

Ana Luiza Nabuco

**Terra urbana, propriedade e gentrificação
na periferia: dinâmica imobiliária e
capitalismo patrimonial no Vetor Norte de
Belo Horizonte, Brasil, 1999 a 2019**

Belo Horizonte, MG
UFMG/Cedeplar
2021

Ana Luiza Nabuco

**Terra urbana, propriedade e gentrificação na
periferia: dinâmica imobiliária e capitalismo
patrimonial no Vetor Norte de Belo Horizonte,
Brasil, 1999 a 2019**

Tese de doutorado apresentada ao curso de Pós-Graduação em Economia do Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional da Faculdade de Ciências Econômicas da Universidade Federal de Minas Gerais, como requisito parcial à obtenção do Título de Doutor em Economia, no âmbito do Convênio Internacional de Cotutela entre Universidade Federal de Minas Gerais e École des Hautes Études en Sciences Sociales

Orientadores:

Prof. Roberto Luís de Melo Monte-Mór (UFMG)

Profa. Cláudia Damasceno Fonseca (EHESS)

Co-orientador:

Prof. Bernardo Palhares Campolina Diniz (UFMG)

Belo Horizonte, Minas Gerais
Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional
Faculdade de Ciências Econômicas - UFMG
2021



École des Hautes Études en Sciences Sociales

École doctorale de l'EHESS

Mondes-Américains, CRBC

Thèse de Doctorat préparée dans le cadre d'une cotutelle entre l'École des hautes études en sciences sociales et l'Universidade Federal de Minas Gerais

Discipline : Études Urbaines

NABUCO ANA LUIZA

**Terra urbana, propriedade e
gentrificação na periferia:
dinâmicas imobiliárias e capitalismo
patrimonial no Vetor Norte de Belo
Horizonte, Brasil, 1999 a 2019**

Thèse dirigée par: Claudia Damasceno Foseca et Roberto Luis de Melo Monte-Mór (UFMG)

Date de soutenance : le 22 janvier 2021

Rapporteurs 1 Hervé Théry, Directeur de Recherche émérite au CNRS
2 Raquel Rolnik, Universidade de São Paulo

Jury 1 Alain Musset, Directeur d'Études à l'École des Hautes Études en Sciences Sociales
2 Beatriz Fernández, Maîtresse de Conférences à l'École des Hautes Études en Sciences Sociales
3 Bernardo Palhares Campolina Diniz, Professeur à l'Universidade Federal de Minas Gerais
4 Claudia Damasceno Fonseca, Directrice d'Études à l'École des Hautes Études en Sciences Sociales
5 Hervé Théry, Directeur de Recherche émérite au CNRS
6 Raquel Rolnik, Professeur à l'Universidade de São Paulo
7 Roberto Luis de Melo Monte-Mór, Professeur à l'Universidade Federal de Minas Gerais

Terra urbana, propriedade e gentrificação na periferia: dinâmica imobiliária e capitalismo patrimonial no Vektor Norte de Belo Horizonte, Brasil, 1999 a 2019

Ficha catalográfica

N117t Nabuco, Ana Luiza.
2021 Terra urbana, propriedade e gentrificação na periferia
[manuscrito]: dinâmica imobiliária e capitalismo patrimonial no vetor
norte de Belo Horizonte, Brasil, 1999 a 2019 / Ana Luiza Nabuco. –
2021.
523 f.: il., gráfs. e tabs.

Orientadores: Roberto Luís de Melo Monte-Mór.

Cláudia Damasceno Fonseca.

Coorientador: Bernardo Palhares Campolina Diniz.

Tese (doutorado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Centro
de Desenvolvimento e Planejamento Regional.

Inclui bibliografia.

1. Propriedade – Brasil – Teses. 2. Especulação – Teses. 3.
Propriedade urbana – Brasil – Teses. I. Monte-Mór, Roberto Luís de
Melo. II. Fonseca, Cláudia Damasceno. III. Diniz, Bernardo Palhares
Campolina. IV. Universidade Federal de Minas Gerais. Centro de
Desenvolvimento e Planejamento Regional. V. Título.

