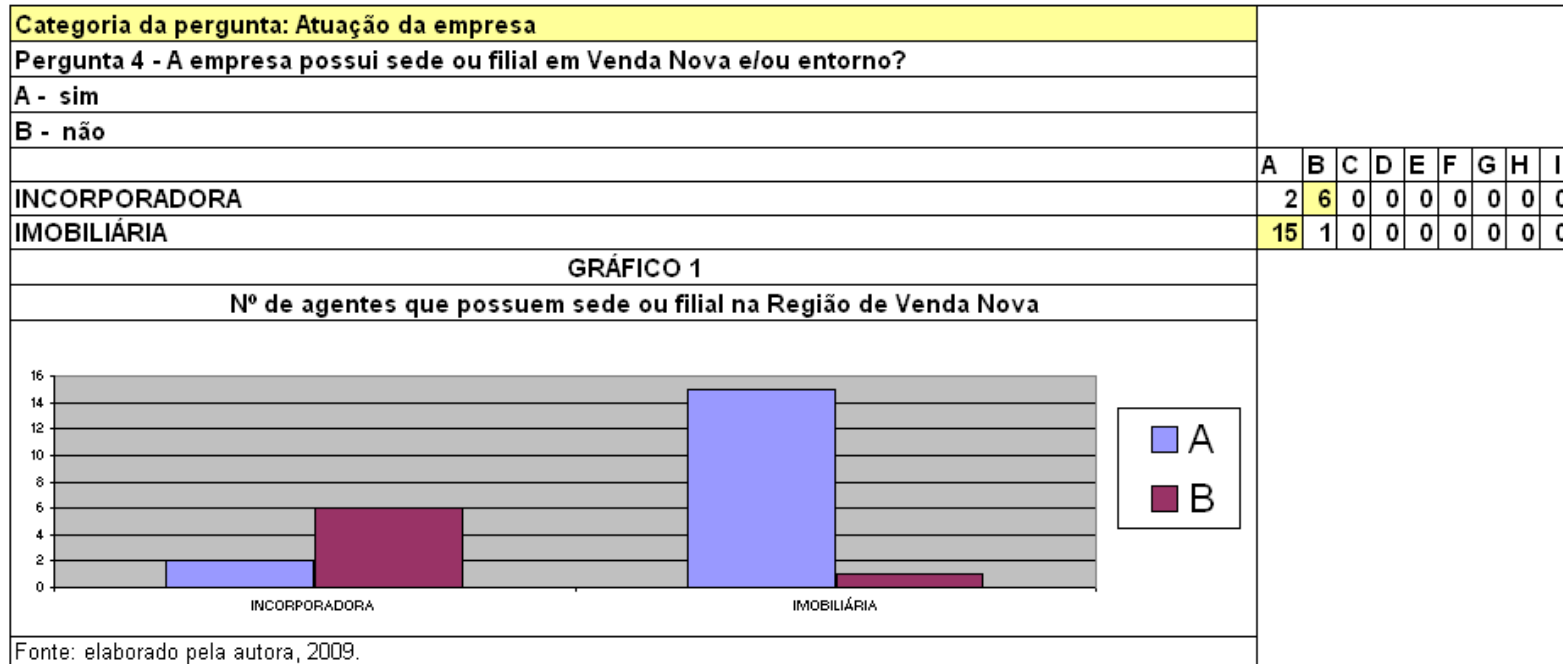


GRÁFICO 2 - Porte das empresas em relação à abrangência da atuação

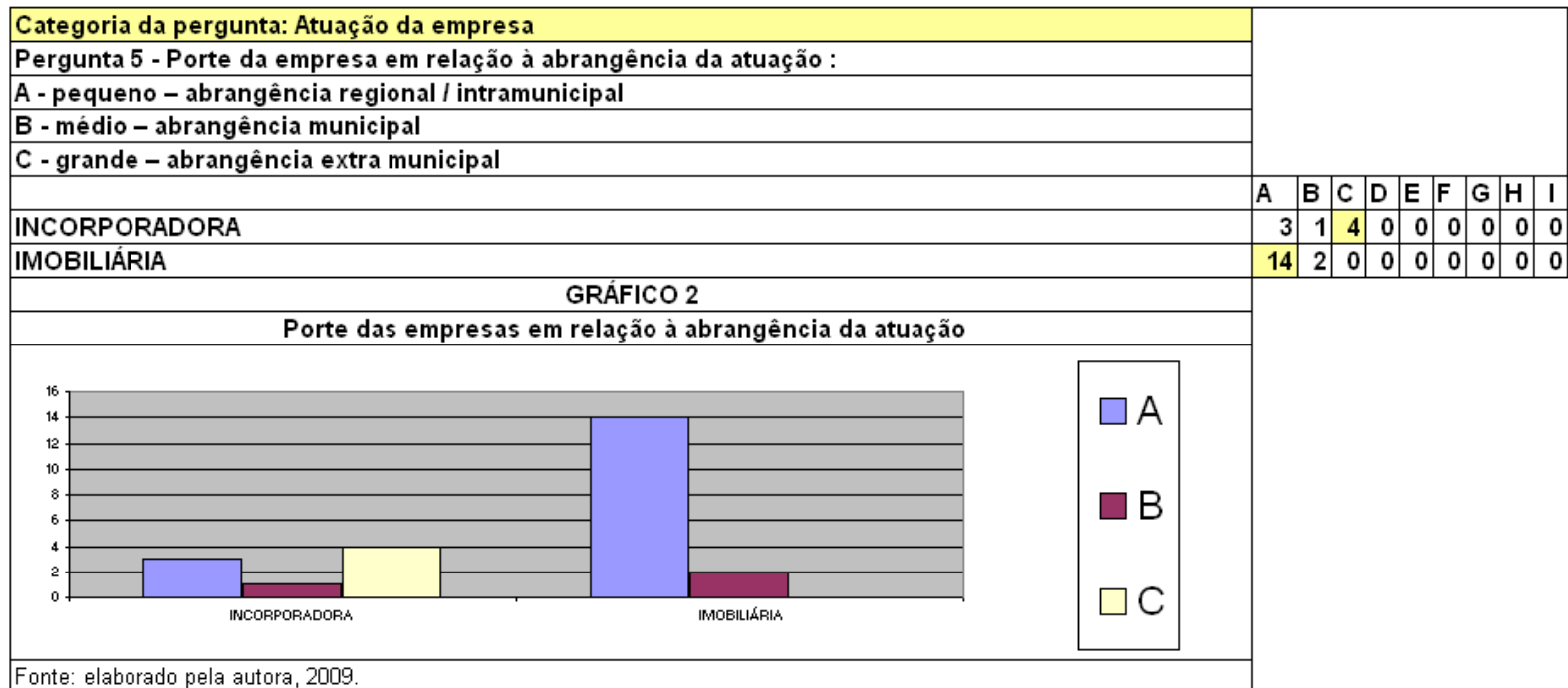


GRÁFICO 3 - Área de maior atuação das empresas em Belo Horizonte

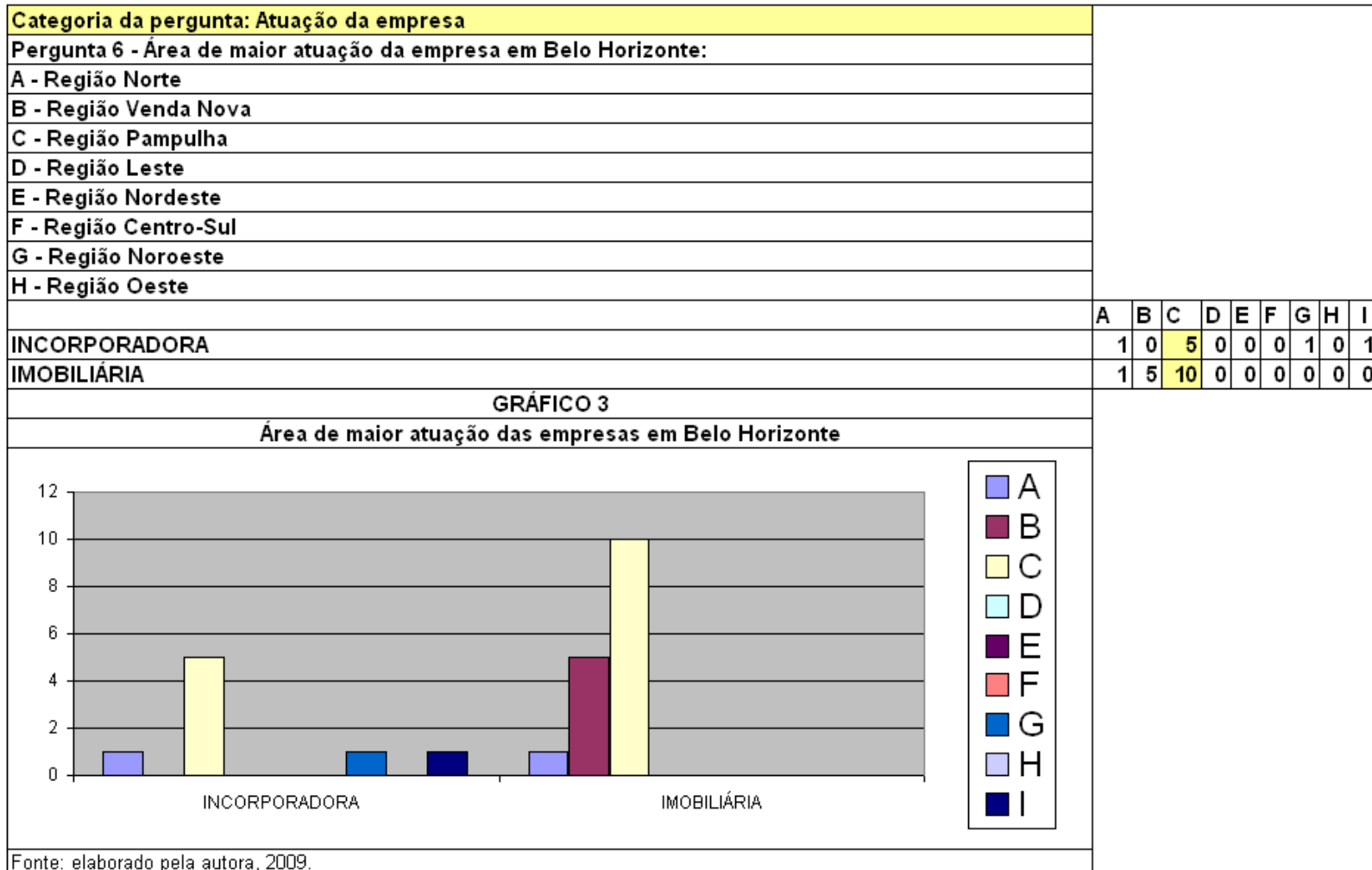


GRÁFICO 4 - Região de maior atuação das empresas na área de estudo

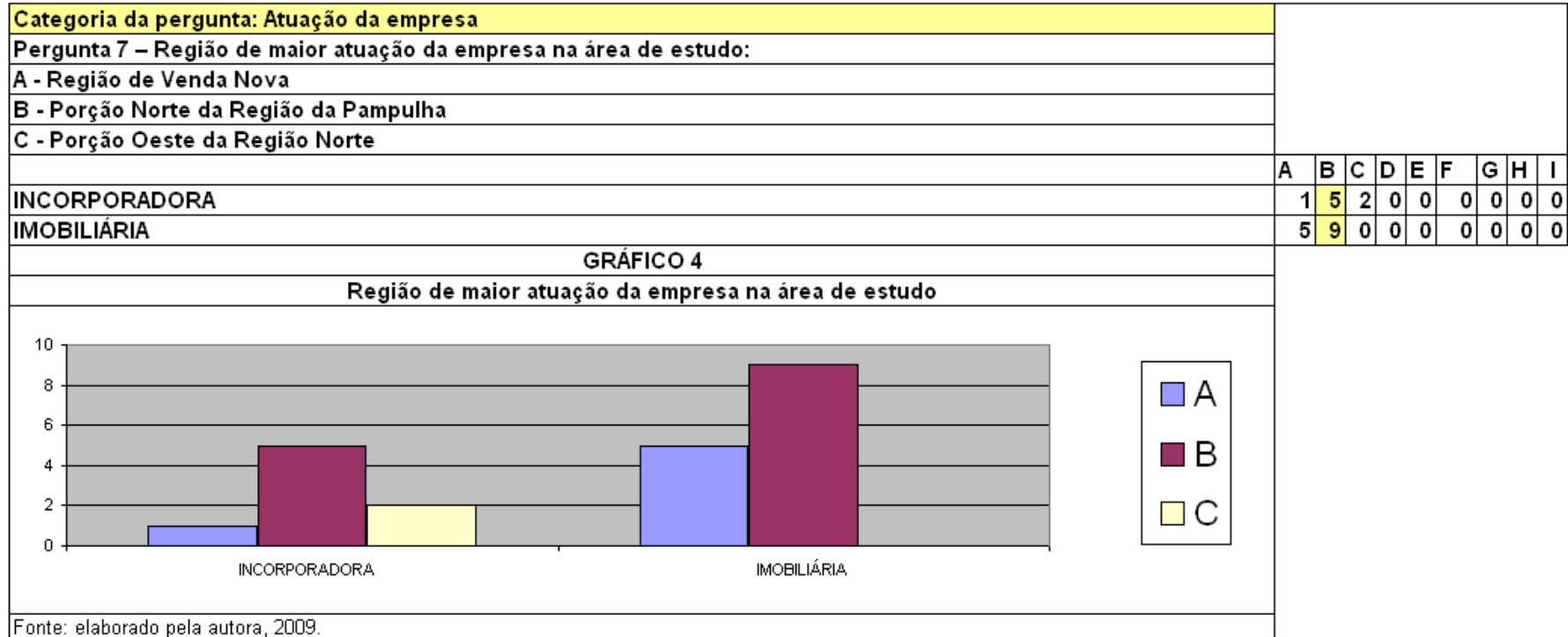


GRÁFICO 5 - Principal atrativo que motiva a atuação das empresas na área de estudo

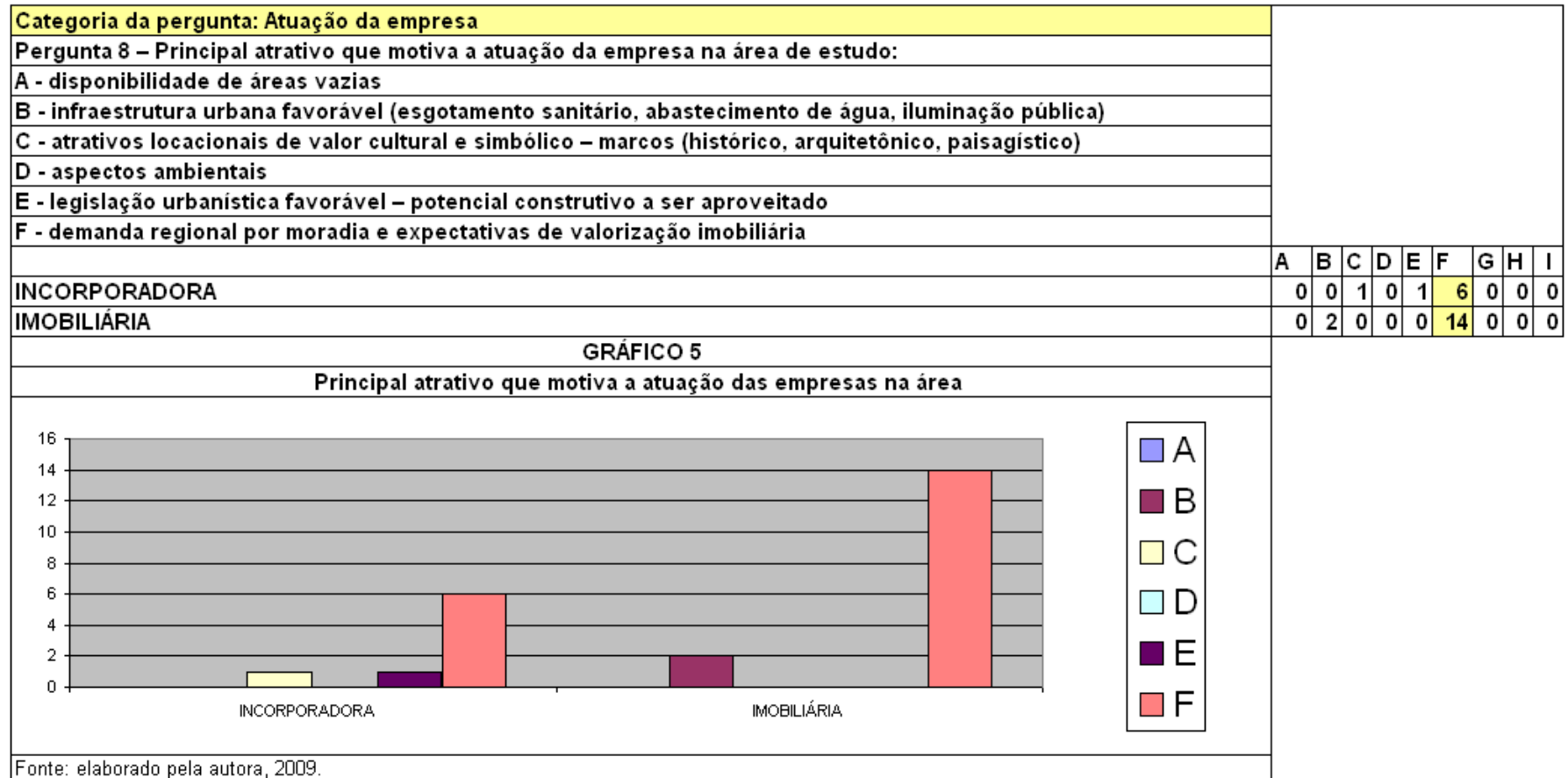


GRÁFICO 6 - Principal estratégia de divulgação dos produtos das empresas

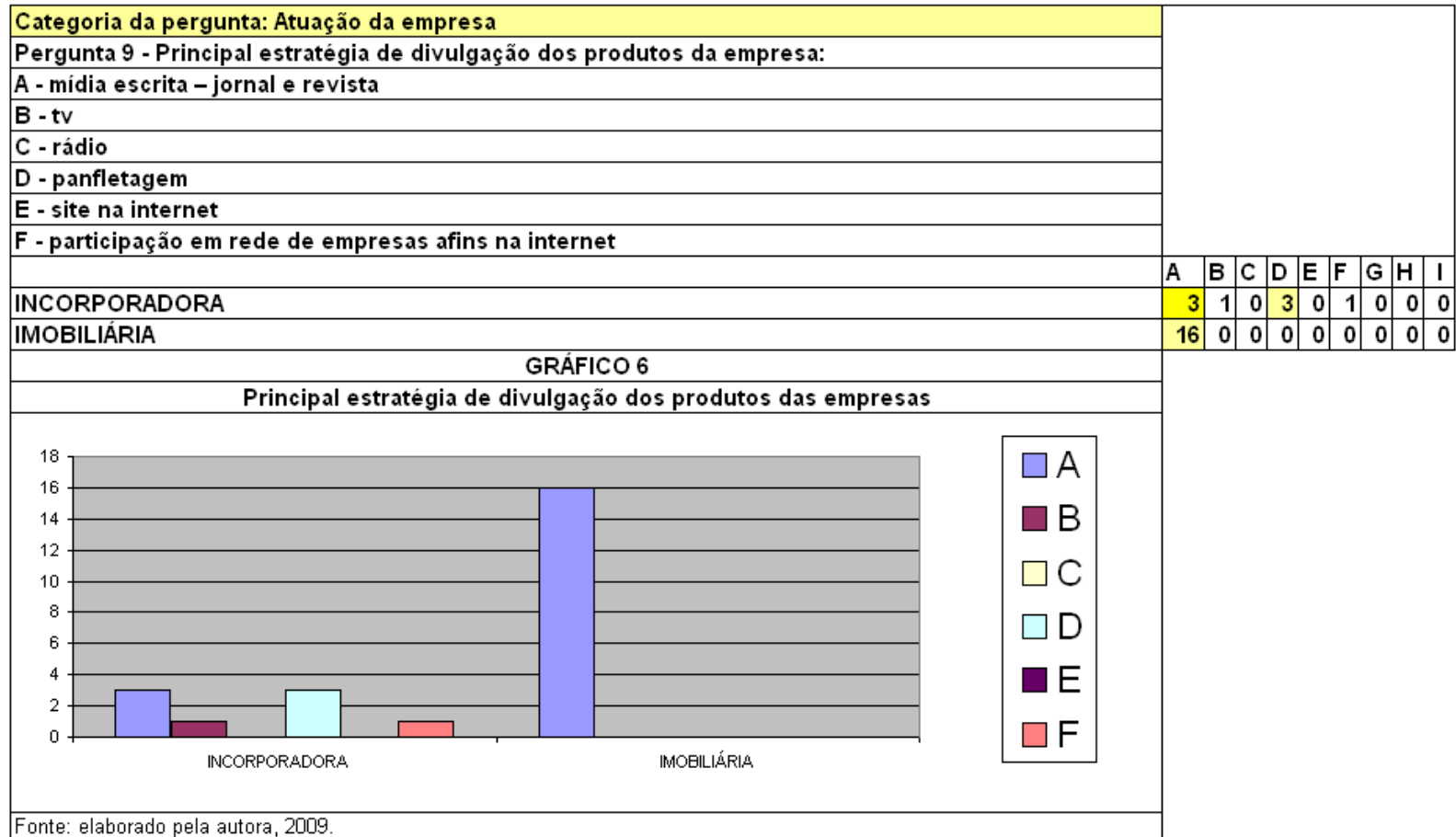


GRÁFICO 7 - Demanda de mercado predominante na região

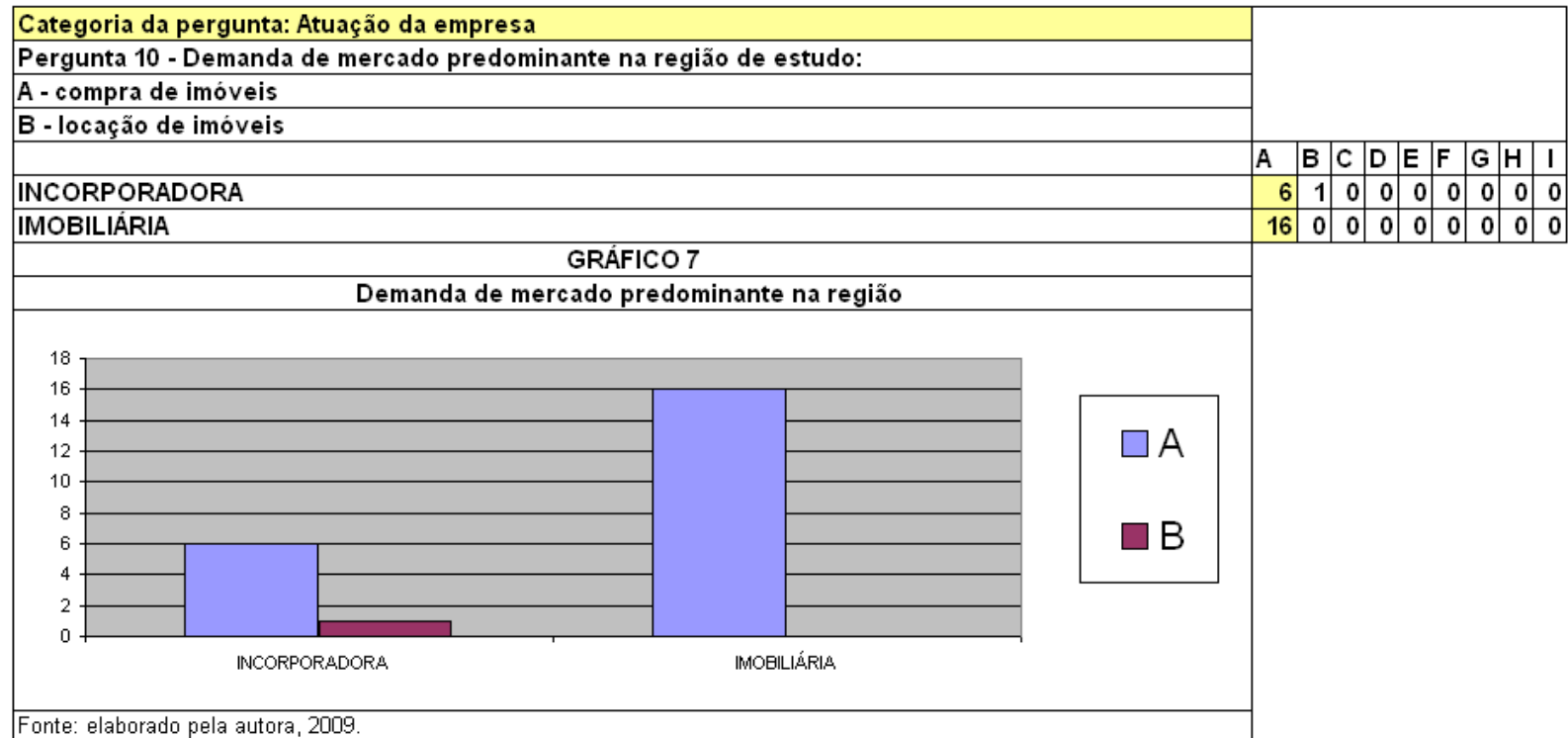


GRÁFICO 8 - Atuação das empresas em relação à oferta e a procura de imóveis na região