CDD: 330

Elaborado por Rosilene Santos CRB-6/2527
Biblioteca da FACE/UFMG. –RSS040/2021



Curso de Pós-Graduação em Economia da Faculdade de Ciências Econômicas

ATA DE DEFESA DE TESE DE ANA LUIZA NABUCO PALHANO n.º REGISTRO 2016752658. Às nove horas e trinta minutos do dia vinte e dois do mês de janeiro de dois mil e vinte e um, reuniu-se, por videoconferência, a Comissão Examinadora de TESE, indicada “*ad referendum*” pelo Colegiado do Curso em 06/01/2021, para julgar, em exame final, o trabalho final intitulado “Terra urbana, propriedade e gentrificação na periferia: dinâmica imobiliária e capitalismo patrimonial no Vetor Norte de Belo Horizonte, Brasil, 1999 a 2019”, requisito final para a obtenção do Grau de *Doutor em Economia*, área de concentração em Economia Regional, Urbana e Desenvolvimento. Abrindo a sessão, o Presidente da Comissão, Prof. Roberto Luís de Melo Monte-Mór, após dar a conhecer aos presentes o teor das Normas Regulamentares do Trabalho Final, passou a palavra à candidata, para apresentação de seu trabalho. Seguiu-se a arguição pelos examinadores, com a respectiva defesa da candidata. Logo após, a Comissão composta pelos professores: Roberto Luís de Melo Monte-Mór, Bernardo Palhares Campolina Diniz, Raquel Rolnik, Hervé Émilien René Théry, Cláudia Damasceno Fonseca, Beatriz Fernandez Agueda e Alain Musset se reuniu, sem a presença da candidata e do público, para julgamento e expedição do resultado final. A Comissão aprovou a candidata por unanimidade. O resultado final foi comunicado publicamente à candidata pelo Presidente da Comissão. Nada mais havendo a tratar o Presidente encerrou a reunião e lavrou a presente ATA, que será assinada por todos os membros participantes da Comissão Examinadora. Belo Horizonte, 22 de janeiro de 2021.

Prof. Roberto Luís de Melo Monte-Mór
(Orientador) (CEDEPLAR/FACE/UFMG)

Prof. Gilberto de Assis Libânio
Coordenador do Curso de Pós-Graduação
em Economia



Curso de Pós-Graduação em Economia da Faculdade de Ciências Econômicas

ATA DE DEFESA DE TESE DE ANA LUIZA NABUCO PALHANO nº REGISTRO 2016752658. Às nove horas e trinta minutos do dia vinte e dois do mês de janeiro de dois mil e vinte e um, reuniu-se, por videoconferência, a Comissão Examinadora de TESE, indicada “*ad referendum*” pelo Colegiado do Curso em 06/01/2021, para julgar, em exame final, o trabalho final intitulado “Terra urbana, propriedade e gentrificação na periferia: dinâmica imobiliária e capitalismo patrimonial no Vetor Norte de Belo Horizonte, Brasil, 1999 a 2019”, requisito final para a obtenção do Grau de *Doutor em Economia*, área de concentração em Economia Regional, Urbana e Desenvolvimento. Abrindo a sessão, o Presidente da Comissão, Prof. Roberto Luís de Melo Monte-Mór, após dar a conhecer aos presentes o teor das Normas Regulamentares do Trabalho Final, passou a palavra à candidata, para apresentação de seu trabalho. Seguiu-se a arguição pelos examinadores, com a respectiva defesa da candidata. Logo após, a Comissão composta pelos professores: Roberto Luís de Melo Monte-Mór, Bernardo Palhares Campolina Diniz, Raquel Rolnik, Hervé Émilien René Théry, Cláudia Damasceno Fonseca, Beatriz Fernandez Agueda e Alain Musset se reuniu, sem a presença da candidata e do público, para julgamento e expedição do resultado final. A Comissão aprovou a candidata por unanimidade. O resultado final foi comunicado publicamente à candidata pelo Presidente da Comissão. Nada mais havendo a tratar o Presidente encerrou a reunião e lavrou a presente ATA, que será assinada por todos os membros participantes da Comissão Examinadora. Belo Horizonte, 22 de janeiro de 2021.

Prof. Bernardo Palhares Campolina Diniz
(CEDEPLAR/FACE/UFMG)

Prof. Gilberto de Assis Libânio
Coordenador do Curso de Pós-Graduação
em Economia



Curso de Pós-Graduação em Economia da Faculdade de Ciências Econômicas

ATA DE DEFESA DE TESE DE ANA LUIZA NABUCO PALHANO nº. REGISTRO 2016752658. Às nove horas e trinta minutos do dia vinte e dois do mês de janeiro de dois mil e vinte e um, reuniu-se, por videoconferência, a Comissão Examinadora de TESE, indicada “*ad referendum*” pelo Colegiado do Curso em 06/01/2021, para julgar, em exame final, o trabalho final intitulado “Terra urbana, propriedade e gentrificação na periferia: dinâmica imobiliária e capitalismo patrimonial no Vetor Norte de Belo Horizonte, Brasil, 1999 a 2019”, requisito final para a obtenção do Grau de *Doutor em Economia*, área de concentração em Economia Regional, Urbana e Desenvolvimento. Abrindo a sessão, o Presidente da Comissão, Prof. Roberto Luís de Melo Monte-Mór, após dar a conhecer aos presentes o teor das Normas Regulamentares do Trabalho Final, passou a palavra à candidata, para apresentação de seu trabalho. Seguiu-se a arguição pelos examinadores, com a respectiva defesa da candidata. Logo após, a Comissão composta pelos professores: Roberto Luís de Melo Monte-Mór, Bernardo Palhares Campolina Diniz, Raquel Rolnik, Hervé Émilien René Théry, Claudia Damasceno Fonseca, Beatriz Fernandez Agueda e Alain Musset se reuniu, sem a presença da candidata e do público, para julgamento e expedição do resultado final. A Comissão APROVOU a candidata por unanimidade. O resultado final foi comunicado publicamente à candidata pelo Presidente da Comissão. Nada mais havendo a tratar o Presidente encerrou a reunião e lavrou a presente ATA, que será assinada por todos os membros participantes da Comissão Examinadora. Belo Horizonte, 22 de janeiro de 2021.

Prof. Hervé Émilien René Théry
(CNRS e Universidade de São Paulo)

Prof. Gilberto de Assis Libânio
Coordenador do Curso de Pós-Graduação
em Economia



Curso de Pós-Graduação em Economia da Faculdade de Ciências Econômicas

ATA DE DEFESA DE TESE DE ANA LUIZA NABUCO PALHANO nº. REGISTRO 2016752658. Às nove horas e trinta minutos do dia vinte e dois do mês de janeiro de dois mil e vinte e um, reuniu-se, por videoconferência, a Comissão Examinadora de TESE, indicada “*ad referendum*” pelo Colegiado do Curso em 06/01/2021, para julgar, em exame final, o trabalho final intitulado “Terra urbana, propriedade e gentrificação na periferia: dinâmica imobiliária e capitalismo patrimonial no Vetor Norte de Belo Horizonte, Brasil, 1999 a 2019”, requisito final para a obtenção do Grau de *Doutor em Economia*, área de concentração em Economia Regional, Urbana e Desenvolvimento. Abrindo a sessão, o Presidente da Comissão, Prof. Roberto Luís de Melo Monte-Mór, após dar a conhecer aos presentes o teor das Normas Regulamentares do Trabalho Final, passou a palavra à candidata, para apresentação de seu trabalho. Seguiu-se a arguição pelos examinadores, com a respectiva defesa da candidata. Logo após, a Comissão composta pelos professores: Roberto Luis de Melo Monte-Mór, Bernardo Palhares Campolina Diniz, Raquel Rolnik, Hervé Émilien René Théry, Claudia Damasceno Fonseca, Beatriz Fernandez Agueda e Alain Musset se reuniu, sem a presença da candidata e do público, para julgamento e expedição do resultado final. A Comissão aprovou _____ a candidata por unanimidade. O resultado final foi comunicado publicamente à candidata pelo Presidente da Comissão. Nada mais havendo a tratar o Presidente encerrou a reunião e lavrou a presente ATA, que será assinada por todos os membros participantes da Comissão Examinadora. Belo Horizonte, 22 de janeiro de 2021.