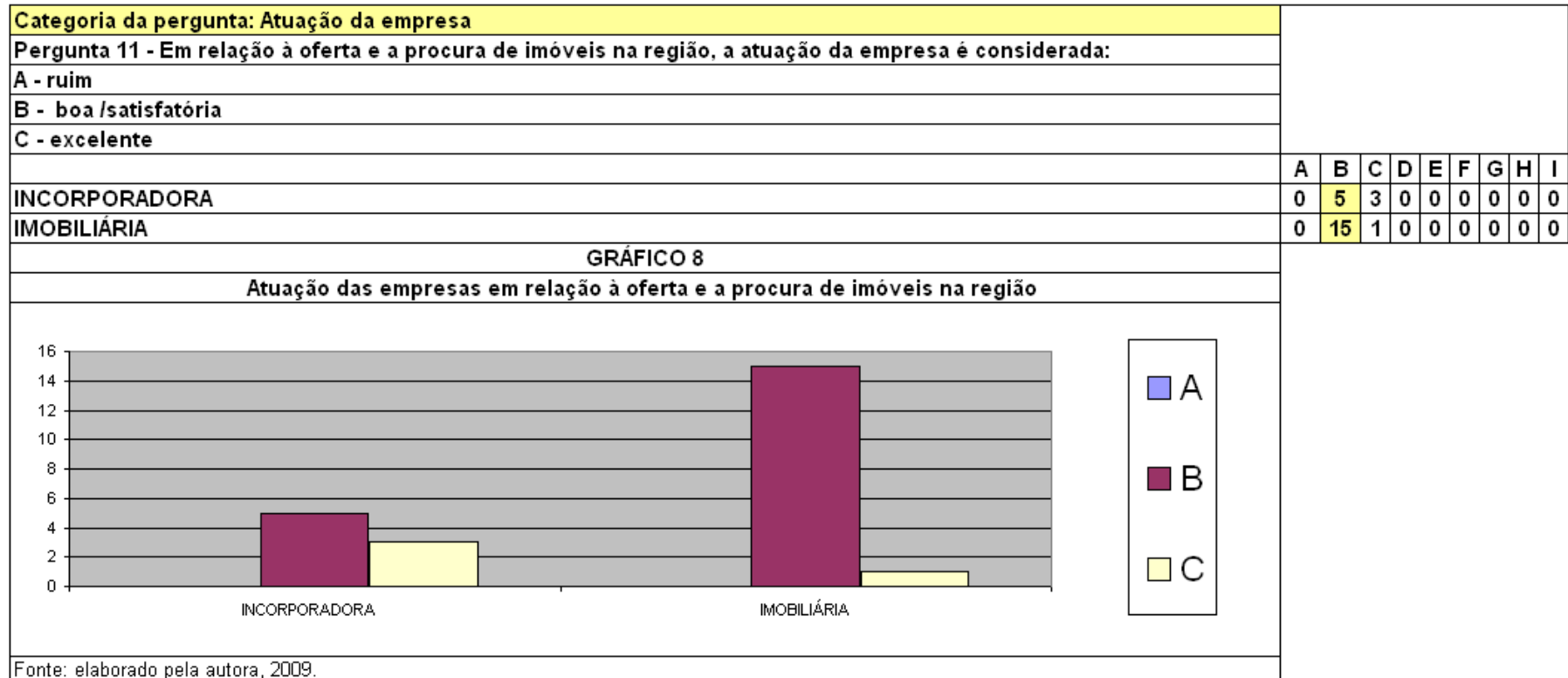


GRÁFICO 9 - Nº de empresas que pretende ampliar a atuação na região

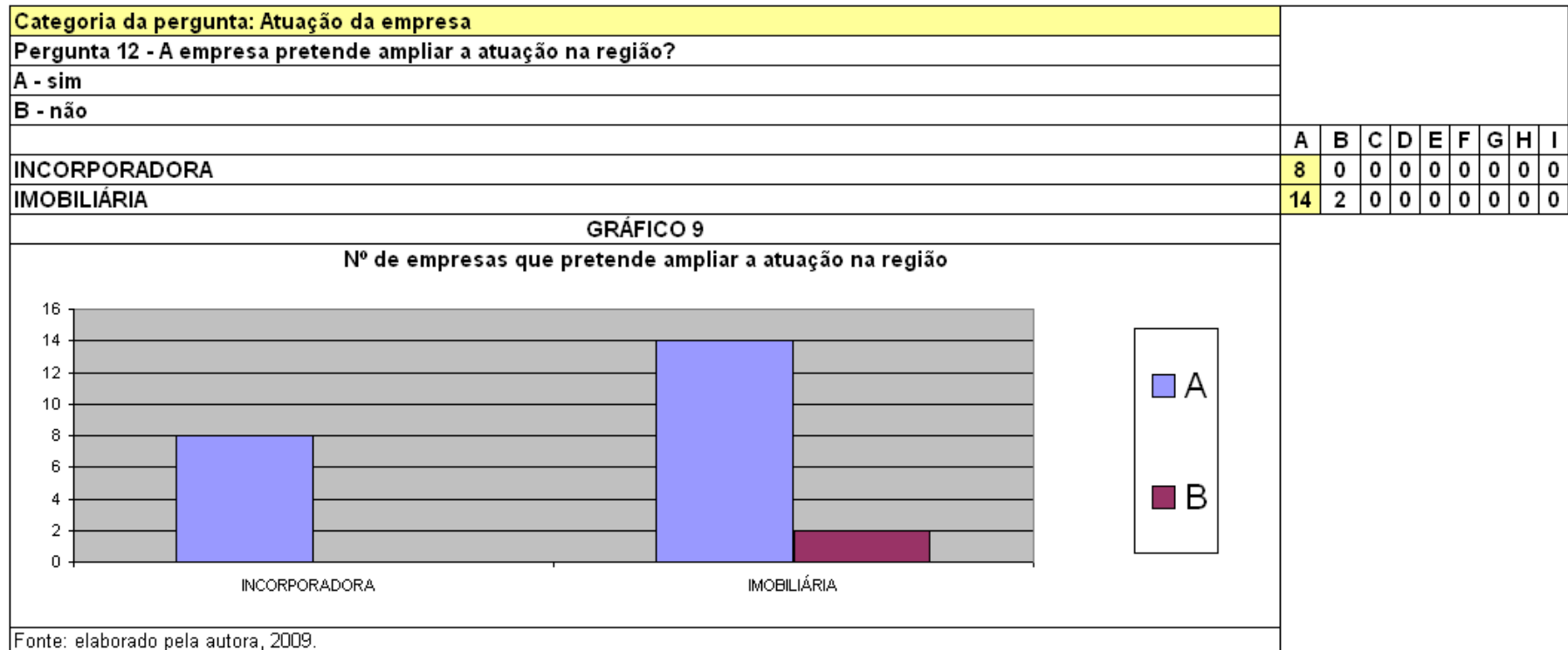


GRÁFICO 10 - Exigência primordial do cliente em busca de um imóvel

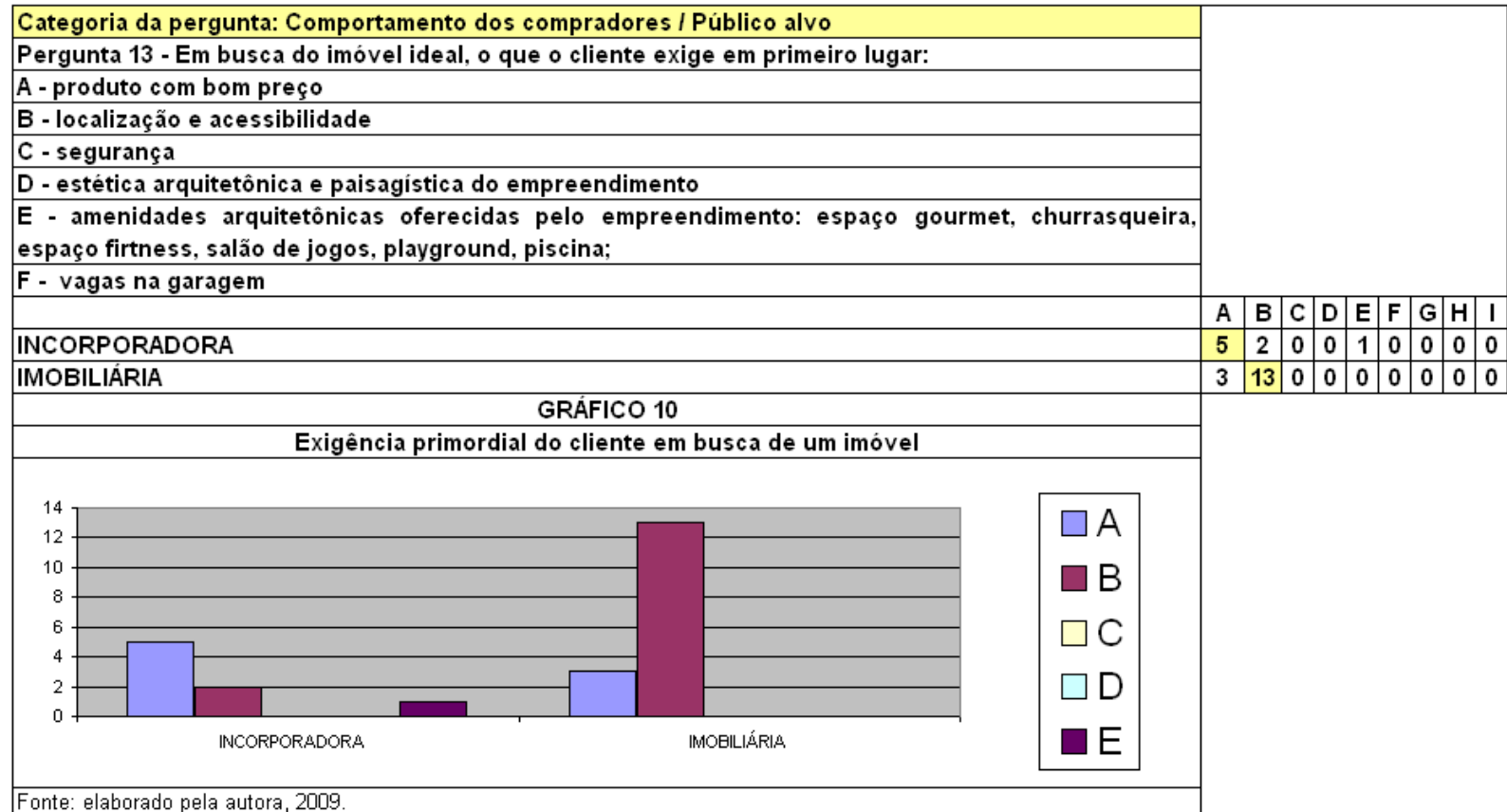


GRÁFICO 11 - Origem da maioria dos clientes

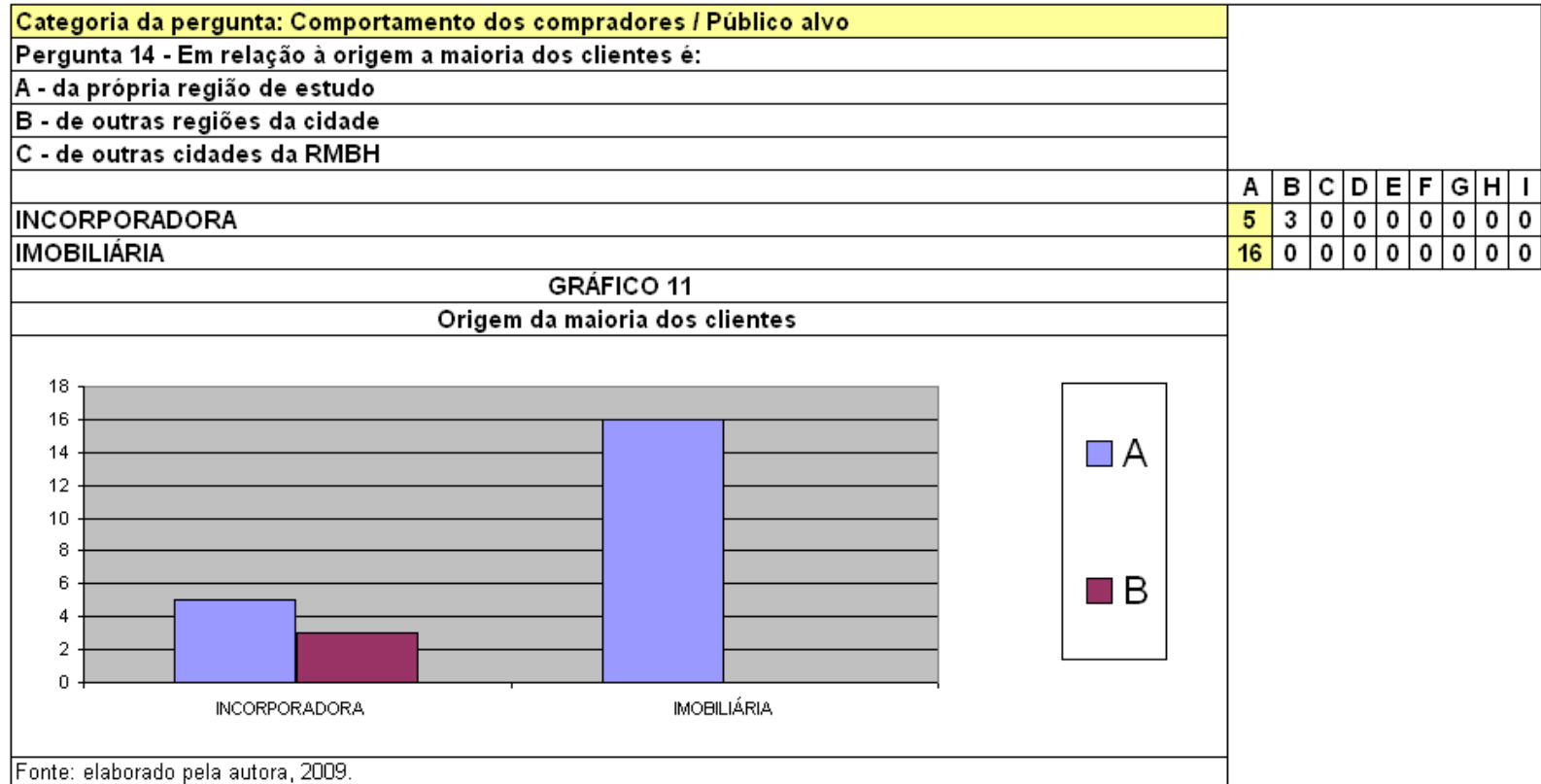
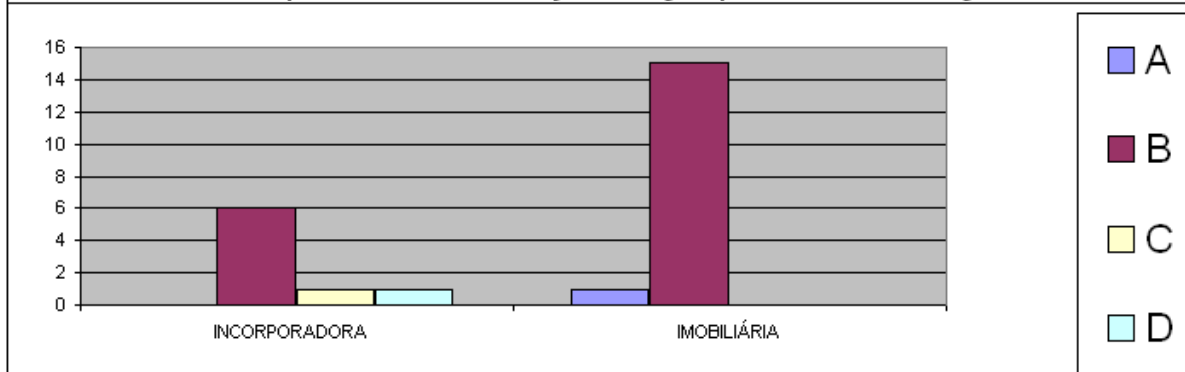


GRÁFICO 12 - Fator qualitativo de valorização da região por clientes nela originados

Categoria da pergunta: Comportamento dos compradores / Público alvo									
Pergunta 15 - Fator qualitativo de valorização da região por clientes nela originados									
A - possui uma ocupação predominantemente horizontalizada									
B - é tranquila e com boa infraestrutura urbana, comércio e prestação de serviços									
C - possui boas relações de vizinhança									
D - oferece potencial para valorização imobiliária									
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
INCORPORADORA	0	6	1	1	0	0	0	0	0
IMOBILIÁRIA	1	15	0	0	0	0	0	0	0

GRÁFICO 12

Fator qualitativo de valorização da região por clientes nela originados



Fonte: elaborado pela autora, 2009.

GRÁFICO 13 - Poder aquisitivo da maioria dos compradores

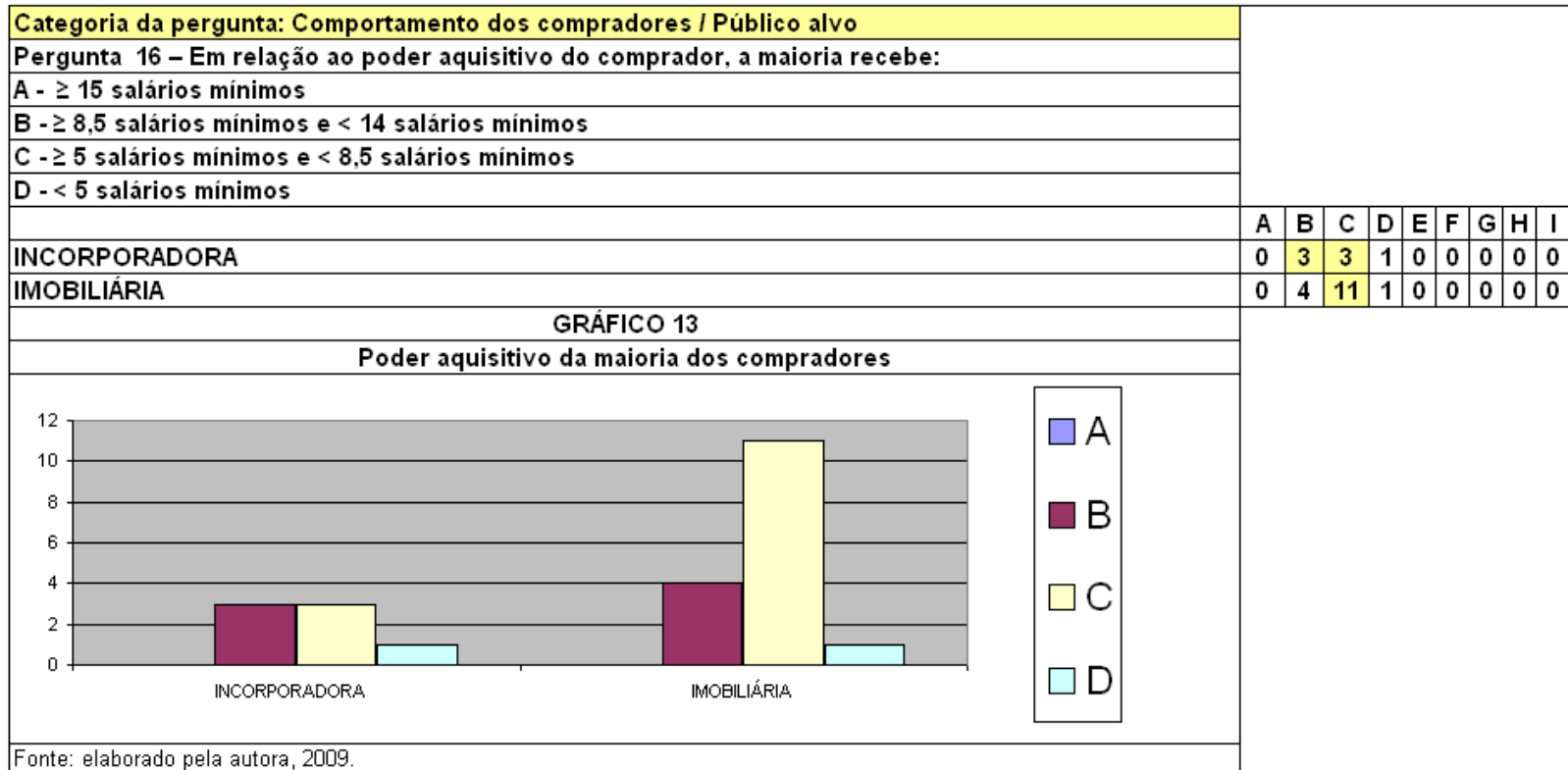


GRÁFICO 14 - Principal demanda de atuação do setor imobiliário para moradia na região