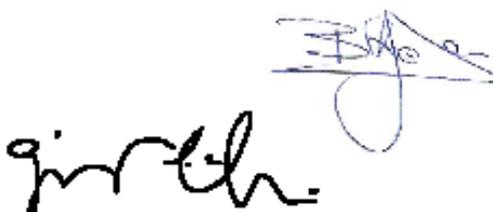
Profa. Claudia Damasceno Fonseca
(Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales)

Prof. Gilberto de Assis Libânio
Coordenador do Curso de Pós-Graduação
em Economia

**Curso de Pós-Graduação em Economia da Faculdade de Ciências Econômicas**

ATA DE DEFESA DE TESE DE ANA LUIZA NABUCO PALHANO n°. REGISTRO 2016752658. Às nove horas e trinta minutos do dia vinte e dois do mês de janeiro de dois mil e vinte e um, reuniu-se, por videoconferência, a Comissão Examinadora de TESE, indicada “*ad referendum*” pelo Colegiado do Curso em 06/01/2021, para julgar, em exame final, o trabalho final intitulado “Terra urbana, propriedade e gentrificação na periferia: dinâmica imobiliária e capitalismo patrimonial no Vetor Norte de Belo Horizonte, Brasil, 1999 a 2019”, requisito final para a obtenção do Grau de *Doutor em Economia*, área de concentração em Economia Regional, Urbana e Desenvolvimento. Abrindo a sessão, o Presidente da Comissão, Prof. Roberto Luís de Melo Monte-Mór, após dar a conhecer aos presentes o teor das Normas Regulamentares do Trabalho Final, passou a palavra à candidata, para apresentação de seu trabalho. Seguiu-se a arguição pelos examinadores, com a respectiva defesa da candidata. Logo após, a Comissão composta pelos professores: Roberto Luís de Melo Monte-Mór, Bernardo Palhares Campolina Diniz, Raquel Rolnik, Hervé Émilien René Théry, Cláudia Damasceno Fonseca, Beatriz Fernandez Agueda e Alain Musset se reuniu, sem a presença da candidata e do público, para julgamento e expedição do resultado final. A Comissão APROVOU a candidata por unanimidade. O resultado final foi comunicado publicamente à candidata pelo Presidente da Comissão. Nada mais havendo a tratar o Presidente encerrou a reunião e lavrou a presente ATA, que será assinada por todos os membros participantes da Comissão Examinadora. Belo Horizonte, 22 de janeiro de 2021.

Profa. Beatriz Fernandez Agueda
(Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales)



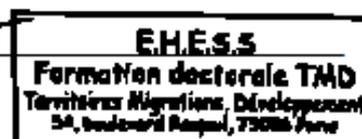
Prof. Gilberto de Assis Libânio
Coordenador do Curso de Pós-Graduação
em Economia



Curso de Pós-Graduação em Economia da Faculdade de Ciências Econômicas

ATA DE DEFESA DE TESE DE ANA LUIZA NABUCO PALHANO n.º REGISTRO 2016752658. Às nove horas e trinta minutos do dia vinte e dois do mês de janeiro de dois mil e vinte e um, reuniu-se, por videoconferência, a Comissão Examinadora de TESE, indicada “*ad referendum*” pelo Colegiado do Curso em 06/01/2021, para julgar, em exame final, o trabalho final intitulado “Terra urbana, propriedade e gentrificação na periferia: dinâmica imobiliária e capitalismo patrimonial no Vetor Norte de Belo Horizonte, Brasil, 1999 a 2019”, requisito final para a obtenção do Grau de *Doutor em Economia*, área de concentração em Economia Regional, Urbana e Desenvolvimento. Abrindo a sessão, o Presidente da Comissão, Prof. Roberto Luís de Melo Monte-Mór, após dar a conhecer aos presentes o teor das Normas Regulamentares do Trabalho Final, passou a palavra à candidata, para apresentação de seu trabalho. Seguiu-se a arguição pelos examinadores, com a respectiva defesa da candidata. Logo após, a Comissão composta pelos professores: Roberto Luís de Melo Monte-Mór, Bernardo Palhares Campolina Diniz, Raquel Rolnik, Hervé Émilien René Théry, Cláudia Damasceno Fonseca, Beatriz Fernandez Agueda e Alain Musset se reuniu, sem a presença da candidata e do público, para julgamento e expedição do resultado final. A Comissão APROVOU a candidata por unanimidade. O resultado final foi comunicado publicamente à candidata pelo Presidente da Comissão. Nada mais havendo a tratar o Presidente encerrou a reunião e lavrou a presente ATA, que será assinada por todos os membros participantes da Comissão Examinadora. Belo Horizonte, 22 de janeiro de 2021.

Prof. Alain Musset
(Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales)



Prof. Gilberto de Assis Libânio
Coordenador do Curso de Pós-Graduação
em Economia

Esta tese é dedicada a três mulheres. A minha mãe, Maria Regina Nabuco, rainha até no nome, fonte eterna de inspiração, curiosidade e perguntas, que fazem insistir na transformação. A Clara e Manuela, minhas filhas, crianças, adolescentes, futuras mulheres, lufada de esperança que mantém acesa a chama da liberdade e igualdade.

AGRADECIMENTOS

Uma tese é “tudo ao mesmo tempo agora”, um trabalho solitário, mas também de muitas mãos. Quero agradecer às pessoas com quem pude contar e que reforçaram o sentido cotidiano da solidariedade, troca e colo, mesmo sabendo que, por mais que me esforce, a memória vai me trair e esquecerei alguns nomes.

Agradeço aos meus orientadores, pelo aprendizado plural e crítico.

À Cláudia Damasceno, pela orientação crítica, estimulante e ampla e pelo interesse por esta pesquisa, mesmo quando era um emaranhado de ideias. Por minha inserção, em Paris, em espaços e debates relevantes para construção deste trabalho. Por sua revisão minuciosa, em francês e português.

Ao Roberto Monte-Mór por facilitar-me um novo mundo da economia. Pela leitura atenta e crítica, que trouxe tantas questões, sem as quais este trabalho perderia muito.

Ao Bernardo Campolina, pela orientação rica e propositiva, mesmo antes de tornar-se formalmente meu co-orientador. Pela valorização e incentivo, em momentos em que eu tinha dúvidas e nada mais.

À Prefeitura de Belo Horizonte, agradeço pela licença de um ano e meio para o doutorado e pelos espaços diversos e estimulantes que pude ocupar e que geraram perguntas, que me trouxeram até aqui. À Secretaria Municipal de Fazenda e à Prodabel, pela disponibilização de dados cadastrais, tributários e imagens aéreas da cidade. Em particular, ao Roberto Freitas, Karla Albuquerque, Eduardo de Mattos, Alex Del’Duca, Felipe Carneiro, Flávio Luiz Andrade e Vera Alice Durães. Ao Eduardo agradeço, também, pelo estímulo para inserir resultados desta pesquisa no debate fiscal. Aos colegas da Secretaria de Planejamento Urbano, Gabriel Vaz e Luciana Moreira, pelas ideias e referências bibliográficas.

Aos amigos que conheci na PBH, pelos sonhos coletivos e políticos sobre a cidade, que inspiram esta tese: Haydée, Melinha, Ana Macedo, Verônica,

Rodrigo, Lincoln, Beth, Luizinho, Geraldo e Ronaldinho. Muito obrigada pelos sempre mesmos botecos, antes do “novo normal”, às 18:01, o que foi fundamental para aguentar o tranco trabalho e tese (não recomendo!).

Aos meus professores, da faculdade e de toda a vida, meu enorme respeito, por colaborarem para a construção de seres humanos inquietos, incompletos e curiosos.

Ao Cedeplar, em particular à Maria Cecília da Silva Neto, através de quem agradeço a toda a secretaria de pós-graduação e aos caros professores Ana Hermeto, Fred Gonzaga e Marco Flavio Resende, que tornaram possível esta tese em cotutela.

Ao *Centre de Recherches sur le Brésil Colonial et Contemporain* (CRBC) e ao *Mondes Américains*, por minha acolhida na França e pela oportunidade de participar das *journées d'étude*, em 2019.

Ao Professor Allain Musset, pela coorientação durante minha estadia na França, pelo espaço institucional franqueado, na *École*, para debater os primórdios desta pesquisa e pela abordagem interdisciplinar de justiça sócio espacial, que foi um dos elementos que deu sentido a esta tese.