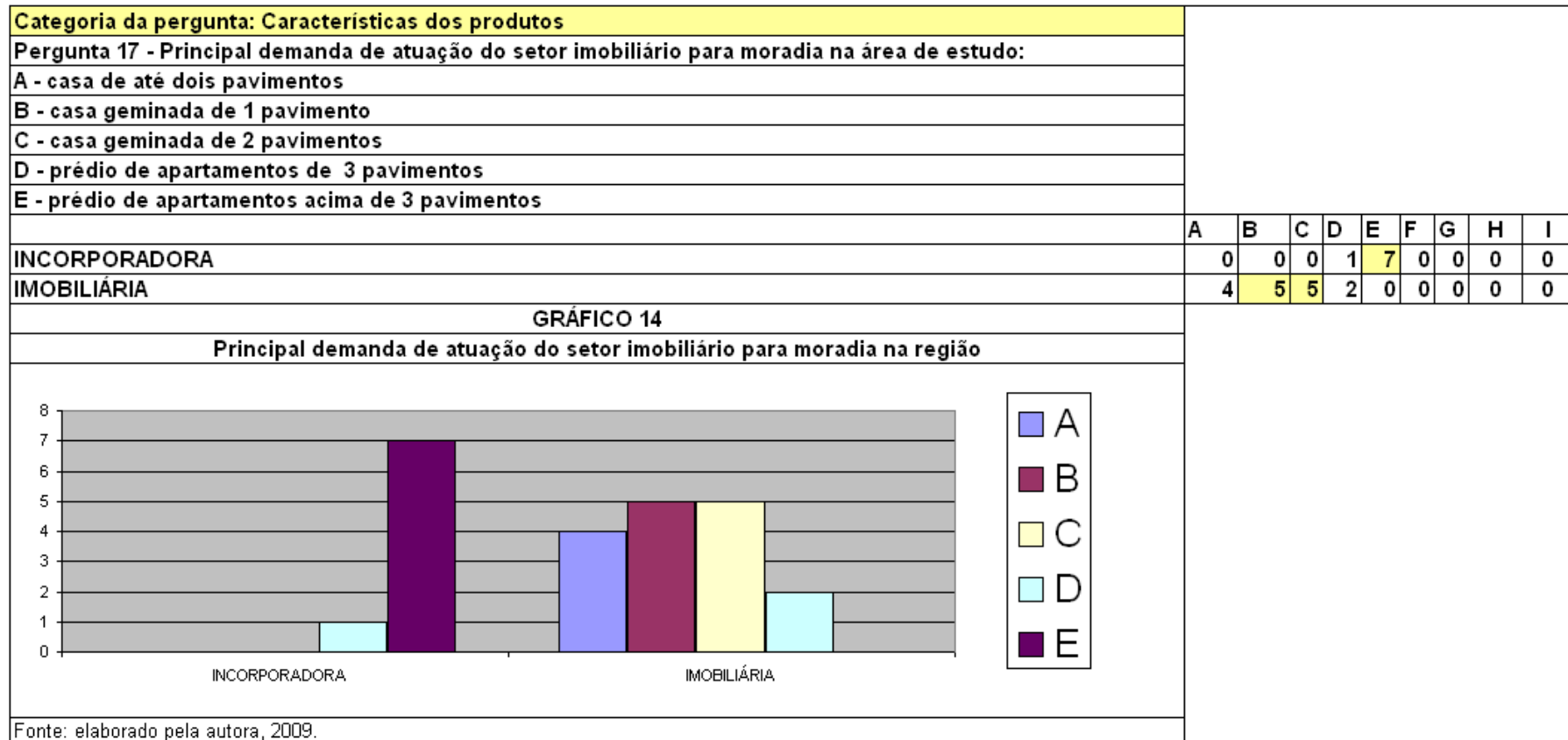


GRÁFICO 15 - Padrão construtivo mais procurado

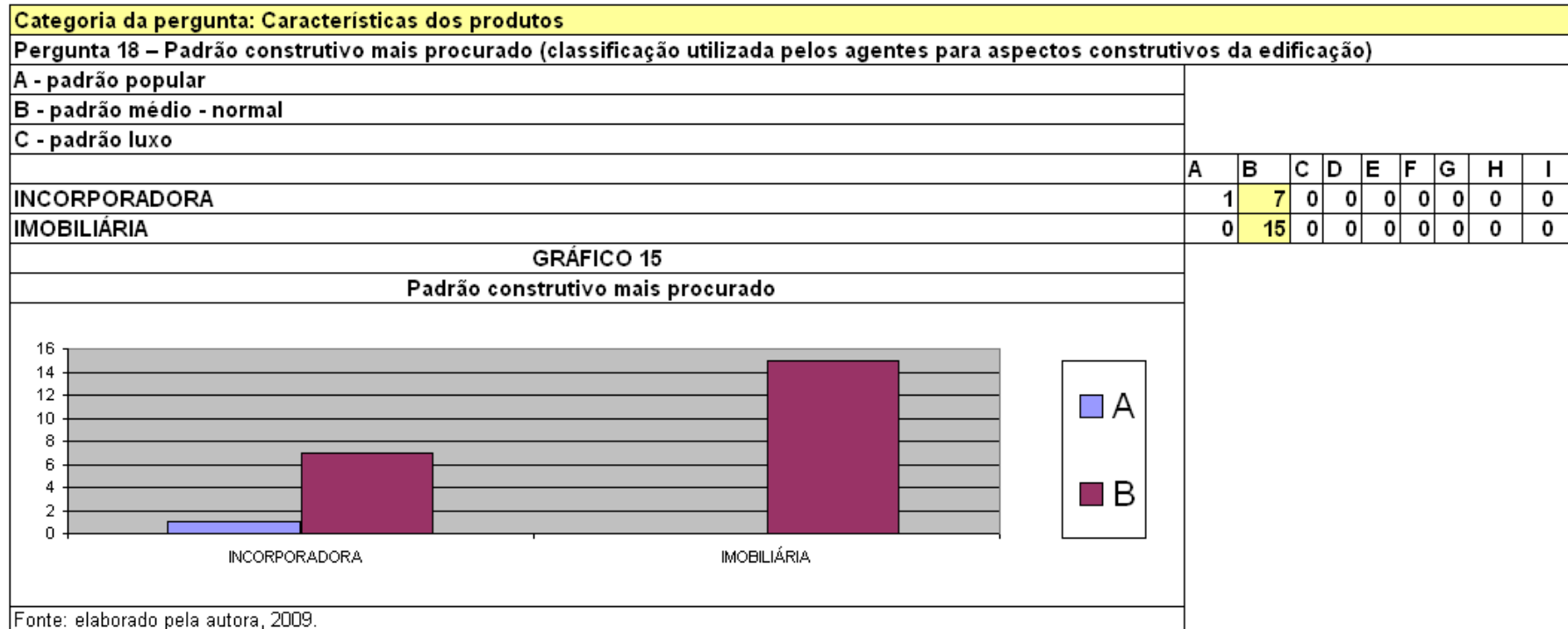


GRÁFICO 16 - Imóveis mais procurados na região

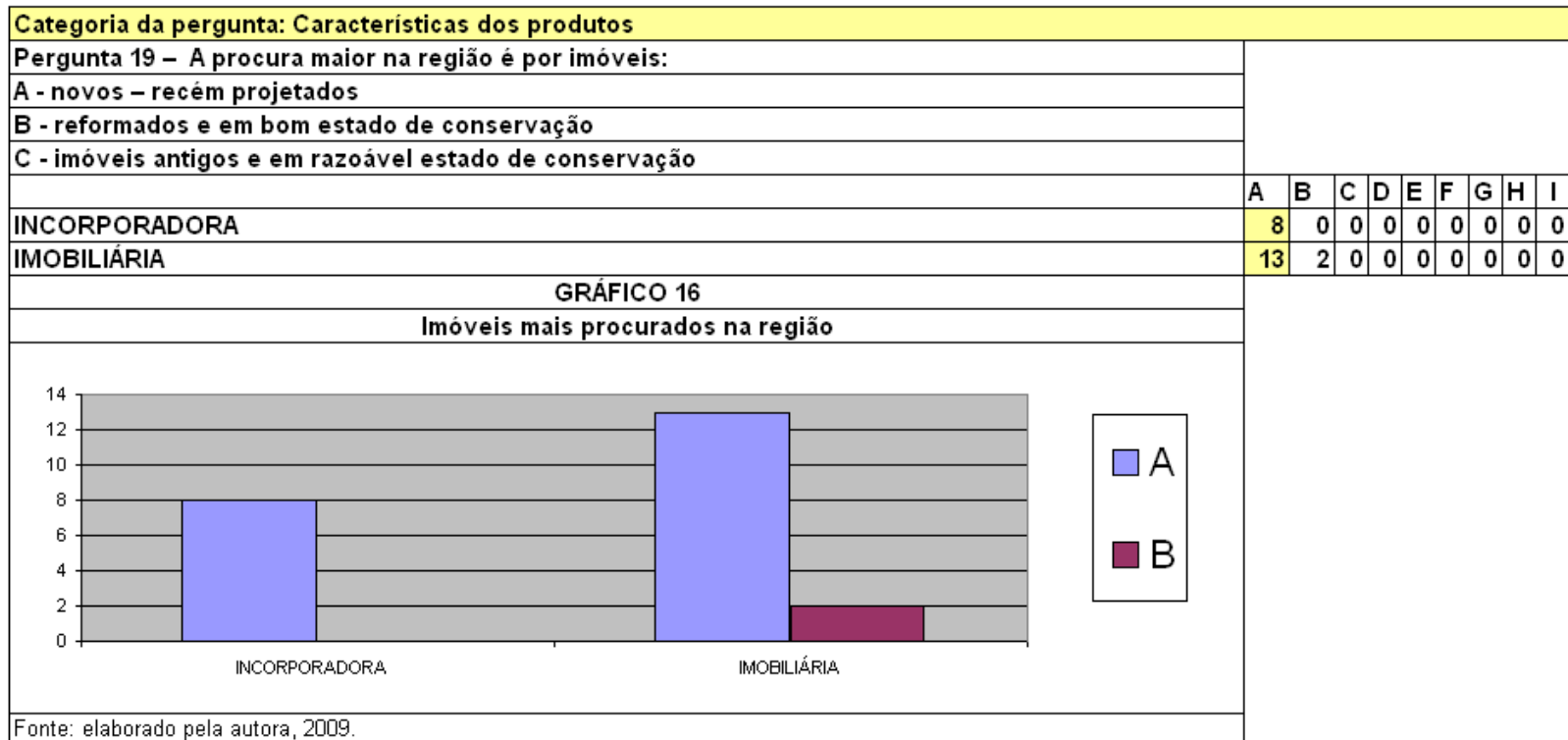


GRÁFICO 17 - Tipologia residencial mais procurada

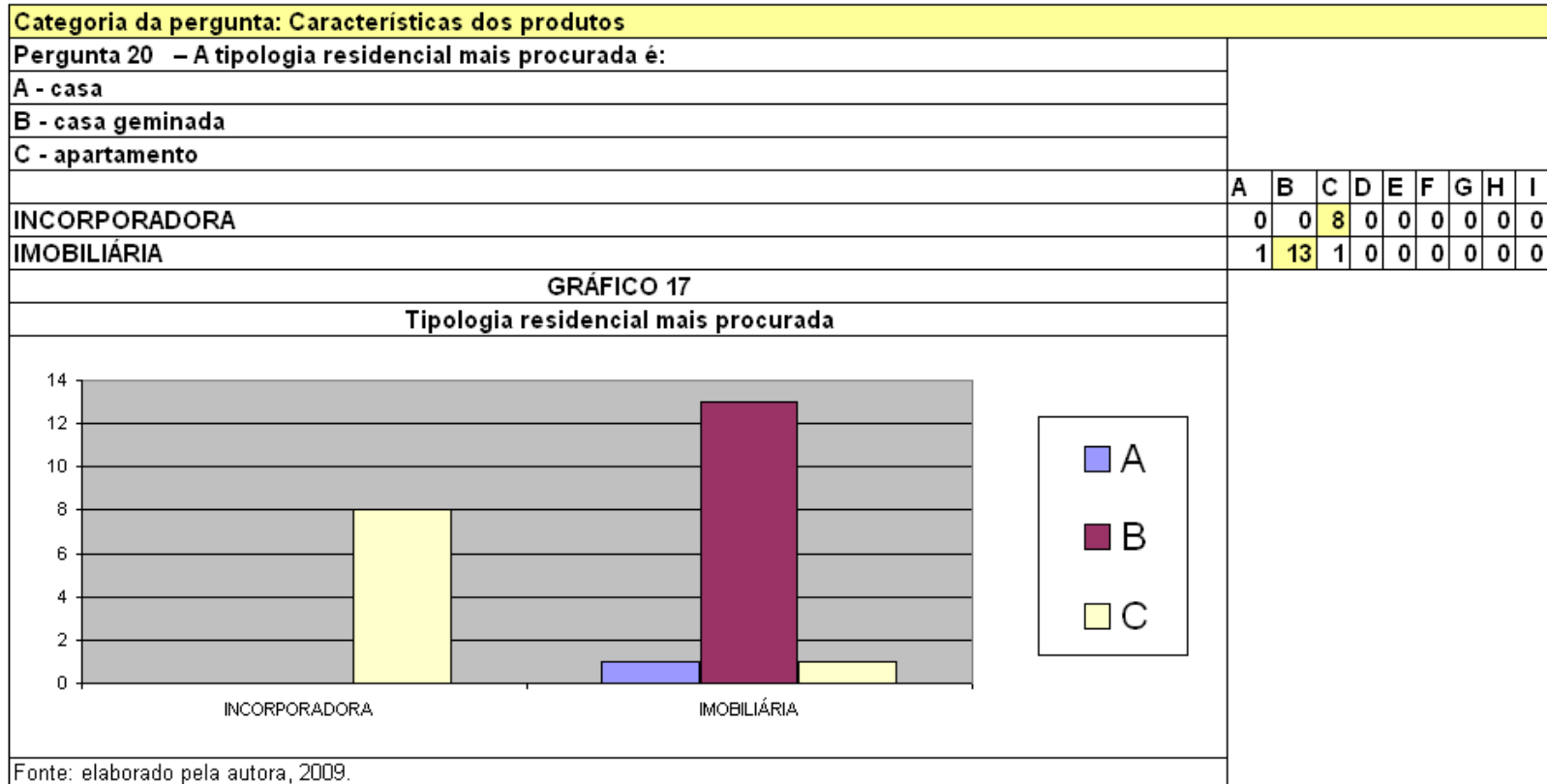


GRÁFICO 18 - Fator que mais justifica a procura por casas geminadas

Categoria da pergunta: Características dos produtos									
Pergunta 21 - As casas geminadas são procuradas porque:									
A - aproveitam mais a ocupação do terreno									
B - têm preço mais acessível									
C - oferecem conforto e independência ao usuário;									
D - há demanda por ser uma tipologia típica da região									
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
INCORPORADORA	2	1	1	0	0	0	0	0	0
IMOBILIÁRIA	0	6	9	1	0	0	0	0	0

GRÁFICO 18

Fator que mais justifica a procura por casas geminadas

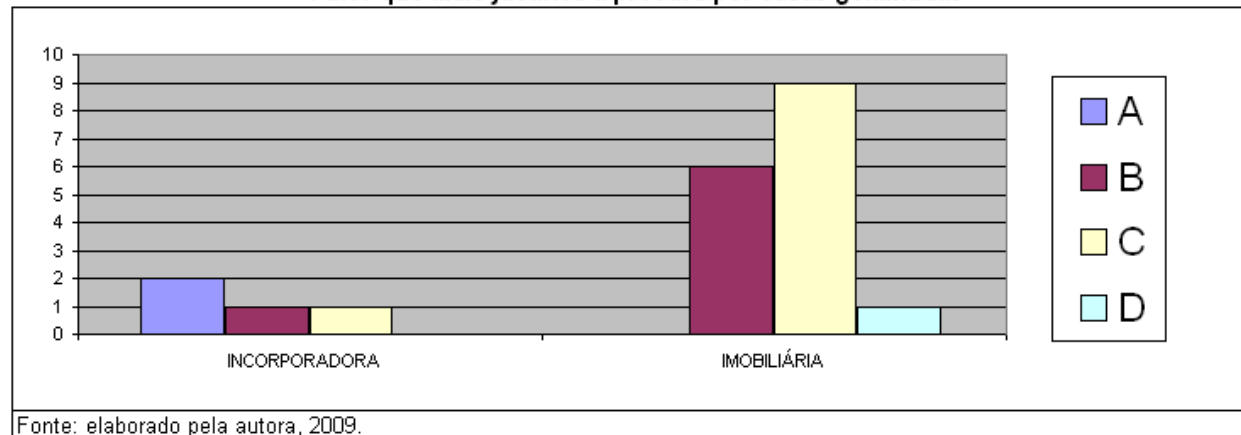


GRÁFICO 19 - Origem dos clientes das casas geminadas

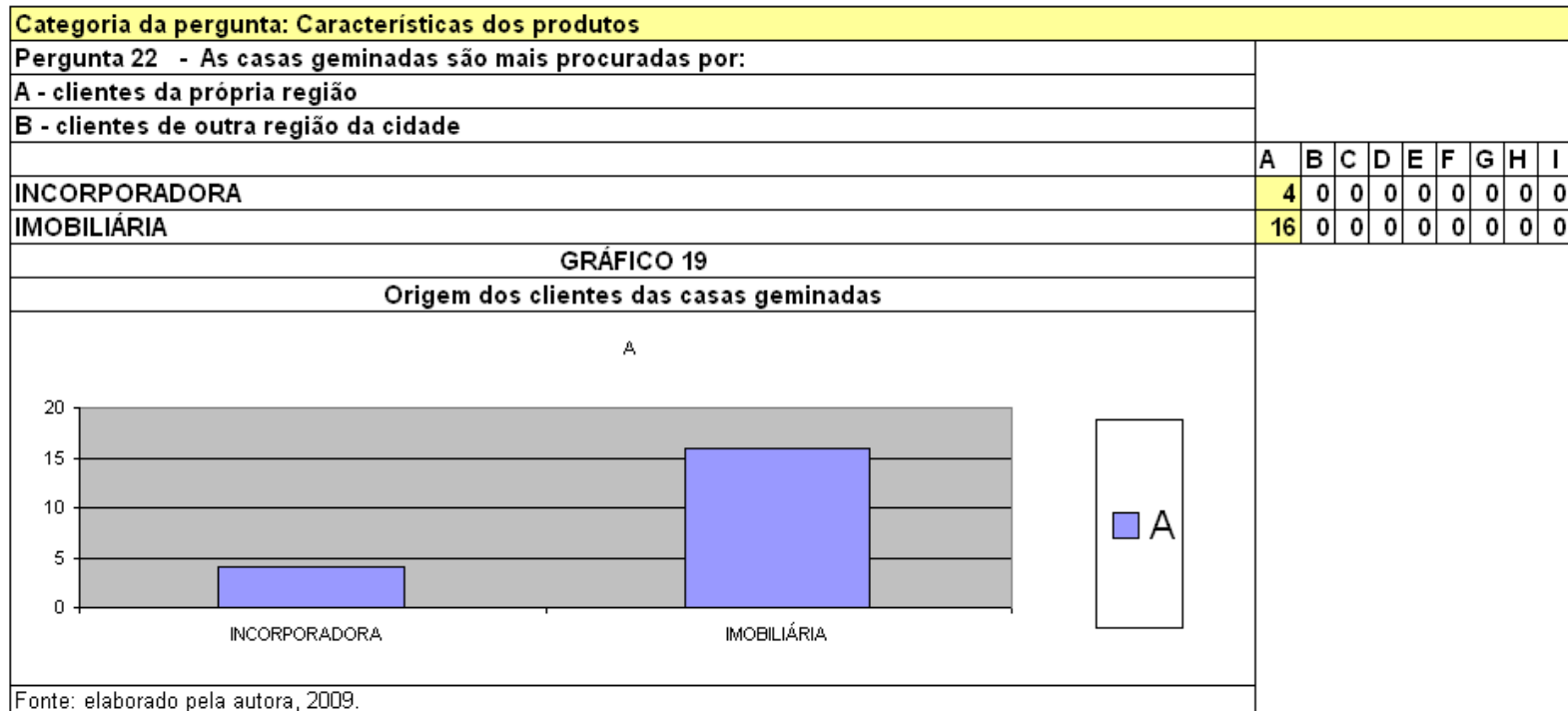


GRÁFICO 20 - Fator que mais justifica a procura por apartamentos

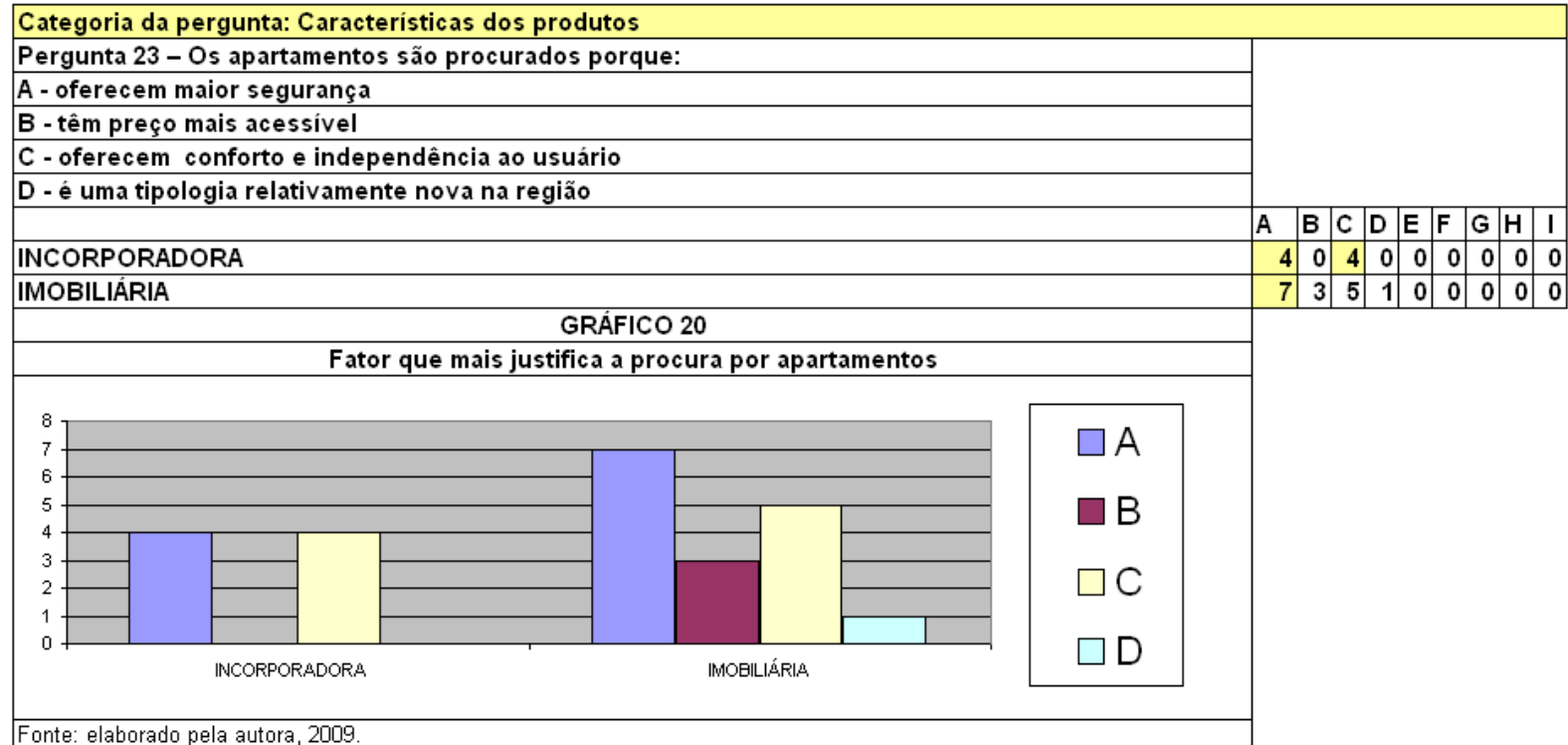


GRÁFICO 21 - Origem dos clientes dos apartamentos

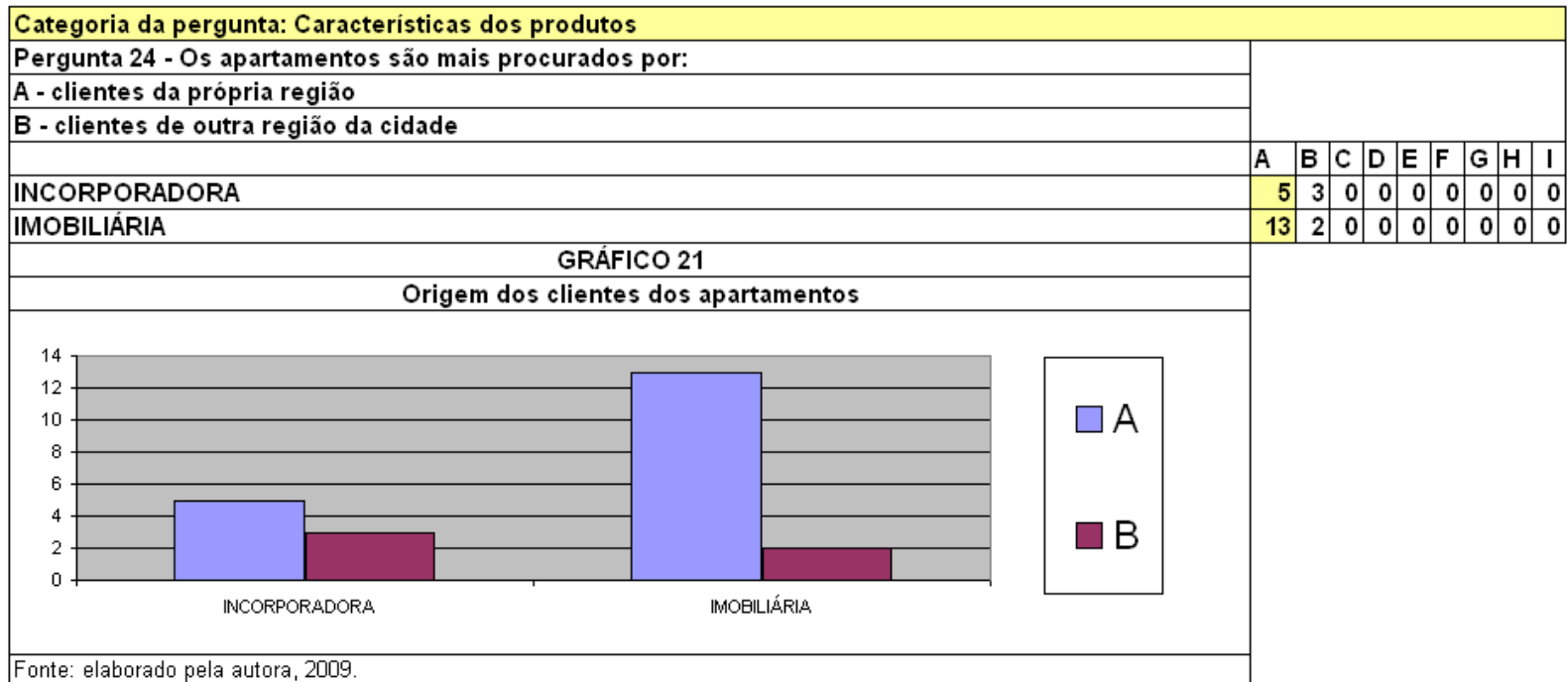
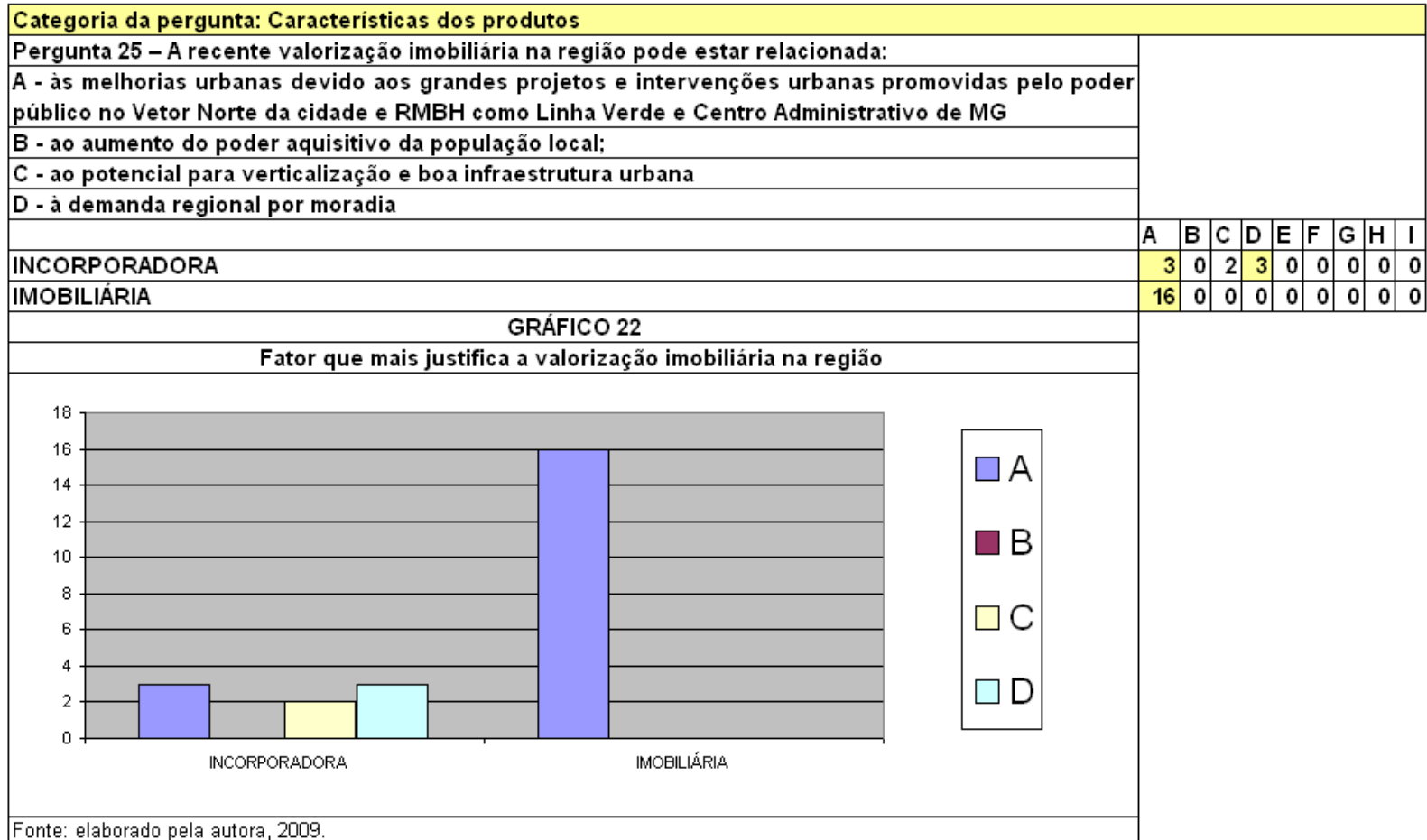


GRÁFICO 22 - Fator que mais justifica a valorização imobiliária na região



ANEXOS

ANEXO A – LISTA DOS *SITES* DE REDES IMOBILIÁRIAS PESQUISADOS NA INTERNET

<i>SITE</i> 01	http://www.imovelweb.com.br
<i>SITE</i> 02	http://www.netimoveis.com.br
<i>SITE</i> 03	http://www.redemorar.com.br
<i>SITE</i> 04	http://www.imapimoveis.com.br

ANEXO B – REPORTAGENS SOBRE O TEMA

REPORTAGEM 1A / 1B	Marco Histórico para a Capital (26/03/06)
REPORTAGEM 2A / 2B	Linha Verde abre caminhos (17/09/06)
REPORTAGEM 3	Linha Verde provoca ganhos (02/10/06)
REPORTAGEM 4A a 4F	Linha Verde alavanca valorização imobiliária (22/10/06)
REPORTAGEM 5	Linha valorizada (27/01/07)
REPORTAGEM 6A / 6B	Empreendimentos pontuais (25/03/07)
REPORTAGEM 7	Um importante fator de transformação (12/04/07)
REPORTAGEM 8A / 8B	Apartamentos: vendas registram expansão em BH (05/07/07)
REPORTAGEM 9	Inversões imobiliárias migram para o entorno de BH (02/10/07)
REPORTAGEM 10	As regiões dos imóveis mais valorizados de BH (15/10/2007)
REPORTAGEM 11	Construção civil em BH com escassez de terrenos (17/05/07)
REPORTAGEM 12A / 12 B	Esperança rumo ao norte (06/04/2008)
REPORTAGEM 13A a 13 C	Mercado imobiliário em BH passa por momento de expansão acelerada (26/04/08)
REPORTAGEM 14A / 14B	Entrevista a um sócio-proprietário de filial da Vianova Netimóveis (26/06/08)
REPORTAGEM 15A a 15D	Empreendimentos diferenciados (16/03/09)
REPORTAGEM 16A / 16 B	Mudança de zoneamento levará mais prédios e até hotel ao bairro (26/03/09)

O TEMPO

26/03/06

Belo Horizonte

MARCO HISTÓRICO para a capital

GOVERNO DE MINAS PROMOVE REVOLUÇÃO NA INFRA-ESTRUTURA VIÁRIA DE BELO HORIZONTE

Um marco definitivo para o desenvolvimento econômico de Belo Horizonte e região metropolitana. Assim podem ser definidas as obras que o governo de Minas vem promovendo para revitalizar toda a plataforma de transporte no Estado, transformando a capital mineira em um canteiro de obras. As intervenções incluem a recuperação das rodovias que dão acesso à capital, os aeroportos e as principais vias de transporte da cidade. Como parte deste pacote, foi lançado, em maio do ano passado, o projeto Linha Verde, que irá facilitar o acesso do centro de Belo Horizonte ao Aeroporto Internacional Tancredo Neves. O empreendimento inclui obras nas avenidas dos Andradas e Cristiano Machado e na rodovia MG-010, com a implantação de pistas duplas, viadutos, trincheiras, rota-

tórias e passarelas, resolvendo os problemas de trânsito da região. O investimento do governo de Minas é de R\$ 270 milhões. A Linha Verde vai assegurar mais de 3.000 empregos diretos e 15 mil indiretos. A obra representa ainda um grande impulso para o desenvolvimento econômico das regiões Norte e Nordeste de Belo Horizonte, favorecendo ainda o turismo de negócios na capital.

Outro importante passo é a consolidação do Aeroporto Tancredo Neves como aeroporto industrial, o que trará um novo impulso para o desenvolvimento socioeconômico do Estado e da RMBH. O aeroporto é uma das quatro unidades selecionadas pela Infraero para operar dentro do conceito de aeroporto industrial (área alfandegária demarcada para instalação de indústrias com alto valor agregado) por ter infraestrutura adequada a essa modalidade.

O TEMPO

26/03/06

Belo Horizonte

NÚMEROS E CURIOSIDADES DA LINHA VERDE

MG-010:

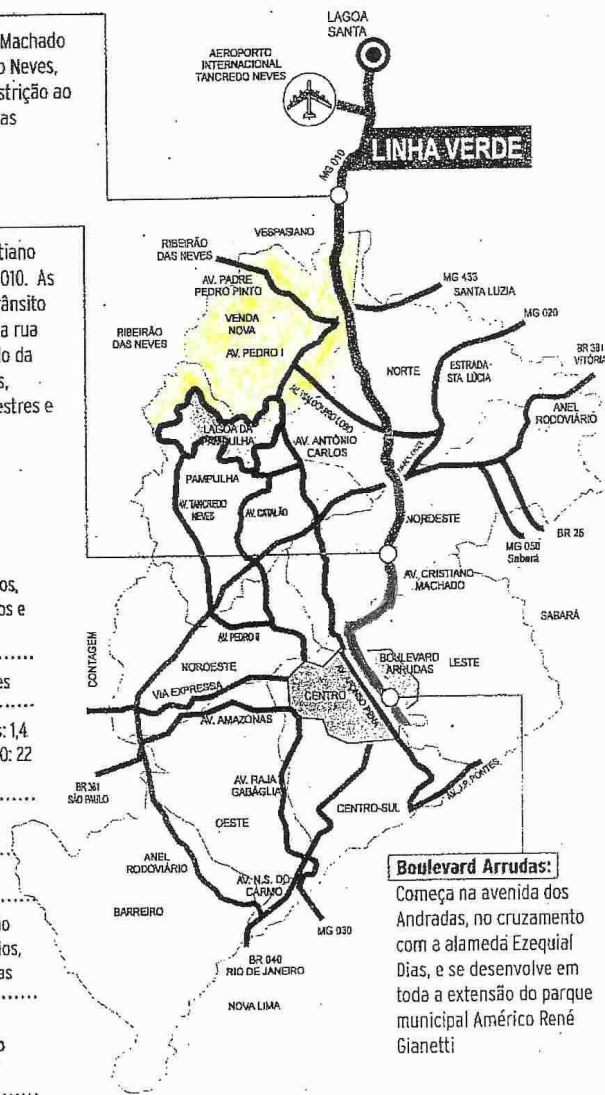
As obras têm início ao final da avenida Cristiano Machado e seguem até o Aeroporto Internacional Tancredo Neves, numa extensão de 22 km, em pista dupla, sem restrição ao desenvolvimento do tráfego e utilizando modernas soluções de engenharia e segurança.

Avenida Cristiano Machado:

Principal acesso à região Norte da cidade. A Cristiano Machado vai do túnel até o início da rodovia MG-010. As obras vão eliminar os gargalos e retenções de trânsito nos cruzamentos mais críticos da via, como os da rua Jacuí e avenidas Silvano Brandão e José Cândido da Silveira. Esta etapa inclui construção de viadutos, trincheiras, vias marginais, passarelas para pedestres e rotatórias ao longo da avenida.

LINHA VERDE

- Será uma via expressa com acessos controlados, oferecendo máxima segurança para os usuários e população da Grande BH
- Terá vias marginais e travessias para pedestres
- Extensão: 35,4 km (Trecho Boulevard Arrudas: 1,4 km; avenida Cristiano Machado: 12 km e MG-010: 22 km)
- Investimentos: R\$ 270 milhões
- Empregos: 3.000 diretos e 15 mil indiretos
- População beneficiada: 100 bairros da Região Metropolitana de Belo Horizonte e 10 municípios, no total de 3 milhões de pessoas contempladas
- Prazo para conclusão das obras:
Boulevard Arrudas: julho; avenida Cristiano Machado: novembro; MG-010: julho
- São três os trechos principais; Boulevard Arrudas, avenida Cristiano Machado e rodovia MG-010



Boulevard Arrudas:

Começa na avenida dos Andradas, no cruzamento com a alameda Ezequiel Dias, e se desenvolve em toda a extensão do parque municipal Américo Renê Gianetti

ESTADO DE MINAS

17/09/06

Belo Horizonte

MATÉRIA DE CAPA

Obra propõe trajeto rápido para o aeroporto internacional e melhor conexão entre as regiões Leste e Nordeste. Imóveis já registram valorização, já que a procura tem superado a oferta

Linha verde ABRE CAMINHOS

JANINE DINIZ

A Linha Verde começou a ser construída no início do ano, na Avenida Cristiano Machado, com o objetivo de criar uma via expressa que dê acesso rápido ao Aeroporto Internacional Tancredo Neves. As intervenções vão desde o Centro de BH, na região da Praça da Estação e da Avenida Andradas, onde o ribeirão está sendo coberto para dar lugar ao Bulevar Arrudas, e terminam na MG-10, nas proximidades do aeroporto, em Confins.

A obra visa também melhorar o trânsito para motoristas e pedestres que trafegam pela Avenida Cristiano Machado, que divide com a Avenida Antônio Carlos a função de ligar a região Centro-Sul e a região Norte da cidade, onde estão as regionais Norte, Nordeste e Venda Nova.

A comunicação entre os bairros que estão ao longo da Linha Verde deverá ser facilitada por causa da construção de viadutos sobre os principais cruzamentos da Avenida Cristiano Machado, com a Rua Jacuí e as avenidas José Cândido da Silveira, Bernardo Vasconcelos, Sebastião de Brito e Waldomiro Lobo, além do Anel Rodoviário,

REFLEXOS O governo estadual espera que a diminuição do percurso até o Aeroporto Internacional Tancredo Neves possibilite sua transformação em aeroporto industrial, o que favorecerá a criação de um pólo industrial e comercial em seu entorno, impulsionando também a expansão do turismo de negócios em BH.

Outra consequência seria a valorização de imóveis comerciais e residenciais que estão na área de influência da Linha Verde. Fácil acesso, segurança, fluidez do tráfego e tratamento paisagístico deverão agregar valor às edificações do entorno da obra, quando for

concluída. Segundo a Câmara do Mercado Imobiliário de Minas Gerais (CMI/Secovi), há grande expectativa de valorização das regiões que serão atendidas pela via e uma crescente demanda por áreas no seu entorno.

Para o diretor de loteadoras da CMI, Jader Naciff Gonçalves, além da Linha Verde, dois fatos deverão modificar definitivamente as características da área Norte da Região Metropolitana de BH (RMBH), principalmente as cidades de Vespasiano e Lagoa Santa.

O primeiro - a transferência dos vôos do aeroporto da Pampulha para Confins - já estaria acontecendo. "Houve um aumento no fluxo de veículos, que penso que nem mesmo a BHTrans esperava", afirma Jader. O outro fato é a futura construção do centro administrativo do estado, no Bairro Serra Verde: "São esperados cerca de 16 mil funcionários públicos para trabalhar naquela área. Isso trará impacto na busca de imóveis na região e também atrairá o comércio".

Jader é também diretor do Grupo Vitória da União, que tem foco em loteamentos principalmente na região de Lagoa Santa e Vespasiano. Ele tem observado algumas mudanças no perfil dos moradores que buscam essas cidades e acredita que Vespasiano está se tornando local de moradia para a classe média e média alta, pois o município tem recebido muitos investimentos. Além disso, está no meio do caminho entre BH e o aeroporto e se tornará ainda mais interessante para morar depois do término das obras.

Lagoa Santa, por sua vez, já tem registrado aumento do número de pessoas que procuram a cidade para morar. "Soube que cerca de 70 famílias de funcionários da Gol vieram para Lagoa Santa devido à transferência do aeroporto, vindas de São Paulo e do Rio Grande do Sul", afirma Jader.

ESTADO DE MINAS

17/09/06

Belo Horizonte

Canteiro de obras

LINHA VERDE DESPERTA ATENÇÃO PARA BAIRROS DO SEU ENTORNO E VALORIZA CIDADES VIZINHAS AO AEROPORTO

JANINE DINIZ

Belo Horizonte tem vivido dias de remota expectativa. Há obras por todos os lados da cidade, como se uma vontade de mudar tudo ao mesmo tempo tivesse tomado de assalto os planejadores do espaço urbano. Prefeitura e estado estão unidos num raro esforço para transformar as vias de acesso ao Aeroporto Internacional Tancredo Neves em caminhos mais rápidos e seguros. De um lado, as obras da Avenida Antônio Carlos; de outro, a Linha Verde, que começa no Bulevar Arrudas, segue pela Avenida Cristiano Machado e se completa na MG-10, até o aeroporto, em Confins.

Embora as obras tragam a impressão de um caos irremediavelmente instalado na cidade, também anunciam ventos de esperança e épocas melhores, em que será possível transitar sem congestionamentos, tanto para quem vai viajar e está no rumo do aeroporto, quanto para quem está simplesmente fazendo o trajeto de volta para casa, ao final de mais um dia de trabalho.

Se há quem se incomode em ficar arrastados minutos num automóvel, esperando o trânsito fluir, o que dizer da maioria das pessoas que traba-

ham e têm que enfrentar de pé um ônibus lotado? No futuro próximo, o trajeto Centro-bairro, que até então pode levar uma hora ou mais, dependendo do destino, certamente ficará bem mais rápido, pois a obra na Cristiano Machado prevê viadutos que eliminarão os demorados sinais dos cruzamentos.

A Linha Verde abre, com isso, a perspectiva não só de um trânsito melhor, mas também de negócios mais interessantes para o mercado imobiliário, com a repentina valorização de bairros, regiões e até cidades da região metropolitana até então pouco procuradas como moradias ou áreas de investimento.

É o caso das cidades da Lagoa Santa e Vespasiano, que parecem enfrentar uma lenta e constante mudança de perfil em relação a BH. Tradicional pelas casas e chácaras para o descanso de final de semana, Lagoa Santa começa a atrair famílias que pretendem morar no município. Por sua vez, Vespasiano interessa a um novo tipo de moradores, que têm relação com as atividades do aeroporto de Confins.

LEIA MAIS SOBRE CANTEIRO DE OBRAS

PÁGINA 3

ESTADO DE MINAS

17/09/06

Belo Horizonte

Valorização crescente

Além da melhoria do acesso com a Linha Verde, Jader considera que as exigências ambientais têm valorizado ainda mais a busca de loteamentos em Lagoa Santa e Vespasiano. A qualidade dos empreendimentos, muito fiscalizados pelos órgãos ambientais, tem contribuído para o aumento do valor venal dos terrenos, que têm alcançado preços parecidos com os de condomínios mais caros da região Sul de BH.

Por outro lado, moradores de renda mais alta buscam a qualidade de vida e apostam na futura valorização da região. "Acredito que a área está caminhando para se tornar semelhante à dos condomínios de Nova Lima. Loteamentos como o Sonho Verde, Ponta da Liberdade e Condados da Lagoa são muito procurados e têm lotes de 1 mil metros quadrados até na faixa de R\$100 mil", afirma.

Segundo Roberto Carlos Corrêa Lima, diretor da VMT Imóveis, que atua há 17 anos em Lagoa Santa, dependendo da região, já se registra aumento entre 50% e 60% no valor de venda dos imóveis. "Os aluguéis também subiram, há muitas obras na cidade e espera-se a chegada de novas empresas, como uma de rastreamento de veículos por satélite, que terá cerca de 1,4 mil funcionários, tudo por causa do aeroporto e da facilidade de acesso esperada com a Linha Verde", acredita.

O advogado Ronaldo Garcia Dias, secretário-adjunto da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB-MG), é um dos que comprou, há pouco mais de um ano, um lote em Lagoa Santa. "Sabia dos futuros investimentos na região e resolvi apostar no negócio. Comprei para vender assim

que os preços subirem." Ele diz que já conhecia bem a cidade, onde costuma visitar amigos e parentes nos fins de semana, e escolheu um lote no Condomínio Sonho Verde.

Em Vespasiano, o advogado Josafá Viana Soares está satisfeito com as perspectivas abertas pela Linha Verde. Ele trabalha na cidade, mas mora em Pedro Leopoldo e resolveu comprar um lote e construir no Residencial Rosa dos Ventos, condomínio próximo ao Centro, onde pretende morar em breve. "Estou aqui há 47 anos. Hoje, Vespasiano é um bom investimento. Esta é a hora de comprar imóveis na região, pois os preços vão aumentar em breve, por causa da Linha Verde e porque Vespasiano está se tornando um pólo de investimentos", afirma.

NOS BAIRROS "Quando as obras começaram, houve muitas dúvidas a respeito dos seus reais benefícios e muitos transtornos devido ao trânsito, mas agora as pessoas estão mais otimistas quanto aos resultados, esperando, inclusive, melhores negócios", afirma Vinícius Araújo, diretor da Netimóveis Prolar, no Bairro Silveira, próximo ao Cidade Nova, na região Leste da cidade.

Desde o ano passado, com o anúncio das obras da Linha Verde, os apartamentos de padrão médio e alto, o forte do bairro, tiveram aumento de preços em torno de 20%. "O que colocamos à venda aqui sai muito rápido. As pessoas ainda não escolhem o bairro por causa da obra, mas quem é da região deixa de ir para outros lugares por causa da Linha Verde; que certamente valorizará ainda mais os imóveis", considera Vinícius.

Elton Magalhães Lage, um dos sócios da Construtora Lage, que atua no Silveira, também acredita na melhora dos negócios na região. Atualmente, ele tem dois prédios padrão luxo em construção, um de 20 apartamentos em fase final de obra e outro com 24 unidades, na Rua Carlos Turner, que deverá ser entregue no ano que vem. Ambos já estão com 50% dos apartamentos vendidos. "Apesar de as vendas já serem boas nesta região, pela qualidade do bairro e dos imóveis oferecidos, acredito que vão ainda melhorar", afirma.

No Bairro Planalto, os investidores têm apostado na compra de imóveis para alugar. É o caso do comerciante José Matozinhos dos Reis, dono do Bola Sete, empresa que reúne churrascaria, cervejaria e casa de jogos, na Avenida Doutor Cristiano Guimarães. Ele pretende abrir outra casa do gênero na região, acreditando no aumento do movimento do bairro, além de ter alguns imóveis de aluguel. "Não sei se pela Linha Verde ou pela vinda das universidades para o Planalto, sei que o movimento aqui aumentou", avalia.

Lourenço de Aguiar Vieira, dono da Aguiar Imóveis, imobiliária especializada em locação, situada na Avenida Doutor Cristiano Guimarães, garante que o momento é bom para quem pretende comprar um imóvel no bairro. "Apesar de não trabalhar com vendas, sei que há muitas construtoras que estão procurando lotes no Planalto e região, talvez motivadas pelas mudanças que virão com estas obras. Eu mesmo estou investindo na compra para alugar. E os aluguéis por aqui estão escassos, já que a procura tem sido grande."

Belo Horizonte

Linha Verde provoca ganhos

Projetada originalmente para ficar no limite da avenida do Contorno, Belo Horizonte continua crescendo após mais de 100 anos de sua fundação. Urbanistas, como a diretora do Instituto dos Arquitetos do Brasil - Seção Minas Gerais (IAB-MG), Maria Elisa Batista, acompanham esse processo que afeta diretamente duas regiões distintas da cidade.

Em decorrência das obras da Linha Verde, na região Nordeste, os bairros do entorno já começam a experimentar valorização. As facilidades de acesso e trânsito deverão contribuir para a exploração imobiliária.

Na avaliação da diretora do IAB-MG, o processo de ocupação da região em volta da Linha Verde deve ser planejado, de forma que a especulação imobiliária não seja mais uma oportunidade de obter lucros altos a curto prazo e de forma absolutamente predatória.

Processo contínuo - A saída Sul de Belo Horizonte continua experimentado adensamento populacional explosivo. O processo intensificou-se nos últimos seis anos e foi tão forte que ultrapassou os limites de Belo Horizonte, chegando aos municípios vizinhos de Nova Lima e Brumadinho, onde a oferta de lotes em condomínios

fechados aumentou consideravelmente nesse período.

O preço dos lotes varia entre R\$ 50 mil e R\$ 160 mil, de acordo com a proximidade da Capital. "Quanto mais perto, mais caro. Há casos em que o bem chega a valer até R\$ 200 mil", reforça o engenheiro Lúcio Octávio Ribeiro Moreira Júnior, que tem construído residências na região.

Ele avalia que os condomínios, ainda em fase de ocupação, estão substituindo as grandes residências e os prédios de luxo de Belo Horizonte, com a possibilidade da construção própria, ao gosto do morador. O metro quadrado para edificação varia entre R\$ 800 e R\$ 1.300, segundo o engenheiro.

Como aconteceu no Belvedere e Buritis, o mercado imobiliário promete conjugar, de forma harmônica, a pequena distância da capital mineira à qualidade de vida, contato com a natureza, segurança e possibilidade de construir imóveis de maior valor agregado, para as classes média alta e alta, em um processo incentivado por municípios vizinhos, que aumentam suas receitas de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e serviços. Um exemplo é o bairro Jardim Canadá, de Nova Lima, que serve de apoio para condomínios. (LS)

HOJE EM DIA

22/10/06

Belo Horizonte

SALTO

Linha Verde alavanca valorização imobiliária

CÁSSIA EPONINE

REPÓRTER

A valorização imobiliária caminha a passos largos no entorno da Linha Verde, de Belo Horizonte a Lagoa Santa. Nas regiões afetadas pela via expressa que interliga a capital mineira ao aeroporto de Confins, outras intervenções e empreendimentos - como a duplicação da Avenida Antônio Carlos, o Parque Tecnológico da UFMG e o projeto do Centro Administrativo do Estado - completam o cenário da valorização.

“Há uma percepção clara de que a única alternativa imobiliária em curso atualmente em BH é a região do vetor Norte. Temos uma demanda reprimida na classe média que não pode ser atendida pela Zona Sul, devido ao alto custo dos imóveis, fora do patamar para quem está começando a vida, em início

de carreira. A tendência é de migração desse público, até pela própria sinergia com a rodovia”, aponta o diretor da Área de Projetos Imobiliários da Marc & Müller, Marco Falabella.

Para o vice-presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Minas Gerais (Creci-MG), Paulo Tavares, a região está saindo de um longo processo de hibernação. “Estou procurando uma área de 1.000 metros quadrados próximo à Cristiano Machado para atender a um cliente que quer implantar um ponto de atendimento na região.

Há um ano não se tinha esse tipo de demanda. A tendência é aumentar a velocidade de venda e locação”, atesta. O mercado alerta, no entanto, que muito da valorização ainda é especulativa.

“Há uma percepção clara de que a única alternativa imobiliária em curso atualmente em BH é a região do vetor Norte”

REPORTAGEM 4B - Linha Verde avança valorização imobiliária – 22/10/06

HOJE EM DIA

22/10/06

Belo Horizonte

PRESSÃO IMOBILIÁRIA NO VETOR NORTE

As alavancas da valorização da região

LINHA VERDE

Início: 27 de outubro de 2005.
Previsão de término: 31 de dezembro de 2006.
Orçamento: R\$ 308 milhões.
Razão: facilitar o acesso às regiões Norte e Noroeste de Belo Horizonte e desenvolver os municípios na área de influência do Aeroporto Internacional Tancredo Neves, estabelecendo condições propícias ao exercício das vocações econômicas regionais, como o turismo de negócios e de lazer e a atração de mais investimentos.

Localização: Linha Verde é uma ligação de 58,4 quilômetros entre o Centro de BH e o Aeroporto de Confins, passando pelo Ribeirão Arrudas, a Avenida dos Andradas, Alameda Ezequiel Dias, Rua Rio de Janeiro, Avenida Cristiano Machado, a MG-10 e a Avenida Pedro I.
Empregos: cerca de três mil empregos diretos durante a obra.

COMPANHIA BRASILEIRA DE SEMICONDUCTORES

Início/ Término: ainda sem data prevista
Orçamento: entre US\$ 400 milhões e US\$ 500 milhões
Razão: fabricação de componentes de chips de computadores
Localização: Lagoa Santa
Empregos: 350 empregos diretos/ 6.000 indiretos

CENTRO ADMINISTRATIVO DO ESTADO

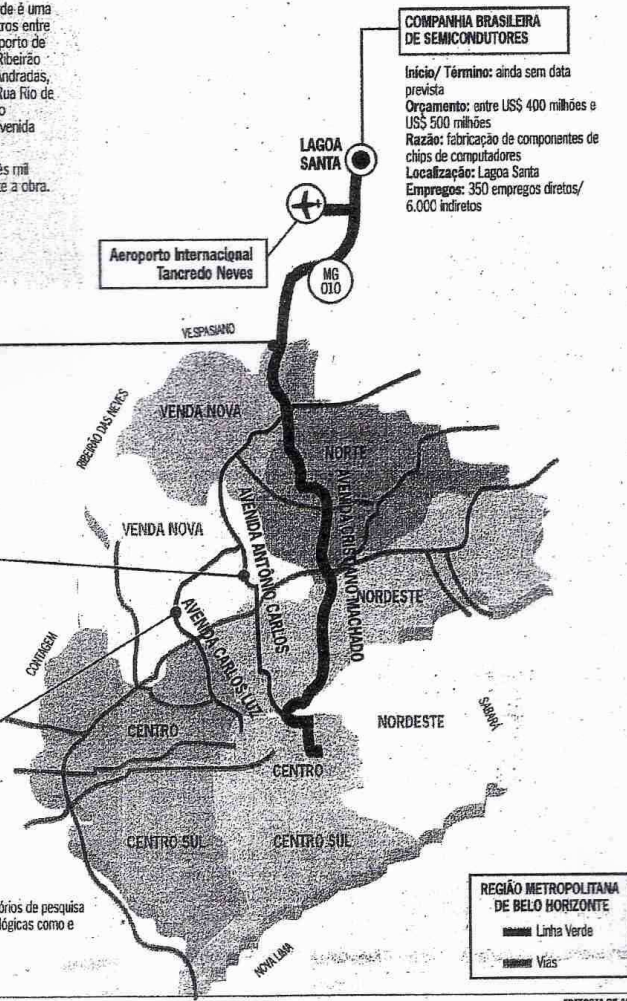
Início/Término: deve ficar pronta em 30 meses após a licitação, ainda sem data prevista
Orçamento: R\$ 500 milhões
Razão: o Estado deixará de gastar R\$ 25 milhões por ano com aluguéis em BH, incluindo IPTU e taxas de condomínio
Localização: fica às margens da Linha Verde e próximo à linha Norte do Metrô, no antigo hipódromo do Bairro Serra Verde
Empregos: ainda não foram estimados

DUPLICAÇÃO DA AVENIDA ANTÔNIO CARLOS

Início: agosto de 2005
Previsão de término: final de 2008
Orçamento: estimado em R\$ 120 milhões, incluindo desapropriações, remoções e obras
Razão: desatolar o trânsito na região
Localização: Avenida Antônio Carlos - ligando as avenidas Américo Vespúcio e Bernardo Vasconcelos (segunda trilhaeira), as avenidas Pedro II e Cristiano Machado
Empregos: cerca de 300 na fase atual

PARQUE TECNOLÓGICO DE BELO HORIZONTE

Início: abril de 2006
Previsão de término: janeiro de 2007 (obras de infra-estrutura)
Orçamento: o empreendimento, quando concluído, terá demandado investimentos de mais de R\$ 500 milhões, considerando-se os recursos advindos das 150 empresas que deverão se instalar no local
Razão: reunir empresas dedicadas a produzir novas tecnologias, laboratórios de pesquisa de instituições públicas, privadas e serviços de apoio às atividades tecnológicas como e estratégia para as políticas de inovação tecnológica em Minas
Localização: Pampulha, em área da UFMG
Empregos: ainda não foram estimados



Fonte: Editora de Pesquisa

EDITORIA DE ARTE

HOJE EM DIA

22/10/06

Belo Horizonte

EM ALTA Região desponta como alternativa ao Centro-Sul, impulsionada pelas perspectivas de melhoria no tráfego

Preço de imóvel do Vetor Norte sobe 10%

CÁSSIA EPONINE
REPÓRTER

De uma região distante da área central, com acesso estrangulado por vias de tráfego problemático, o chamado Vetor Norte - principal área de influência da Linha Verde - conhece agora uma valorização que segundo estimativas da Câmara do Mercado Imobiliário de Minas Gerais (CMI-MG) já chega a 10% no comparativo com 2005. 'Não temos uma pesquisa sobre a variação, mas a valorização de aproximadamente 10% é uma unanimidade entre quem milita na região', afirma o presidente da Câmara do Mercado Imobiliário de Minas Gerais (CMI-MG), Ariano Cavalcanti.

'Quando você anuncia um imóvel em um condomínio em Nova Lima há um apelo forte. Você não precisa explicar o ponto. Ele é vendido pelo conceito. Isso não acontece na Região da Pampulha e na Região Norte de uma maneira geral. Com a melhoria das vias de tráfego e empreendimentos como o Centro Administrativo do Estado, a região pode se tornar uma alternativa ao Centro-Sul no que se refere a preço e qualidade de vida', opina Cavalcanti.

Para o diretor da Gold Imóveis, Giovanni Baroni, que trabalhou durante seis anos

na Região Centro-Sul e há quatro se mudou para a Norte, independentemente da Linha Verde, a localidade é a que tem maior potencial de crescimento nos próximos anos. 'Se você for pensar nos bairros em ascensão hoje, vê que não há muito mais espaço. O Belvedere já emendou com Nova Lima, o Santa Inês praticamente se misturou com Sabará, e o Barreiro emendou com Contagem', aponta Baroni.

Segundo o diretor da Gold, a procura pelo Vetor Norte já aumentou, principalmente por parte dos que querem investir pensando no crescimento da região, e a variação no preço já chega a 15% em bairros como Castelo, Ouro Preto, Jaraguá e Itapoã. 'É o efeito tsunami. A onda começa e leva a diferença até onde consegue chegar. Os bairros mais perto das grandes obras têm um percentual de valorização maior, mas as extremidades também são afetadas.

Baseada nos bairros Castelo e Ouro Preto, a Gold inaugura uma nova unidade no Bairro Jaraguá até dezembro e outra em Lagoa Santa até fevereiro. O Bairro São João Batista também deve receber uma filial até o final do ano que vem.

O gerente comercial da Direcional Engenharia, Guilherme Diamante, conta que a empresa está voltando o seu foco para os Bairros Cidade

Nova e Ouro Preto. 'Estamos buscando áreas para investir nessas regiões', adianta Diamante, que planeja prédios com apartamentos de três e quatro quartos para esses bairros.

O interesse da Direcional pelos bairros da área de influência da Linha Verde ganhou fôlego quando as últimas unidades de um empreendimento no Cidade Nova foram vendidas com ágio de cerca de 10% após o anúncio da obra do Governo.

'Com a obra, caiu por terra o maior problema da região, que é o trânsito infernal. A demanda aumentou, subimos o preço e o mercado absorveu', conta o gerente, que elevou em 10% a cotação dos cerca de 20 apartamentos que ainda estavam à venda no empreendimento de 76 unidades de três quartos que deve ser entregue em novembro.

Depois da Linha Verde, das obras de duplicação da Avenida Antônio Carlos e do Centro tecnológico da UFMG, a tendência é que a região se valorize. Não é o local central em que todo mundo gosta de morar, mas quando você resolve o problema das duas principais artérias, Avenida Antônio Carlos e Avenida Cristiano Machado, um pouco da resistência é quebrada. É uma região em que vale a pena investir', avalia Diamante.

HOJE EM DIA

22/10/06

Belo Horizonte

Alta chega a 50% em Lagoa Santa Chácaras viram residência fixa

Em Lagoa Santa, a 36 quilômetros de Belo Horizonte, a valorização ultrapassa a casa dos 50% e é ancorada pela chegada de novas empresas à região e pela perspectiva de implantação de grandes empreendimentos, como a Companhia Brasileira de Semicondutores e o Centro Administrativo do Estado, no vizinho Bairro Serra Verde.

Outro fator que tem contribuído para a especulação imobiliária na cidade é a suspensão da concessão de novos licenciamentos, devido à necessidade de se elaborar e aprovar o plano diretor da cidade, sancionado no último dia 10. Há hoje em Lagoa Santa 62 condomínios instalados e 18 pedidos de novos licenciamentos para parcelamento do solo aguardando liberação da prefeitura.

De acordo com o secretário municipal de Planejamento, Paulo Roberto Delgado, a expectativa é que a população da cidade, que historicamente tem um crescimento de 5% ao ano, dobre nos próximos dez anos. "Nossa preocupação é evitar uma ocupação desordenada", afirma, destacando que um dos desafios para se garantir desenvolvimento com qualidade é melhorar as condições do frágil acesso de BH à cidade. A acessibilidade é precária, ainda mais quando se enxerga o crescimento. O plano diretor prevê vias marginais para oferecer outras alternativas de acesso, explica.

Segundo o diretor da

Câmara Setorial de Imóveis da Associação Comercial de Lagoa Santa, Aroldo Rodrigues, a valorização dos imóveis da cidade varia entre 50% e 60%, na média. "A oferta menor de lançamentos, devido à paralisação dos licenciamentos durante o processo de elaboração e aprovação do plano diretor, também contribuiu para a alta de preço. Em muitos condomínios, quase não há mais unidades para venda direta. A opção é comprar de terceiros, o que encarece. No condomínio Jardins da Lagoa, por exemplo, o lote de mil metros quadrados que

era vendido a R\$ 32 mil no ano passado já chegou a R\$ 60 mil neste ano", aponta.

Para os empreendedores, o metro quadrado também ficou mais caro. "Há um ano, comprávamos o m2 de terreno bruto, de fazenda, por R\$ 1, R\$ 1,50. Hoje não se acha por menos de R\$ 3. Não acredito que nenhuma outra cidade da Região Metropolitana de Lagoa Santa vá se valorizar como Lagoa Santa", aposta Rodrigues.

O comércio também sente os efeitos do crescimento da região. O presidente da Associação Comercial de Lagoa Santa, Angelo Couto, estima que 30 novos empreendimentos tenham chegado à cidade este ano. "São supermercados, farmácias, butiques. Uma coisa vai puxando a outra", relata.

A demanda imobiliária no município de Lagoa Santa encontra impulso em duas frentes: há desde velhos conhecidos da cidade, que estão transformando as antigas chácaras de fim de semana em residência fixa, como trabalhadores dos novos empreendimentos atraídos pela região. De acordo com o síndico do condomínio Amendoeiras, Ivo Mitri, 52 anos, há vários vizinhos que estão apenas esperando a conclusão das obras da Linha Verde para se mudarem definitivamente para a cidade.

"Hoje está complicado mudar, por causa das obras.

Mas já tem muita gente se programando, preparando as casas para morar definitivamente. Quando a Linha Verde estiver pronta, não vai demorar mais que 25 minutos, 30 no

máximo, de Belo Horizonte até aqui. Antigamente, era uma viagem", argumenta Mitri, que mantém uma casa de campo na cidade há mais de 20 anos e se mudou de vez para lá há cerca de dois anos. "Vim buscando qualidade de vida", relata.

Para atender à outra frente, a dos trabalhadores que chegam à região e executivos em viagem de negócios, a Construtora Meta está investindo R\$ 8 milhões para construir no centro da cidade o primeiro hotel quatro estrelas de Lagoa Santa: o Bristol Confins Airport. "A obra começou em janeiro de 2006, e a previsão de conclusão é fevereiro de 2007.

Serão cem apartamentos de luxo, dois centros de convenções, piscina, sauna e serviço de transporte até o Aeroporto de Confins, na cidade vizinha, detalha o diretor administrativo e financeiro da construtora Meta, José Geraldo Teixeira Cunha da Silva.

Segundo o diretor, o novo hotel atenderá à tripulação das empresas aéreas que atuam no Aeroporto de Confins, funcionários do centro de manutenção da Gol e de várias outras empresas que estão se instalando na região. Segundo Silva, o hotel será administrado pela rede Bristol, e a diária deverá variar de R\$ 120 a R\$

200, dependendo do padrão da suíte escolhida.

Para o diretor da Câmara Setorial de Imóveis da Associação Comercial de Lagoa Santa, Aroldo Rodrigues, a valorização na cidade é

só um aperitivo do que está por vir. O boom esperado em função da Linha Verde ainda não aconteceu, diz. "O crescimento que percebermos agora vem sendo sentido nos últimos três anos e se baseia nas pessoas que tinham casa de campo e estão vindo morar na cidade em busca de qualidade de vida e segurança. A demanda gerada pela Linha Verde e pelas pessoas que vão trabalhar aqui deverá começar a ser substancial a partir do ano que vem", aposta. Hoje, a cidade em torno de 46.000 habitantes, sendo cerca de 94% na área urbana e 6% na área rural.

A demanda gerada pela Linha Verde e pelas pessoas que vão trabalhar aqui deverá começar a ser substancial a partir do ano que vem

HOJE EM DIA**22/10/06**

Belo Horizonte

Mercado espera ajuste de cotação

Apesar dos prováveis benefícios que devem ser trazidos pela via Linha Verde e das oportunidades geradas por empreendimentos como o Centro Administrativo do Estado, no Bairro Serra Verde, e pelo Parque Tecnológico da UFMG, na Pampulha, alguns players do setor consideram que o movimento no mercado imobiliário ainda é especulativo e que a tendência é de ajustes no futuro.

‘Por enquanto, o que temos é especulação. Até porque o benefício ainda não chegou. Hoje se vai pior ao aeroporto de Confins do que há um ano. É claro que a lógica é valorizar, mas de quanto vai ser essa valorização real ninguém sabe’, aponta o vice-presidente da Área Imobiliária do Sindicato da Indústria da Construção Civil de Minas Gerais (Sinduscon), Jackson Camara.

Até mesmo a perspectiva de crescimento na demanda por moradia em função da geração de empregos na região pode não se concretizar, avalia Camara. ‘As pessoas querem morar perto do trabalho, mas têm uma família para mudar. É preciso que lá também tenha escola para os filhos, bons supermercados. A questão é mais complexa do que só acesso’, argumenta.

O diretor da Gold Imóveis, Giovanni Baroni, destaca que toda obra pública causa especulação imobiliária, porque traz expectativa de melhoria, seja a canalização de uma avenida, um viaduto ou um parque. ‘A especulação começa a partir da perspectiva de melhora em função da obra pública’, aponta.

Para o diretor da Área de Projetos Imobiliários da Marc & Müller, Marco Falabella, após a supervalorização, os imóveis tendem a cair a um patamar de realidade, de acordo com a lei de oferta e procura, que deve refrear a onda especulativa. O diretor fala com conhecimento de causa. Segundo Falabella, um loteamento de 800 unidades, que está sendo implantado pela Marc & Müller, em Santa Luzia, teve valorização de quase 50% de 2005 para cá. ‘Quando começamos a implantação, no ano passado, estimávamos que cada lote seria comercializado por R\$ 25 mil, R\$ 30 mil. Fizemos uma nova pesquisa este ano e percebemos que cada lote de 360 metros quadrados poderá ser comercializado pelo valor médio de R\$ 55 mil. E a cidade nem está às margens da Linha Verde, mas é beneficiada pela duplicação das vias de acesso até lá’, aponta.

REPORTAGEM 4F - Linha Verde avança valorização imobiliária – 22/10/06

HOJE EM DIA

22/10/06

Belo Horizonte

CIDADE COBIÇADA

Valorização imobiliária em Lagoa Santa



LOCALIZAÇÃO (LOTES DE MIL M ²)	2005	2006
Condomínio Jardins da Lagoa	R\$ 32 mil	R\$ 60 mil
Condomínio Parque Residencial Vivendas	R\$ 60 mil	R\$ 100 mil
Condomínio Pontal da Liberdade	R\$ 40 mil	R\$ 80 mil
Bairro Jardim Imperial (360 m ²)	R\$ 20 mil	R\$ 30 mil

Fonte: Câmara Setorial de Imóveis da Associação Comercial de Lagoa Santa, site oficial da prefeitura (www.lagoasanta.mg.gov.br) e Anuário Mineiro de Municípios 2006

EDITORIA DE ARTE

HOJE EM DIA

27/01/07

Belo Horizonte

MERCADO IMOBILIÁRIO

Linha valorizada

IOÃO ALBERTO AGUIAR
REPORTER

Além de proporcionar acesso mais rápido e seguro do Centro de Belo Horizonte ao Aeroporto Internacional Tancredo Neves, em Confins, na Região Metropolitana, a construção da Linha Verde, em conjunto com outras obras, entre elas o Centro Administrativo do Governo estadual, no Serra Verde, deverá valorizar os imóveis de bairros localizados no entorno dos 12 quilômetros de extensão da Avenida Cristiano Machado. Cidades como Vespasiano, Santa Luzia e Lagoa Santa também deverão ser beneficiadas. A opinião é de profissionais do setor imobiliário. Alguns inclusive já se movimentam para atender diretamente os interessados em investir nesses locais.

Para o presidente da Câmara do Mercado Imobiliário de Minas Gerais (CMI/MG), Ariano Cavalcanti, a melhoria na infra-estrutura de importantes vias de acesso tende a valorizar os imóveis de algumas regiões da cidade. O processo, porém, é gradativo. "No caso da Linha Verde, acredito que alguns trechos sofrerão o impacto da valorização, principalmente nos arredores do futuro Centro Administrativo. Mas a transformação será de forma escalonada e não repentina", observa.

As boas expectativas de negócio com a construção da Linha Verde já mobilizam algumas imobiliárias, como a Lar Imóveis. De acordo com o diretor Comercial, Luciano Guimarães, a empresa estuda a implantação de um escritório de negócios na região. "Esse proje-

to é de curto prazo", garante. Ele não tem dúvida de que os imóveis de bairros que possuem ligação com a Linha Verde passarão por um processo de valorização.

"Trata-se do maior conjunto de obras viárias de Belo Horizonte. Por isso não há como evitar a alta no valor comercial. O aumento da fluidez do tráfego em alguns bairros, sempre caótico, vai influenciar no valor dos imóveis", comenta. O déficit habitacional na região, conforme a imobiliária, é principalmente para as classes B e C, o que corresponde a casas e apartamentos com preços de R\$ 50 mil a R\$ 150. A valorização para quem adquirir imóveis na região neste momento, na avaliação de Guimarães, poderá em alguns casos até dobrar quando a obra estiver finalizada.

Os proprietários de imóveis da região da Linha Verde, conforme o diretor da Lar Imóveis, têm reclamado que o valor de avaliação, reatado no IPTU deste ano, está mais alto ante 2006. A Prefeitura de Belo Horizonte, entretanto, alega que o valor do reajuste do IPTU é de 2,96%, com base no IPCA-E, do IBGE. Conforme a assessoria de Comunicação da PBH, o contribuinte que se sentir lesado deve fazer um pedido de revisão até 1º de fevereiro em algum dos nove postos de atendimento.

O aumento da procura por imóveis no entorno de avenidas como Cristiano Machado e Antônio Carlos e a conseqüente valorização, no entanto, segundo Guimarães, só será possível com mais incentivo à construção civil. "Não adianta ter demanda se não houver medidas de incentivo, como a redução da tributação de insumos e das ta-

xas de juros praticados por alguns agentes financeiros, que são parceiros das construtoras. Os juros já estão em queda, mas a redução precisa ser maior", salienta.

As construtoras também apostam em imóveis na região destinados às classes média e alta. A Sorte Construções, do Grupo Séculos, que possui imóveis na Grande BH, Divinópolis (Centro-Oeste mineiro) e Pouso Alegre (Sul de Minas), vai investir em um condomínio de 600 mil metros quadrados, para a construção de casas às margens da MG-424, antiga estrada para Pedro Leopoldo, no município de Confins. De acordo com o diretor da empresa, Fernando Drumond, as obras devem começar em abril. A previsão é de que o condomínio seja entregue no prazo médio de um ano e meio.

Vários fatores motivaram a decisão de investir no local. "O projeto da Linha Verde e do Centro Administrativo é um deles. O próprio Governo acredita na região. Além disso, o local onde o empreendimento será implantado tem pouca ocupação e poderá se transformar em uma Nova Lima de 20 anos atrás", diz Drumond salienta, ainda, que a capital mineira não tem mais espaço para onde crescer.

"A saída para Brasília possui loteamento popular. Para São Paulo, até Betim, está tudo ocupado. Para o Rio, só se for depois do Jardim Canadá, que é muito longe. Para Vitória, existem loteamentos populares e a topografia é difícil. Já para Nova Lima, há uma estagnação por causa do excesso de ofertas de terrenos", argumenta.

ESTADO DE MINAS

25/03/07

Belo Horizonte

Maior parte dos lançamentos em BH se concentra na região Centro-Sul e é de luxo

Empreendimentos pontuais

DENISE MENEZES

Para o belo-horizontino que não quer ou não pode comprar um terreno, apartamento ou casa nos condomínios que se multiplicam na região de Nova Lima, são poucas as opções de novos empreendimentos dentro dos limites da capital mineira. Grande parte da oferta se concentra na região Centro-Sul e os lançamentos privilegiam os edifícios de alto padrão, inacessíveis pelo preço à maior parcela da população. Pesquisa realizada pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis de Minas Gerais (Ipead-MG), no ano passado, aponta que entraram no mercado 1.939 unidades habitacionais, a maioria de luxo (804) e alto padrão (799).

A falta de áreas disponíveis e o excesso de burocracia por parte do município para a aprovação de projetos são, na avaliação do vice-presidente para a área Imobiliária do Sindicato da Indústria da Construção Civil de Minas Gerais (Sinduscon-MG), Jackson Câmara, os fatores que mais contribuem para desestimular novos empreendimentos. "A escassez de terrenos é fato. E a cidade precisa buscar o limite do bom senso no que diz respeito à regulação. Será que é bom para o município ver a migração dos investimentos e a consequente evasão de receitas para cidades vizinhas, como Nova Lima?", indaga.

A secretária municipal de Regulação Urbana, Gina Beatriz Rende, discorda da posição de

Jackson e diz que não vê tanta burocracia para a aprovação de projetos. "O problema é que a maioria das intervenções submetidas à nossa aprovação prevê a construção de edifícios altos na região Centro-Sul, que já está bastante adensada e onde há uma interface importante com conjuntos urbanos tombados. As medidas da prefeitura são no sentido de preservar o patrimônio histórico e ambiental da cidade", afirma. A secretária avalia também que existem áreas disponíveis na capital adequadas ao segmento habitacional, mas que não despertam o interesse dos construtores.

Enquanto dura o embate entre iniciativa privada e poder público, resta ao consumidor, especialmente o da classe média, as opções oferecidas no Bairro Buritis, região Oeste de Belo Horizonte, e por empreendimentos pontuais espalhados pela cidade. Há também a promessa de novos projetos habitacionais para a região da Pampulha, em função das melhorias viárias proporcionadas pela duplicação da Avenida Antônio Carlos, em andamento, e das intervenções realizadas pelos governos estadual e municipal para a revitalização da lagoa e de seu conjunto arquitetônico. A construção da Linha Verde, que ligará o centro da capital ao aeroporto de Confins, poderá atrair investimentos aos bairros localizados em seu entorno.

LEIA MAIS SOBRE EMPREENDIMENTOS
PÁGINA 3

ESTADO DE MINAS 25/03/07

Belo Horizonte

Empreendimentos na Pampulha

Na Pampulha, predominam empreendimentos pontuais voltados para a população que já mora na região. Distância do Centro, acesso difícil, problemas de saneamento e dificuldades impostas aos empreendimentos localizados no entorno da lagoa – para a proteção das áreas de interesse ambiental e do complexo arquitetônico, tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan) – são os principais entraves ao crescimento da oferta.

Construtoras como a MRV e Habitare, com um perfil de produtos para a classe média, já atuam na região há algum tempo. A Habitare tem empreendimentos nos bairros Castelo e Ouro Preto, que oferecem apartamentos (dois e três quartos), em área útil de 50 a 100 metros quadrados, a preços que variam entre R\$ 80 mil e R\$ 170 mil. A empresa comercializa ainda um edifício no Planalto, bairro da região Norte, bem próximo à regional Pampulha.

Na MRV, as ofertas de imóveis na Pampulha também se restringem ao Castelo e ao Ouro Preto, mas a empresa tem forte atuação em regiões próximas dali, como nos bairros Céu Azul, Planalto, Floramar, Manacás e Santa Terezinha, e no distrito de Venda Nova.

Apesar de admitir os problemas e restrições encontrados pela cons-

trução civil na região, a Marítima Engenharia e Construções, empresa com oito anos de atuação no mercado, está investindo em um projeto ousado para os padrões da Pampulha. A empresa lançou recentemente o Condomínio Jardins de Istambul, um empreendimento residencial que prevê a construção de 39 casas, de 129 a 180 metros quadrados, com preços entre R\$ 260 mil e R\$ 360 mil.

O empreendimento está localizado em uma área verde de 25 mil metros, situada no Bairro Trevo, a 300 metros da lagoa. Prevê a instalação de infra-estrutura como estação de tratamento de esgoto, uma unidade de serviços, pista de caminhada e três praças, além de três lagos, aproveitando a nascente existente dentro do terreno.

Dirceu Farnetti Júnior, sócio-proprietário da Marítima, afirma que a empresa considera a Pampulha um mercado promissor. Segundo ele, a duplicação da Avenida Antônio Carlos e a construção da Linha Verde vão melhorar o acesso aos bairros da região, o que tornará os empreendimentos locais mais atrativos.

Ele reconhece, entretanto, que seu empreendimento está voltado mais ao morador da Pampulha. "Basicamente, estamos vendendo para

moradores de bairros próximos, que desejam segurança com mais privacidade", diz. A Marítima tem dois projetos em processo de aprovação na prefeitura para a construção de condomínios horizontais no Bairro Trevo, no mesmo estilo do Jardins de Istambul.

CONVIVÊNCIA PACATA A professora Angélica Ferreira Araújo, que trocou Brasília por Belo Horizonte há 10 anos, para acompanhar o marido, que comprou uma empresa do setor farmacêutico na capital mineira, confirma a tese de Farnetti Júnior, da Marítima Engenharia e Construções. Moradora do Bairro Santa Amélia, situado na Região da Pampulha, Angélica aguarda para o fim do ano a conclusão da casa adquirida no Condomínio Jardins de Istambul, e nem mesmo a distância do Centro da cidade ou de Contagem, para onde foi transferido o laboratório do marido, fez com que a família pensasse em deixar a Pampulha.

"Gosto da paisagem e da convivência pacata que temos aqui e espero que em um condomínio fechado, com boa estrutura de vigilância, possamos criar nossa filha com mais liberdade. Pesou também na nossa decisão o padrão das casas, sem ostentação, que nos dá uma sensação de aconchego", diz.

RODRIGO ANDRADE

Um importante fator de transformação

O Centro Administrativo do Estado de Minas Gerais, a ser construído na área do antigo hipódromo Serra Verde, descartada a hipótese polêmica de sua localização no aeroporto do Carlos Prates, será um importante fator de transformação, para o bem ou para o mal, da estrutura metropolitana. Em especial, de seu vetor norte, onde esse efeito já está previamente potencializado pelo renascimento do aeroporto de Confins, pela concretização da Linha Verde e, mais tarde, se tivermos a determinação necessária para fazê-lo, pela implantação do Rodocanel de Contorno Norte.

Situado no coração de uma das áreas de estrutura urbana mais precária e descontínua da região metropolitana, poderá ficar cercado pelo colar de pobreza caracterizado pelos aglomerados suburbanizados, que vão desde São Joaquim, no município de Santa Luzia, passando por Justinópolis, até a BR-040, no município de Ribeirão das Neves, num contraste cheio de significados, se não for criado, concomitantemente à sua construção, um processo eficiente de requalificação urbanística desses espaços e uma forma eficaz de se impedir a proliferação de parcelamentos irregulares.

Sem a mediação do poder público, essa requalificação

normalmente se dará como resultado da valorização imobiliária, aliás já em curso ao longo da Linha Verde, com a expulsão da população de baixa renda para áreas mais afastadas e o reinício do ciclo de suburbanização periférica, ainda em piores condições.

A implantação de um equipamento público de tal porte, além de seus objetivos precípuos, pode ser instrumento de promoção social para essa po-

A implantação de um equipamento público de tal porte, além de seus objetivos precípuos, pode ser instrumento de promoção social para essa população

pulação, com sua manutenção na área, portanto mais próxima aos locais de trabalho, usufruindo e se apropriando ela mesma da valorização dos imóveis. A custos marginais, poderá ser promovida a legalização fundiária das posses e construídos, em pontos estratégicos desses aglomerados, núcleos de comércio e serviços que atenderão aos funcionários e serão

catalisadores de novas transformações. Eis aí a oportunidade de uma intervenção de ruptura nesse ciclo que certamente resultará exemplar.

A presença do Centro Administrativo reforça o papel do Eixo Norte como eixo dos grandes equipamentos de serviço, entre os quais a estação rodoviária atual, hospitais, a UFMG e seu Centro Tecnológico, o complexo turístico e aeroporto da Pampulha, as estações do BHBUS e do metrô, o aeroporto de Confins e, dentro em breve, o pólo de microeletrônica. É um fator que contribuirá para diminuir o desequilíbrio hoje existente na estrutura metropolitana, onde predomina o peso do eixo industrial oeste-Belo Horizonte/Betim/Contagem, e distribuir as demandas de transporte, sobretudo de passageiros.

A Linha Verde ampliará significativamente as condições de acesso à região, mas é prudente examinar a questão do acúmulo de veículos, nas pistas de acesso ao Centro Administrativo nos momentos de pico, e iniciar as tratativas para levar o metrô até ele num curto prazo e depois ao aeroporto de Confins.

O Centro Administrativo será um importante fator de transformação da cidade e, melhor ainda, se o for da transformação dos cidadãos.

Arquiteto (Instituto Horizontes)

DIÁRIO DO COMÉRCIO | 05/07/07

Belo Horizonte

Apartamentos: vendas registram expansão em BH

Crédito maior já impulsiona o mercado imobiliário

JULIANA GONTIJO

A comercialização de apartamentos na capital mineira apresentou incremento de 66,26% em abril contra igual mês do ano passado, segundo a pesquisa "Construção e Comercialização de Imóveis Novos", realizada pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas e Administrativas da Universidade Federal de Minas Gerais (Ipead/UFMG) e divulgada ontem pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais (Sinduscon-MG).

Na comparação com março do mesmo ano, a expansão foi de 27,83%. Nos quatro primeiros meses do ano, a alta foi de 42,64% ante igual período do ano passado.

No quarto mês deste ano foram vendidos 271 apartamentos novos, sendo o melhor resultado desde outubro de 2002, quando foram vendidas 313 unidades. Em março, foram 212. De acordo com o levantamento, foi o quarto mês consecutivo que as vendas ultrapassaram 200 unidades.

Em janeiro, foram vendidos 214 apartamentos novos, no mês seguinte, 243. No período de janeiro a abril, as vendas chegaram a 940 unidades habitacionais prediais, contra

659 do mesmo intervalo de 2006.

Crédito — Para o vice-presidente da Área Imobiliária da entidade, Jackson Camara, a melhora do desempenho do mercado imobiliário de Belo Horizonte se deve a vários fatores, como maior volume de crédito para o setor, estabilidade da economia, redução da taxa de juros, além do reflexo dos pacotes do governo de

longo prazo, como é o caso dos imóveis", observou.

Conforme a pesquisa, as vendas de abril se concentraram nos bairros de padrão alto (94 unidades) e luxo (119 apartamentos). No que se refere aos valores, foram vendidos 166 imóveis de até R\$ 250 mil e 105 unidades acima de R\$ 250 mil. Naquele mês, os preços dos apartamentos registram aumento de 0,92%, acima do Índice de Preços ao Consumidor Amplo de Belo Horizonte (IPCA/BH), que apresentou alta de 0,57%.

Foram lançados no quarto mês do ano 217 unidades habitacionais prediais em Belo Horizonte. No acumulado do ano até abril foram 775, o que representou uma alta de 28,40% ante o mesmo período de 2006, quando o número chegou a 588.

A pesquisa revelou que 60,83% das unidades lançadas (132) estão em bairros de padrão popular, aumentando o estoque deste tipo de empreendimento. Atualmente há 1,813 mil apartamento novos disponíveis na capital para comercialização.

Com relação a salas e lojas, a oferta de abril foi a mesma de março, com 5 lojas e 17 salas. Em abril do ano passado, foram 12 lojas e 18 salas. No quarto mês deste ano, não houve nenhum lançamento deste tipo empreendimento.

Na comparação com março do mesmo ano, a expansão foi de 27,83%. Nos quatro primeiros meses do ano, a alta foi de 42,64% ante igual período de 2006

incentivo ao segmento. "A tendência para este ano, não só para o segmento, mas para várias atividades, é positiva", disse.

Ele salientou que a estabilidade da economia está ajudando a aumentar a confiança do consumidor, o que acaba refletindo no aumento das vendas. "Ninguém investe, se não há confiança, se o cenário não é positivo. O quadro hoje estimula investimentos de

REPORTAGEM 8B - Apartamentos: vendas registram expansão em BH-05/07/07

O TEMPO | **05/07/07**

Belo Horizonte

Podem faltar apartamentos em BH

Pelo quarto mês consecutivo, vendas de imóveis novos na capital ultrapassam 200 unidades

JEANETTE SANTOS

Caso o mercado imobiliário permaneça aquecido, repetindo a performance dos quatro primeiros meses do ano, poderá haver falta de apartamentos novos em Belo Horizonte no final de 2007. O estoque de 1.813 unidades disponíveis para comercialização, segundo Jackson Camara, vice-presidente da Área Imobiliária do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon-MG), ainda é suficiente para atender a demanda crescente no segundo semestre, confirmado o crescimento de 5% projetado para o setor neste ano. "Os lançamentos previstos até o final do ano vão ajudar a regular o mercado, mas, como leva tempo para dar início a novos empreendimentos, a oferta vai diminuir", avaliou Camara.

Em abril, conforme pesquisa "Construção e Comercialização de Imóveis Novos", realizada pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas e Administrativas (Ipead) e divulgada ontem pelo Sinduscon-MG, a venda de imóveis novos na capital atingiu 271 unidades, ficando mais próxima do recorde registrado em outubro de 2002, quando foram comercializados 313 apartamentos novos. Foi o

quarto mês consecutivo em que as vendas ultrapassaram 200 unidades. Isso corresponde a uma diferença de 66,26% em relação às vendas de abril do ano passado e a um aumento de 27,83% em relação a março. De janeiro a abril, as vendas acumularam 940 unidades, contra 659 comercializadas em igual período do ano passado, um aumento de 42,64%.

Maior oferta de crédito, juros mais baixos, desvalorização do dólar frente ao real e risco-Brasil mais baixo são alguns dos fatores que, segundo Camara, vêm contribuindo para aquecer o mercado. "O cenário proporciona expectativas mais positivas e acaba por estimular os investimentos de longo prazo", comentou.

Como o setor projetou crescimento de 5% no ano, para atender a uma demanda maior, as construtoras precisarão acelerar a produção. Hoje, conforme o vice-presidente do Sinduscon, feita a compra do terreno, a empresa gasta um ano para fazer a incorporação, apresentar projeto e cumprir os trâmites burocráticos para iniciar a obra, que demora cerca de 30 meses para execução. O momento, portanto, é oportuno para a aquisição, tendo em vista o limite de estoque.

REPORTAGEM 8C - Apartamentos: vendas registram expansão em BH-05/07/07

O TEMPO | 05/07/07
Belo Horizonte

EDITORIA DE ARTE

MERCADO DE IMÓVEIS ESQUENTA

Os números em Belo Horizonte

➔ **Número de unidades comercializadas**

Janeiro	214
Fevereiro	243
Março	212
Abril	271



Lançamentos em abril
217 unidades

Estoque
1.813 unidades

Bairros com maior oferta
Buritys, Belvedere, Centro, Lourdes e Sion.

Reajuste

Mensal	0,92%
Janeiro a abril 2007	5,43%

(*) Calculado segundo o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do Ipead
Fonte: PESQUISA IPEAD/SINDUSCON

Negócio se concentra em região nobre

De acordo com a pesquisa do Ipead, os preços dos apartamentos novos na capital subiram 0,92% em abril, comparados ao mês anterior. Enquanto o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), calculado pelo Ipead, subiu 2,53% e o custo unitário básico do metro quadrado da construção, aferido pelo Sinduscon-MG, atingiu 1,41%, o preço dos imóveis novos teve aumento de 5,43% no ano.

As vendas ficaram concentradas nos bairros de alto padrão (94 unidades) e luxo (119 unidades), sendo 166 unidades na faixa de valores de até R\$ 250 mil e 105 acima desse patamar. A maioria dos negócios, conforme a pesquisa, foi fechada em bairros da capital cuja renda média do chefe do domicílio ultrapassa 8,5 salários-mínimos, ou seja, acima de R\$ 3.230.

Estoque
Com o lançamento de 217 unidades neste mês, o estoque atingiu 1.813 unidades no mês. Os apartamentos novos estão localizados nos seguintes bairros: Buritys (249 unidades), Belvedere (214 unidades), Centro (158 unidades), Lourdes (116 unidades) e Sion (121 unidades). Nos bairros de padrão popular, estão 12,8% dos apartamentos disponíveis para comercialização. A pesquisa do Ipead/Sinduscon-MG é feita junto a cem construtoras que atuam na cidade. (JS)

Diário do Comércio - Belo Horizonte - MG

Inversões imobiliárias migram para entorno de BH

Publicado: 02-10-2007

Inversões imobiliárias migram para entorno de BH

Terrenos escassos na Capital

ALINE LUZ

A falta de áreas apropriadas para grandes empreendimentos, em especial para o segmento de alto padrão, e a busca por qualidade de vida são alguns dos fatores que têm estimulado, nos últimos anos, os investimentos de construção civil nos municípios vizinhos a Belo Horizonte. As novas demandas geradas pelo consumidor, associadas à carência de terrenos na Capital, acabaram levando as construtoras a direcionar seus negócios para regiões como Nova Lima, localizada a 22 quilômetros de

Belo Horizonte, e Lagoa Santa, a 36 quilômetros da Capital.

De acordo com dados da Prefeitura Municipal de Lagoa Santa, há uma evolução no número de emissões de habite-se ao longo dos últimos anos. Em 2005 foram 181, em 2006 outros 225 e até setembro deste ano

o número já chega a 183 novas emissões. Isso sem contar o número de solicitações, que também é crescente, segundo informações da Secretaria de Obras.

Apesar de não revelar números, a Prefeitura Municipal de Nova Lima informou que a procura pela liberação e a solicitação de habite-se tem crescido muito e que a arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano

(IPTU) representa cerca de 8% do total arrecadado pelo município.

Para o presidente do Sindicato do Mercado Imobiliário e dos Condomínios de Minas Gerais (Secovi-

MG), Ariano Cavalcanti de Paula, toda essa expansão imobiliária no entorno da Capital acaba produzindo "excessivos adensamentos populacionais" em alguns lugares. "Isso não é ideal, mas é necessário pelas limitações de oferta de áreas em Belo Horizonte. Com isso, os empreendimentos vão se dis-

tanciando cada vez mais da Capital e vão cobrindo o entorno da região, próximas a áreas urbanizadas", ressaltou.

O arquiteto e professor da Universidade Fumec João Diniz disse que quando se migra para a periferia da cidade acaba-se por abandonar a área central, que normalmente são os locais com maior infra-estrutura. "Essa expansão existe e é crescente em Belo Horizonte, o que acaba sobrecarregando a malha viária de acesso à Capital e privatizando algumas áreas verdes, com a proliferação de condomínios fechados", afirmou.

Diniz acredita que enquanto altos investimentos são feitos nessas regiões o centro, que poderia ser melhor aproveitado e ocupado, acaba perdendo negócios. "Seria necessário um retorno à região central e também um equilíbrio da ocupação das áreas periféricas por diferentes classes sociais, inclusive com a oferta de transporte público de maior qualidade", explicou.

Desordenada — De acordo com o professor do Ibmec João Batista Vieira Benome, o risco de que essa especulação imobiliária interfira na qualidade de vida das pessoas é grande, isso porque as cidades já crescem de forma desordenada. Também porque, apesar de serem objeto de política pública — a política habitacional e a qualidade de vida — não estão sendo tratados como deveriam.

Segundo Benome, o que prevalece é a lei do mais forte que, neste caso, são as construtoras e imobiliárias. "Elas fazem o seu empreendimento, urbanizam a área e a região acaba tendo benefícios como geração de empregos, elevação de arrecadação de impostos. Acaba sendo um acordo, onde ganham os dois lados. Mas a qualidade de vida dos moradores não é colocada em pauta", ponderou.

Hoje em Dia - Belo Horizonte - MG

As regiões dos imóveis mais valorizados de BH
Publicado: 15-10-2007



AS REGIÕES DOS IMÓVEIS MAIS VALORIZADOS DE BH

Levantamento realizado pelo Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci-MG) com grandes nobiliárias da capital mineira mostra que as regiões mais valorizadas de Belo Horizonte são as ruas próximas à Assembleia no Santo Agostinho; as esquinas próximas às ruas Rio de Janeiro, Antônio Aleixo, São Paulo, Tomás Gonzaga, Alvarenga Peixoto e Felipe dos Santos em Lourdes; as ruas Tomé de Souza, Professor Moraes, Santa Rita Durão e Alagoas, no Funcionários; Belvedere, próximo à Lagoa Seca; e o tradicional Mangabeiras. De acordo com o levantamento, o metro quadrado dos apartamentos nessas regiões varia entre R\$ 2 mil e 4 mil, sendo que em lançamentos de alto luxo o valor do metro quadrado pode chegar a R\$ 5,5 mil. O vice-presidente do Creci-MG, Paulo Tavares, destaca que o Bairro de Lourdes detém os imóveis mais caros de Belo Horizonte devido à falta de espaço para novas construções. Nas regiões mais valorizadas de Belo Horizonte, o preço médio do metro quadrado de casas e terrenos é de R\$ 2,5 mil.

DIÁRIO DO COMÉRCIO | 17/05/07

Belo Horizonte

Construção civil em BH com escassez de terrenos

Sem espaços para grandes projetos

BRUNO MARQUES

Construir sem demolir está cada vez mais difícil em Belo Horizonte. A ausência de lotes e o aquecimento do setor da construção civil da Capital têm contribuído para acelerar a escassez de terrenos. Diante deste cenário, a alternativa encontrada pelas construtoras está em localidades próximas à Capital, como o Vetor Norte, formado por oito municípios da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH), e a região Sul, já consolidada no mercado imobiliário, mas que apresenta problema de acesso.

Nos primeiros três meses de 2007, o número de apartamentos vendidos na Capital ampliou 35% em relação ao mesmo período de 2006. Enquanto foram vendidos 4,950 mil unidades no ano passado, no mesmo intervalo deste ano foram comercializados

5,373 mil apartamentos na Capital.

Em curto prazo, a tendência é de que a falta de terrenos se torne um agravante ainda maior, segundo o presidente da Câmara da Indústria da Construção Civil (CICC) da Federação das Indústrias do Estado de Minas Gerais (Fiemg), Teodomiro Diniz Camargos. "A tendência é só piorar. As condições econômicas são favo-

"O Vetor Norte deverá receber empreendimentos imobiliários por causa da instalação do Centro Administrativo do governo estadual e da Linha Verde

ráveis, o que aumenta a demanda por imóveis. Além disso, há mais crédito no mercado, já que as instituições financeiras entraram de vez no mercado, sendo que algumas delas chegaram a até

abrir capital", afirmou. Ainda de acordo com Camargos, o avanço das legislações de preservação cultural e ambiental também influencia a dificuldade de obter terrenos para a construção civil. "Estas são legislações importantes e devem ser respeita-

das, mas que também contribuem para a escassez de lotes disponíveis na Capital", disse.

Alternativa — Na opinião de Camargos, a partir deste cenário, a alternativa para a realização de novos empreendimentos deverá ocorrer no Vetor Norte, formado pelos municípios de Lagoa Santa, Vespasiano, Pedro Leopoldo, Ribeirão das Neves, Santa Luzia, São José da Lapa, Confins e Jaboticatubas — todos localizados na RMBH — e região Sul, em cidades que já apresentam o segmento imobiliário consolidado, como Nova Lima e Brumadinho.

"O Vetor Norte deverá receber empreendimentos imobiliários por causa da instalação do Centro Administrativo do governo estadual (que será instalado na saída de Belo Horizonte, às margens da MG-010) e da Linha Verde, o que vai facilitar o acesso à região.

Segundo o diretor de Loteadoras do Sindicato do Mercado Imobiliário e dos Condomínios de Minas Gerais (Secovi-MG), Jader Nassif, os terrenos disponíveis na Capital estão isolados. "Não há mais em Belo Horizonte grandes regiões disponíveis para a instalação de empreendimentos imobiliários", enfatizou.

Estado de Minas - Belo Horizonte - MG

PAG. 49

Esperança rumo ao norte
Publicado: 06-04-2008

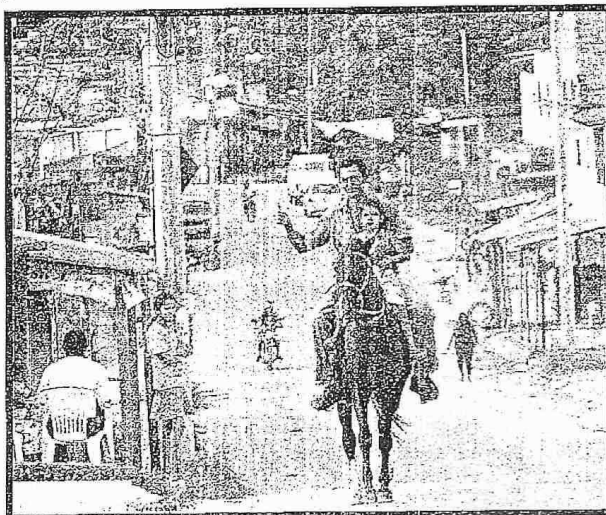
Centro Administrativo, Linha Verde e aeroporto internacional mudam a realidade de 10 cidades da região metropolitana e o desafio é equilibrar crescimento e qualidade de vida

Esperança rumo ao norte

GLÓRIA TUPIHAMBÁS

O cenário ao norte de Belo Horizonte é de desenvolvimento explícito: máquinas rasgam o solo na construção do Centro Administrativo do estado, veículos trafegam desimpedidos pela Linha Verde e aviões pousam e decolam a todo momento no Aeroporto Internacional e Industrial Tancredo Neves, em Confins. Mas, para conjugar esse avanço com a melhoria de qualidade de vida da população, estimada em quase 1 milhão de pessoas, está quase pronto um diagnóstico sobre os maiores desafios do crescimento sustentável das 10 cidades, incluindo BH, que formam o chamado Vektor Norte (veja mapa na página 26).

A pesquisa será divulgada no mês que vem, mas levantamento preliminar inclui três diretrizes sobre demandas por serviços básicos, preservação ambiental e emprego. Segundo a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana (Sedru), que integra o grupo de estudo com os 10 municípios, o Ministério das Cidades e as universidades federais de Minas Gerais e do Rio de Janeiro, com a tendência de ocupação e desenvolvimento do Eixo Norte da Grande BH, a necessidade de infraestrutura de moradia, saúde, educação, transporte e saneamento básico



Por falta de transporte rápido e eficiente, Lourival leva a filha à escola a cavalo

deve aumentar em cerca de 20%. Outra questão apontada pelo diagnóstico é o conflito entre a especulação imobiliária e a proteção dos recursos hídricos e vegetais e do complexo paleontológico, arqueológico e espeleológico da área. A primeira medida

para conter agressões ao meio ambiente já foi tomada pela Sedru, que aumentou, no ano passado, o rigor para concessão de licença de loteamento nas cidades que compõem o vetor. "Por se tratar de área cárstica, com terreno impermeável, cursos d'água, mi-

REPORTAGEM 12B - Esperança rumo ao norte - 06/04/2008

Estado de Minas - Belo Horizonte - MG

Esperança rumo ao norte

Publicado: 06-04-2008

nas e grutas, só liberaremos a anuência prévia para o empreendedor que cumprir todos os requisitos. Não vamos mais cometer os grandes erros do passado, de autorizar loteamentos sem a infra-estrutura mínima, que garanta qualidade de vida ao cidadão", diz o secretário de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana, Dilzon Melo.

A limitação do mercado de trabalho do Vetor Norte foi a terceira diretriz apontada pelo estudo, orçado em R\$ 204 mil e que vai ser a base para a criação de um Plano Diretor Metropolitano, integrando as 10 cidades desse eixo. De acordo com a pesquisa, os jovens de 15 a 24 anos devem ser a faixa etária com mais dificuldade de achar emprego nessas cidades. "Vamos ter que criar frentes de trabalho condizentes com os investimentos previstos para a área, como a criação do pólo industrial de microeletrônica nos arredores do aeroporto, que vai demandar mão-de-obra qualificada. A colocação desses jovens no mercado é fundamental, para que eles não migrem para o mundo do tráfico e da criminalidade", acrescenta Dilzon.

REALIDADES Enquanto o avanço muda a cara do Eixo Norte da região metropolitana, com investimentos públicos e privados que devem somar mais

de R\$ 5 bilhões, entre 2005 e 2010, em projetos de ampliação de rodovias, corredores de transporte e geração de emprego e renda, outra realidade bem distinta prevalece entre as comunidades. A poucos metros da moderna e rápida Linha Verde, o pedreiro Lourival Gonçalves, de 48 anos, morador do Bairro Nova Pampuiha, em Vespasiano, na Grande BH, arreia diariamente o seu cavalo Xodó, para resolver todos os seus problemas. Depois de levar a filha Lorena, de 5, à escola no Bairro Morro Alto, ele cavalga até o banco, a casa de amigos e o comércio.

"Eu tensa que andar mais de 20 minutos numa rua de terra batida para chegar ao ponto de ônibus e lá esperar mais de uma hora pela condução. É mais fácil montar a cavalo e resolver minha vida. Aproveito para buscar a Lorena na escolinha, pagar as contas no Centro, visitar clientes e fazer alguma compra. Arrear o cavalo para andar na cidade pode parecer antigo, ou no mínimo estranho, mas ainda acho que esse é o transporte mais eficiente, pois ônibus e carros mal chegam à porta da minha casa", conta Lourival, sem se preocupar com as rédeas de Xodó, já acostumado a cavalgar pelas ruas.

LEIA MAIS SOBRE EIXO NORTE
PÁGINA 26

REPORTAGEM 13A - Mercado imobiliário em BH passa por momento de expansão acelerada – 26/04/08

Diário do Comércio - Belo Horizonte - MG

PAG. 119

Mercado imobiliário em BH passa por momento de expansão acelerada
Publicado: 26-04-2008

Mercado imobiliário em BH passa por momento de expansão acelerada

ARIANO CAVALCANTI DE PAULA

BRUNO MARQUES

O setor imobiliário no país vive o melhor momento dos últimos 20 anos, segundo informou o presidente da Câmara do Mercado Imobiliário (CMI) e também do Sindicato da Habitação em Minas Gerais (Secovi-MG), Ariano Cavalcanti de Paula.

De acordo com ele, que concedeu entrevista exclusiva AO DIÁRIO DO COMÉRCIO, a razão para esse desempenho histórico está ligada diretamente à redução da taxa básica de juros, apesar da última alta, que forçou as instituições financeiras a oferecerem produtos antes "inimagináveis" para o Brasil, como os financiamentos prefixados.

Segundo Cavalcanti, que é oriundo do mercado de capitais, a tendência do setor imobiliário para os próximos anos também é positiva, principalmente se considerada a pequena participação dos financiamentos imobiliários em relação ao Produto Interno Brasileiro (PIB), que é de menos de 2%. Em países europeus e nos Estados Unidos este percentual chega a ser superior a 80%.

Em relação ao mercado imobiliário na Capital, Ariano Cavalcanti disse que o crescimento do setor depende de intervenções do município para desafogar o trânsito.

Podê-se dizer que o setor imobiliário vive o melhor momento das últimas décadas?

Sim. O mercado vive um momento excepcional, saindo de uma crise que se alastrou por muitos anos. Desde a época do BNH (Banco Nacional da Habitação), e isso significa pouco mais de 20 anos, que não há uma política habitacional eficaz no país. Durante todos esses anos, o mercado trabalhou com níveis de financiamentos muito baixos, inclusive em relação a outros países emergentes como o Brasil.

Quais são as consequências da falta de uma política habitacional por todos esses anos?

O mercado diminuiu e, conseqüentemente, criou uma demanda reprimida muito grande. É essa demanda reprimida que está reaparecendo agora, principalmente a partir da redução da taxa de juros.

Embora o país ainda possua maior taxa de juros real do mundo em relação ao que tínhamos, podemos dizer que houve uma redução expressiva. Todo esse cenário, com diminuição das taxas de juros e melhoria do cenário macroeconômico, estimulou o interesse de agentes financiadores do mercado criando produtos que antes eram inimagináveis para o Brasil, com financiamentos prefixados. É bem provável que não haja no Brasil uma geração que tenha conhecimento dos financiamentos prefixados.

O alongamento dos prazos também é resultado da redução das taxas de juros?

Até pouco tempo atrás, trabalhávamos com financiamentos de 15 anos, no máximo. Hoje, encontramos financiamentos de até 30 anos de prazo. Isso fez com que fosse criado o acesso para suprir a demanda habitacional existente

REPORTAGEM 13B - Mercado imobiliário em BH passa por momento de expansão acelerada – 26/04/08

Diário do Comércio - Belo Horizonte - MG

PÁG. 1

Mercado imobiliário em BH passa por momento de expansão acelerada Publicado: 26-04-2008

que é muito maior do que o número de imóveis disponíveis no mercado e dos que ainda serão lançados. Todos esses fatores, principalmente a redução das taxas de juros, têm permitido ao consumidor um acesso mais amplo a imóveis, o que tem contribuído para a redução do déficit habitacional.

Esse cenário deverá se manter nos próximos anos?

Se considerarmos que a demanda reprimida ainda é muito alta, assim como o déficit habitacional, e estamos falando de cerca de oito milhões de unidades em todo o país, temos um cenário de crescimento sustentável de longo prazo. A manutenção desse cenário dependerá decisivamente do comportamento da taxa de juros, pois foi a partir da queda dos juros que o mercado imobiliário voltou a crescer. Não existiria todo esse interesse por parte das instituições financeiras não fosse a redução dos juros.

Qual é a participação do setor imobiliário em relação ao PIB (Produto Interno Bruto) do país?

Há um baixo índice de participação dos financiamentos dentro

do PIB brasileiro. Isso quer dizer que o valor dos recursos que financiam o mercado imobiliário no Brasil ainda é baixíssimo, cerca de 1,7% do PIB. Esse valor é muito menor do que o de países semelhantes ao Brasil, como México e outros países em desenvolvimento. Ou seja, as perspectivas de crescimento são muito grandes para o mercado imobiliário brasileiro.

Faltam políticas públicas habitacionais voltadas para a população de baixa renda?

O governo tem que atuar na política habitacional para a população de baixa renda, porque ela é a base da pirâmide social e, portanto, tem um volume muito maior. Mesmo com a melhora do cenário, por meio da redução dos juros e do alongamento dos prazos, essa população não tem como chegar ao mercado imobiliário. O governo já tem algumas políticas voltadas para esse segmento. São financiamentos subsidiados, e é assim que tem que ser.

Como o senhor vê a entrada de construtoras paulistas no mercado mineiro e, sobretudo, de Belo Horizonte?

Vejo positivamente, porque isso mostra que o interesse de grandes empresas e confirma a perspectiva de um crescimento expressivo do mercado. Em médio e longo prazos, devemos ter, pelo tamanho da demanda conhecida, ou pelo volume de lançamentos que vêm sendo realizados, a consolidação do

mercado imobiliário. Esperamos que a demanda presente atenda ou, pelo menos, consiga escoar, todas as ofertas que estão surgindo.

O processo de abertura de capital de construtoras mineiras, como Tenda, MRV e Direcional, esta última mais recentemente, é resultado da entrada das construtoras paulistas em Minas?

A abertura de capital é um processo muito saudável para todo o mercado, pois é uma das maneiras mais baratas de as empresas se capitalizarem. Infelizmente, essa prática foi pouco utilizada no Brasil, nos últimos anos. O processo de abertura do capital dessas empresas foi tão positivo que o volume captado por elas nos IPOs (da sigla em inglês Initial Public Offering) fala por si só. As construtoras mineiras deram um bom exemplo e isso é bom para todo mundo. Além disso, também em razão da abertura de capital, essas empresas passaram a atuar em todo o país, contribuindo para o desenvolvimento da economia não só de Minas, mas também do Brasil. O setor da construção civil tem uma peculiaridade muito importante porque qualquer crescimento do mercado produz um grande crescimento na economia como um todo.

O setor imobiliário está amparado legalmente para oferecer segurança aos investidores?

REPORTAGEM 13C - Mercado imobiliário em BH passa por momento de expansão acelerada – 26/04/08

Diário do Comercio - Belo Horizonte - MG

PÁG. 1:

Mercado imobiliário em BH passa por momento de expansão acelerada Publicado: 26-04-2008

Eu diria que o que hoje gera falta de segurança para o investidor do mercado imobiliário são problemas regionais e localizados, como a velocidade de aprovação dos projetos. Este é um grande problema. Falta integração por parte dos órgãos que cuidam do licenciamento ambiental para que os projetos possam tramitar dentro da lei, porém de forma mais célere. A morosidade inibe os investimentos e até o crescimento econômico. Em muitos municípios próximos a Belo Horizonte, é comum um empreendimento imobiliário, que gerará um grande impacto regional, demorar até cinco anos para ser aprovado. Além de deixar de girar riquezas, estimulando outros segmentos da economia, a lentidão dos processos de licenciamento ambiental nos projetos imobiliários compromete também a rentabilidade das empresas, que levam mais tempo para recuperar o montante que foi aportado.

Frente a este cenário positivo que o senhor mencionou anteriormente, o investidor em imóveis está voltando para o mercado?

Aos poucos, o investidor está voltando para o mercado. O investidor técnico ou profissional já voltou há mais tempo, porque percebeu, há cerca de um ano ou um ano e meio, que o mercado voltaria a apresentar resultados ascendentes. Em relação ao investidor tradicional, como nessa física, ele está

voltando ao mercado porque a remuneração do imóvel melhorou muito. O valor do aluguel que estava muito reprimido há alguns anos vem recuperando a taxa, em média, quatro vezes acima da inflação. Outro motivo que tem contribuído para a volta do investidor tradicional é a valorização dos imóveis. Além de conseguir um bom retorno com os aluguéis, ele também tem o bem valorizado durante a locação, o que torna o ambiente bastante favorável.

Essa realidade é válida tanto para o segmento residencial quanto o comercial?

Sim. Os reflexos do segmento comercial são um pouco mais lentos do que os do segmento residencial, mas também vêm apresentando o mesmo comportamento. Em regra, os investidores que estão optando pelo setor imobiliário têm visão mais de longo prazo. Mesmo com o aumento de 0,5 ponto percentual na última ata do Copom (Comitê de Política Monetária), o movimento da taxa de juros ainda é de queda para o longo prazo e o investidor já está se adiantando, pois daqui um tempo não encontrará no mercado financeiro o mesmo retorno que encontra hoje e terá que procurar outro nicho para investir.

O senhor consegue especificar em quais regiões de Belo Horizonte o setor imobiliário crescerá nos próximos anos?

Além do cone Sul, que sempre está em evidência, e também do

vetor Norte, onde está sendo construído o Centro Administrativo do governo estadual, assim como a Linha Verde, praticamente todas as microrregiões da cidade registrarão um crescimento considerável em um futuro próximo. Esse desenvolvimento generalizado é fruto do adensamento vertical da região Central de Belo Horizonte. Contudo, acredito que a região da Pampulha se destacará em relação às demais nesses próximos anos, pois é uma região totalmente independente, possui estruturas excelentes, mas as regiões do Barreiro, Buritis e Leste também deverão continuar crescendo acima da média da cidade.

O trabalho que está sendo realizado pela Prefeitura (PBH) para melhorar o trânsito e as estruturas de algumas regiões da cidade têm sido suficientes?

A Prefeitura, por meio da BHTrans, tem realizado um trabalho de resultados positivos. No entanto, são resultados perecíveis, com prazos de validade, pois o aumento do fluxo é cada vez maior. Em Belo Horizonte, há um problema crítico fora da avenida do Contorno, que são regiões que não passaram pelo mesmo planejamento urbano. O próprio Buritis, por exemplo, possui muitas ruas estreitas, que dificultam o trânsito local. Esse, juntamente com o transporte público, será o grande desafio para o crescimento ordenado da cidade e, conseqüentemente, para o desenvolvimento do setor imobiliário na Capital.

REPORTAGEM 14A - Entrevista a um sócio-proprietário de filial da Vianova Netimóveis – 26/06/08

JORNAL O TEMPO
Publicado em: 26/06/2008

Entrevista. Vianova Netimóveis cresce e foca a região da Pampulha

Fernando Ventura: Sócio-proprietário da Vianova Netimóveis

Nova unidade no bairro Jaraguá, inaugurada há pouco mais de um mês, pretende atingir toda a região da Pampulha e fortalecer ainda mais as parcerias conquistadas pela empresa

Alessandra Mizher

Parceria é o foco principal dos sócios Fernando Ventura e Rosely Silva. Juntos, eles administram a Vianova Netimóveis, empresa criada há dez anos e que é referência no segmento imobiliário no bairro Cidade Nova. Há cerca de um mês, a dupla deu mais um passo importante ao inaugurar uma nova unidade da empresa: a Vianova Netimóveis Jaraguá.

Segundo os sócios-diretores, a receita para acompanhar a evolução do mercado é bem simples: profissionalismo, qualidade no atendimento e parceria são ingredientes que não podem faltar. O lema é levado tão a sério que, no final do ano passado, a empresa conquistou o segundo lugar no quesito parceria avaliado dentre as imobiliárias filiadas à rede Netimóveis.

"Para este ano, queremos ainda mais. Pretendemos ganhar o prêmio e ficar em primeiro lugar no ranking das empresas que mais fazem negócios com imóveis compartilhados. Atualmente, cerca de 40% das nossas negociações são com os imóveis de nossas parceiras", diz o sócio-diretor Fernando Ventura.

Como surgiu a Vianova Netimóveis?

A empresa surgiu há dez anos no bairro Cidade Nova, região Leste de Belo Horizonte. Trabalhamos com qualquer tipo de imóvel, seja comercial, residencial, para compra, venda ou aluguel. No início, estávamos restritos apenas ao bairro. Porém, aos poucos, fomos ampliando a área de atuação para o Palmares, Santa Tereza, Floresta e Sagrada Família, entre outros.

O público da Vianova Netimóveis Unidade Cidade Nova é formado por pessoas da classe média e média-alta à procura de imóveis para morar ou investir. Até então, esse público procurava, na maioria das vezes, imóveis de até três quartos. Hoje, podemos salientar que a procura por opções de quatro quartos também está muito grande. Acredito que a explicação para tal fenômeno seja o aquecimento do mercado imobiliário, principalmente com a maior oferta de crédito de bancos públicos e particulares.

Além disso, com a estabilidade da economia, muitas pessoas estão querendo evoluir e passar do imóvel de três para quatro quartos. Há cerca de um mês, inauguramos a unidade no bairro Jaraguá, na Pampulha, uma região bastante promissora em Belo Horizonte.

Por que a região da Pampulha foi escolhida para a instalação da nova unidade da Vianova Netimóveis?

A região está crescendo muito. A Pampulha apresenta um grande potencial de desenvolvimento para o setor. A explicação pode ser dada principalmente com a melhoria das linhas de acesso para a região. No caso do Jaraguá, por exemplo, há uma enorme oferta de casas, o que comprova o aquecimento do setor na região.

Além disso, a região da Pampulha está repleta de construtores investindo em empreendimentos arrojados, com arquitetura diferenciada e ótimos padrões de acabamentos.

E no bairro da Cidade Nova, como está o mercado?

A Cidade Nova é um bairro tradicional, mas carece de espaço para a construção de novos empreendimentos. É muito difícil encontrar opções disponíveis. Assim, como um único terreno não é suficiente para construção de um prédio com um número maior de apartamentos, a alternativa de muitos empreendedores é a compra de dois ou mais terrenos ou casas para demolição.

A vantagem da Cidade Nova é que na região ainda é possível encontrar ótimas opções com um preço mais acessível e acesso cada vez mais facilitado.

Qual o diferencial da Vianova Netimóveis?

O nosso principal diferencial é o atendimento qualificado e personalizado. Para enfrentar o crescimento do mercado e não ser engolido pela concorrência é preciso profissionalizar, treinar corretores e fornecer muita qualidade no atendimento. Essa é a prática da Vianova Netimóveis.

REPORTAGEM 14B - Entrevista a um sócio-proprietário de filial da Vianova Netimóveis – 26/06/08

Qual a vantagem de se fazer parte de uma rede como Netimóveis?

Estamos associados à Netimóveis há cinco anos e sabemos que essa parceria é de extrema importância para o sucesso no mercado imobiliário. Aliás, a parceria é fundamental para o sucesso de qualquer negócio. Além disso, somos a única imobiliária da rede com uma unidade na região da Pampulha, o que confirma ainda mais a necessidade de união. Cerca de 40% de nossos negócios são de imóveis que vêm de empresas parceiras.

Qual a meta da Vianova Netimóveis para este ano?

Estamos focando nosso trabalho na conquista do primeiro lugar em parceria dentro da Rede Netimóveis. No ano passado, conquistamos o segundo lugar neste quesito e fomos premiados durante a festa de final de ano. No fim deste ano, pretendemos conquistar o primeiro lugar. Estamos investindo em treinamento dos corretores, informatizamos e melhoramos nossa estrutura física a fim de conquistar mais clientes. Isso sem contar na inauguração da nova unidade no bairro Jaraguá, região da Pampulha.

Outra meta da empresa para este ano é a aquisição do certificado de qualidade e excelência em atendimento, a ISO 9000.

Quais as principais orientações dadas a quem procura um imóvel?

A primeira orientação passada ao cliente é que ele deve ter consciência de seu poder de compra, o quanto ele vai poder gastar com o imóvel. Essa atitude economiza muito tempo, pois evita que o cliente pesquise opções que estão fora de seu orçamento. Além disso, é preciso que ele também se informe sobre as formas de pagamento e de possibilidade de financiamento, antes mesmo da definição do imóvel. Isso facilita muito a negociação, uma vez que, durante a procura, ele já terá em mente o valor que poderá gastar.

A partir daí, a próxima etapa é a definição do perfil do imóvel que melhor irá atender as necessidades, como tamanho, localização, entre outros fatores.

A procura por uma imobiliária que tenha profissionais filiados ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de Minas Gerais (Creci-MG) também é importante.

ESTADO DE MINAS

16/03/2009

Empreendimentos diferenciados

Denise Menezes - Estado de Minas

Investimentos públicos no Vetor Norte de Belo Horizonte beneficiam Região da Pampulha

Fotos: Gladyston Rodrigues/AO CUBO FILMES



Villaggio Pampulha é o mais novo lançamento de condomínio horizontal no Bairro São Luiz, com 35 casas numa área de 11 mil metros

As medidas do poder público para incentivar o desenvolvimento do Vetor Norte de Belo Horizonte já produzem efeitos claros no mercado imobiliário da Região da Pampulha. Beneficiada diretamente por investimentos como a duplicação da Avenida Antônio Carlos e a recuperação de seu complexo arquitetônico e paisagístico, a região tem atraído a atenção de importantes incorporadores, que apostam em seu potencial para absorver empreendimentos residenciais diferenciados.

Nos últimos 12 meses, foram lançados na Pampulha empreendimentos residenciais de porte como o Alto do Engenho, um projeto da construtora mineira Habitare, que está erguendo em uma área de 90 mil metros, situada entre os bairros Engenho Nogueira e Ouro Preto, um local planejado de condomínios prediais de alto padrão. A incorporadora paulista Rossi também investe na região, com o Rossi Soneto, um condomínio vertical residencial de duas torres de 12 pavimentos, 96 unidades e área de lazer completa, voltado para a classe média, que será construído em um terreno de 4 mil m² no Bairro Jaraguá.

REPORTAGEM 15B - Empreendimentos diferenciados – 16/03/09

Nos bairros do entorno da lagoa, em que as leis municipais proíbem a construção de prédios, ganham espaço os condomínios de casas prontas, como o Jardins de Istambul. O empreendimento, da Marítima Engenharia e Construções, com 39 casas, foi construído em um terreno de 25 mil m² no Bairro Braúnas, com uma área de preservação ambiental de 11 mil m².



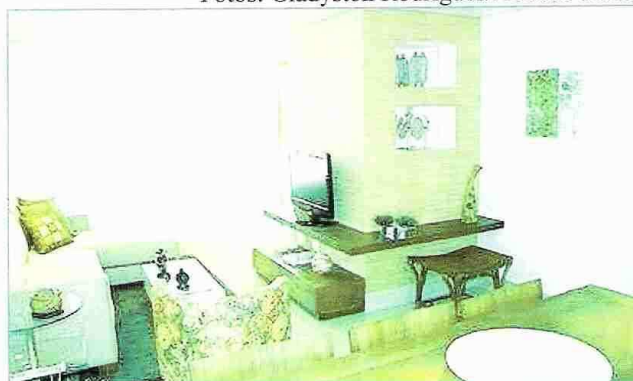
Nesse segmento, o mais recente lançamento é o Villaggio Pampulha, situado no Bairro São Luís, o primeiro empreendimento da Base Construções na região, com 35 casas de alto padrão já construídas em um terreno de 11 mil m².

Condomínio de alto padrão

Denise Menezes - Estado de Minas

Empresa comercializa casas já construídas em área nobre da Pampulha, distribuídas em um terreno de 11 mil metros quadrados

Fotos: Gladyston Rodrigues/Aocubo filmes



Sala para dois ambientes permite maior aproximação da família diante da TV ou na hora da refeição

Com valor geral de vendas (VGV) previsto de R\$ 15 milhões, a Base Construções lança no Bairro São Luiz, Região da Pampulha, o condomínio residencial Villaggio Pampulha, já totalmente concluído, com 35 casas de alto padrão, distribuídas em um terreno de 11 mil metros quadrados, próximo à orla da lagoa e a 600 metros da Igreja de São Francisco. O projeto, informa Tomaz Acácio Costa Soares, diretor da construtora, foi desenvolvido em 24 meses, 18 deles de obra, para atender a demanda de um público que se preocupa com a segurança, mas exige em sua casa uma área privativa.

"Escolhemos a Pampulha porque a região, com seu importante acervo arquitetônico e paisagístico e sua vocação para o esporte e lazer, combina com um condomínio de

REPORTAGEM 15C - Empreendimentos diferenciados – 16/03/09

casas. Trouxemos para o empreendimento um conceito de bastante aceitação em cidades como São Paulo e Rio de Janeiro", diz Tomaz Acácio.

De acordo com o gerente de vendas da empresa, Flávio José Pires Bessa, o projeto arquitetônico do Villaggio Pampulha foi desenvolvido pela Dávila Arquitetura, e cada uma das casas do condomínio tem área real privativa de 276 metros quadrados (m²), sendo 140m² de espaço interno, com quatro quartos, um deles suíte, e banheiro social, situados no andar superior, e sala para dois ambientes, lavabo, cozinha, lavanderia, banho auxiliar, no andar de baixo. As casas seguem padrão estabelecido pelo projeto arquitetônico com diferenciação apenas em sua cobertura e na cor da textura que reveste a fachada. São quatro modelos de telhado e revestimento externo nas cores azul, salmão, verde, vermelho e laranja.

"A garagem tem espaço para até três carros", garante Flávio, ao explicar que as unidades são entregues com pergolado na garagem, que deve receber cobertura padrão de policarbonato. Os sistemas de abastecimento de água, luz e gás são individualizados e as unidades já estão estruturadas para receber cabeamento de TV fechada e internet na sala e nos quartos. Todas as unidades são equipadas com dois interfonos, um em cada pavimento, para comunicação com a portaria e entre elas.

Para a divisão dos espaços frontais externos privativos das casas, destaca Pires Bessa, não há muros. Os limites são demarcados por canteiros de murtas, um arbusto que atinge, em idade adulta, três metros de altura. Nas laterais das casas não há janelas, para garantir a privacidade dos moradores. "Canteiros de murta também são usados para separar a área de lazer do espaço ocupado pelas casas", assinala. Ele informa que a área de lazer é formada por piscinas adulto e infantil, quadra e espaço gourmet.



Tomaz Acácio, diretor da Base Construções, afirma que o projeto foi desenvolvido visando a um público que prioriza a segurança, sem abrir mão da privacidade

CONTROLE DE ACESSO

A segurança do condomínio, diz o gerente de vendas, é garantida por um sistema composto por um muro de metros de altura em toda a sua extensão, cerca elétrica, circuito interno de TV, porteiro 24 horas para controle de acesso e guarita semiblindada. A iluminação, com lâmpadas fotoelétricas, que se acendem automaticamente na ausência de luz natural, é direcionada para as vias internas do condomínio, com foco nos espaços de lazer.

Desde o início da comercialização do condomínio, em janeiro, foram vendidas 15 casas, cinco delas já com moradores, por um preço médio de R\$ 437 mil. Pires Bessa informa que a Base Construções, em parceria com a Caixa Econômica Federal, oferece linha de financiamento de até 80% do valor total da unidade.

REPORTAGEM 15D - Empreendimentos diferenciados – 16/03/09

Atualmente, a administração do condomínio está a cargo da construtora, que deverá repassar a responsabilidade aos moradores assim que concluir as vendas. A taxa de condomínio mensal do Villaggio Pampulha, diz o gerente de vendas, é hoje de R\$ 300.

Tranquilidade e socialização

Denise Menezes - Estado de Minas

A engenheira civil Adriane Tonelli e o marido, o empresário Fernando Birchal, são uma das cinco famílias que já se mudaram para o Villaggio Pampulha. Vindo do Bairro Sagrada Família, o casal planejava há tempos a mudança para um condomínio e chegou a pesquisar empreendimentos situados em Nova Lima e em Rio Acima. "Mas não encontramos nenhum que nos atendessem totalmente", lembra.

No início do ano, o casal conheceu o empreendimento da Base Construções e resolveu fechar o negócio. "Meu marido, quando solteiro, sempre morou na Pampulha e queria voltar, já que sua empresa está localizada próxima da região. E aqui encontramos outras características que nos atraíram, como tranquilidade, contato com a natureza e possibilidade de socialização, já que as casas não têm muros, o que permite um contato com a vizinhança", explica.

Outros aspectos que chamaram a atenção do casal, conta Adriane, foram o porte do empreendimento, que considera adequado, e a qualidade dos materiais empregados na construção das casas. "O condomínio é pequeno, o que facilita a interação com os outros moradores. Gostamos do projeto das casas, aprovamos a qualidade dos materiais e notamos que a obra foi executada com os cuidados necessários", diz. Instalada na nova casa desde 27 de fevereiro, Adriane se diz satisfeita com o negócio e encantada com as belezas da Região da Pampulha. "Todas as manhãs tenho feito caminhadas na orla da lagoa, e é ótimo poder contemplar de perto e com tranquilidade a beleza da região".

Disponível em http://noticias.lugarcerto.com.br/imoveis/template_interna_noticias.id_noticias=29462&id_sessoes=18/template_interna_noticias.shtml Acesso em: 16 mar. 2009)

Gladyston Rodrigues/AO CUBO
Filmes



Adriane Tonelli diz que a possibilidade de integração com outros moradores foi um dos fatores que levaram a engenheira civil e o marido a comprar uma casa no local

REPORTAGEM 16A - Mudança de zoneamento levará mais prédios e até hotel ao bairro – 26/03/09

IDEIA / FEXA
CORRIGIR E PUBLICAR

Hoje em Dia - Belo Horizonte - MG

Mudança em zoneamento levará mais prédios e até hotel ao bairro

Caderno: Minas - Página: 24

Publicado: 26-03-2009

Mudança em zoneamento levará mais prédios e até hotel ao bairro

AUGUSTO FRANCO
REPÓRTER

Os dias de vizinhança tranquila, sem prédios e com o trânsito moderado, característicos do Bairro Planalto, na Região Norte de Belo Horizonte, estão contados. Desde o anúncio da construção da nova sede do Governo do Estado, no Bairro Serra Verde, seguida da mudança dos voos do Aeroporto da Pampulha para Confins e da conclusão da Linha Verde - via expressa entre o Centro da capital e o Aeroporto de Confins -, o bairro considerado pacato passa por uma efervescência imobiliária. A tendência se intensificou há seis meses, e a maior parte dos imóveis já teve uma valorização de 100%.

O próximo passo é a conclusão do Plano Diretor Norte, que deve ser divulgado até o final de abril. O plano foi elaborado por uma empresa de consultoria terceirizada, com o auxílio de técnicos da prefeitura, e está em fase de apresentação às comunidades e ajustes finais. Ele prevê um novo zoneamento de parte da Região Norte, inclusive no Bairro Planalto, que permitirá a verticalização para imóveis residenciais, mais áreas comerciais e espaços específicos para a construção de hotéis, já com vistas para a Copa do Mundo de 2014.

Atualmente, a PBH já permite a

construção de edifícios de até 12 pisos em parte do bairro, próximo ao supermercado Via Brasil, e de prédios de até oito andares, no extremo oposto do bairro, perto do Parque do Planalto.

De acordo com o secretário de Administração Norte, Haley Carvalho, nos últimos três anos a região Norte vem recebendo mais atenção da PBH, e é a próxima "menina dos olhos da cidade". "Estamos inaugurando a Avenida dos Bacuraus, um novo sistema de captação de esgoto e de águas pluviais e vem passando por mudanças totais. Tudo isso para atender a uma área que pode, em breve, se tornar área nobre de BH", afirma.

A Avenida dos Bacuraus fica onde, até o início do ano passado, estava o Córrego dos Bacuraus, um riacho totalmente poluído com esgoto doméstico e lixo, que era cercado pela maior parte da Vila Clóris. Depois de 34 anos de seguidas reclamações e pedidos de obras das associações comunitárias do bairro, a demanda de urbanização da região foi atendida.

As obras começaram há um ano e meio, com recursos da PBH e do Governo federal. As 96 famílias que residiam nos barracões foram removidas para um conjunto de prédios erguidos às margens do antigo córrego. Do lado de lá da rua, o leito foi sa-

neado com pedras, gramado e recebeu uma pista de cooper e uma praquinha. Para isso foram investidos R\$ 18 milhões.

No entanto, duas pequenas partes do projeto acabaram ficando para trás, por questões judiciais. Uma borracharia no final da Avenida dos Bacuraus, que fica de frente para a Cristiano Machado, e deveria ser demolida de acordo com o projeto original, continua de pé, devido a um questionamento legal sobre a desapropriação do imóvel. Além disso, uma pequena rua paralela à avenida, que ligaria as avenidas Duque Estrada e Cristiano Machado, criando mais um acesso ao bairro, também foi parcialmente aberta, mas um questionamento jurídico da proprietária do terreno acabou travando a abertura da rua, de pouco mais de 300 metros.

A inauguração oficial da avenida, parque e dos prédios está programada para acontecer em 16 de abril. No dia, de acordo com o presidente da Associação dos Moradores e Amigos do Bairro Planalto (Amapla), Antônio Matias, o prédio da borracharia, já semi-destruído, será encoberto com tapumes, e a rua, com manilhas de esgoto. "A gente fica triste porque foram 34 anos de lutas, e a obra ficou muito boa. Mas ficaram faltando estes dois pequenos deta-

REPORTAGEM 16B - Mudança de zoneamento levará mais prédios e até hotel ao bairro – 26/03/09

IDÉIA  FIXA
CLIPPING & PESQUISA

Hoje em Dia - Belo Horizonte - MG

Mudança em zoneamento levará mais prédios e até hotel ao bairro

Caderno: Minas - Página: 24

Publicado: 26-03-2009

lhes, que, pelo jeito, vão demorar outro tempo bom para serem concluídos", lamenta.

"Planalto será a próxima Savassi de BH"

Morador do bairro há 15 anos, ex-presidente da Associação de Moradores e líder comunitário participativo, o advogado aposentado Arnaldo Fernandes Ferreira garante que o bairro está pronto para ser a "próxima Savassi de Belo Horizonte". Segundo ele, a valorização imobiliária ainda está no começo e, nos próximos meses, o bairro deve mudar de cara rapidamente, sem perder o charme. "Estamos no olho do furacão. Temos muitos prédios e casas geminadas em construção, e redes de lojas, de drogarias. E até os bancos já perceberam isso. Tanto que de dois anos para cá temos agências de todas as bandeiras no bairro, e já há procura de casais jovens, funcionários do Estado, tudo prevendo o começo das atividades do novo centro administrativo", argumenta.

Sócio da imobiliária Sollar, que há 15 anos atua no mercado, o corre-

tor Richardson Costa concorda com a avaliação. Segundo ele, o próprio mercado e os diferentes zoneamentos dentro do bairro têm contribuído para a valorização da região. "Em média, o preço de lotes e casas no Planalto e nos bairros vizinhos cresceu 100%. Um lote que saía por R\$ 80 mil, hoje está valendo R\$ 160 mil, e a tendência é que estes preços explodam", prevê.

De acordo com o corretor, a valorização passa pela procura de casas, mesmo que em más condições, por pequenas e médias construtoras. De olho nos terrenos, onde serão erguidos prédios com oito ou 16 unidades, o construtor paga até R\$ 200 mil, numa casa avaliada antes em R\$ 100 mil. A notícia corre, e os proprietários de casas em bom estado, com acabamentos melhores e mais espaço, passam a pedir mais pelos seus imóveis. "Isso gera um ciclo vicioso, que é alimentado pela especulação", diz Richardson.

Em uma breve volta pelo bairro, é possível ver a tendência revelada pelos conhecedores da vizinhança. Na tarde de ontem, pelo menos cinco imóveis tinham à sua frente a placa de "vende-se". Dois deles, casas conjugadas recém-construídas, ocupavam o local onde antes estava um imóvel mais humilde. As demais estavam localizadas em lotes grandes,

com árvores na frente e nos quintais. Além das casas à venda, pelo menos três prédios de quatro a oito pavimentos apresentavam em suas fachadas placas de "vende-se".

As novas unidades apontam para a cara que o bairro deve ter a partir do próximo ano, com a mudança definitiva da nova sede administrativa do Governo do Estado. "Só esperamos que a prefeitura consiga regular esta ocupação, e realizar as obras necessárias no bairro para melhorar o trânsito e resolver os problemas da população, como a mudança do posto de saúde", cobra Amaldo Ferreira.

De acordo com informações da PBH, o Planalto tem uma área de cerca de 2,4 quilômetros quadrados, onde vivem pouco mais de 15 mil habitantes. Além do posto de saúde, o bairro conta com três escolas municipais (Tristão da Cunha, Minervina Augusta e Francisco Magalhães Gomes), uma estadual (Maria Luiza M. Bastos) e uma particular (Escola Santa Marcelina), que foi considerada uma das dez melhores de BH, de acordo com o Exame Nacional do Ensino Médio (Enem). Tem ainda a Creche Cristo Operário e o Parque Municipal Planalto, onde está localizado o Estádio Municipal Padre Cardoso, mais conhecido na região como o Campo do Aliança, graças ao time local. ☺