Aos grupos de pesquisadores franceses, reunidos em torno da *Revue Foncière* e do *Réseau de Jeunes Chercheurs du Foncier*, que facilitaram meu acesso à literatura francesa contemporânea sobre questões fundiárias. Em particular, a Joseph Comby, a quem cheguei a entrevistar, embora esta entrevista não integre a tese.

Ao Grupo Urbanização, Natureza e Desenvolvimento, pelos debates. Ao Renan de Almeida, em particular, pelo apoio, ao longo do doutorado

Ao *Lincoln Institute*, nas pessoas de Anne Hazel e Martin Smolka, pelos livros, cursos e discussões.

Ao amigo Sérgio Moraleida, que me franqueou acesso a séries históricas de dados da PBH e, em cuja casa, iniciamos a manipulação destas bases, enquanto falávamos da vida.

À amiga irmã, Natália, a quem recorri tantas vezes, para entender questões institucionais e receber aquele empurrãozinho para andar logo. Se não bastasse, deu teto a mim e família, quando desembarcamos “*sans domicile fixe*”, de volta ao Brasil.

Aos muitos que viajaram comigo na cartografia da tese. À Luiza de Barros, pela organização das camadas geográficas e elaboração da maior parte dos mapas; ao Diego Fonseca, pelo trabalho com as imagens de satélite e aerolevantamentos; ao Rodrigo Nunes e Cyleno Reis, pela atualização e disponibilização da nova Mancha Urbana de Belo Horizonte.

Agradeço as diversas colaborações para a pesquisa de campo. Ao Marcelo Brandão, pela revisão cuidadosa dos questionários; ao Túlio Azeredo, pelas sugestões estatísticas; à Paola Codó, Mércia Cruz, Flávia Mourão e à presidência do Sinduscon, pelo acesso facilitado a alguns dos entrevistados. À Professora Andréa Branco, pelas orientações quanto aos grupos focais e revisão de roteiros de entrevistas.

À Marina Lopes, pela orientação quanto a aspectos específicos da legislação imobiliária. Ao Antônio Pelli, pelas considerações sobre dados de valores imobiliários.

Aos professores que colaboraram, de diversos modos. À Rita Velloso, que fez o elo entre minha futura orientadora na EHESS, Cláudia e eu. À Jupira Mendonça e Fernanda Furtado, pelas primeiras referências bibliográficas. Ao Luis César Ribeiro, pelos contatos com a *Association des Études Foncières* (ADEF), em Paris. Ao Paulo Sandroni, pela leitura e comentários dos primeiros resultados sobre dinâmica fundiária. Ao Jean Hébrard, pelas sugestões bibliográficas. À Silvia Nascimento, pelas orientações referentes ao acesso a documentos cartoriais. Aos meus professores de francês.

Aos integrantes do *Comité de Thèse* (França) e da banca de qualificação (Brasil), Beatriz Fernandez, Marco Túlio Costa, Anderson Cavalcante, João Tonucci e Bernardo Campolina, pelas enriquecedoras contribuições e críticas, para o avanço desta pesquisa, mesmo que ela siga com diversas limitações.

À querida Luciana Ávila, a quem recorri em busca de um refúgio, no verão de 2017, e, em cuja varanda, depois de risadas cúmplices em intermináveis cafés da manhã, escrevi as primeiras páginas.

Aos entrevistados, meu eterno agradecimento, pela confiança, conhecimento compartilhado e tempo disponibilizado.

Aos meus amigos, companheiros, um abraço mais que apertado, um beijão por aguentarem meu cansaço e meu lamento sem fim. Aos amigos vida afora, Maria Eduarda, Ricardo 300, Neila, Guilherme, Camila, Keyla, Dani, Sara, João, Carla Kuffner e Carla Reis, pelo afeto. À Renata Souza, por compartilhar comigo a primeira minuta de cotutela. À Fernanda Alt, pelo teto em Paris. Ao José Mauro Freitas, pelos microdados da POF, para a RMBH.

Ao pessoal do 5º.Ofício de Registro de Notas em Belo Horizonte, pela ajuda com a documentação vintenária. Às garçonetes, garçons e porteiros - Carla, Lara, Tulio, Pamela, entre outros - de muitos cafés nos quais me sentei em tantos sábados, domingos e noites solitárias, para escrever a tese, e com os quais compartilhei um pouco a vida.

Ao Luciano Diniz, cuja tese foi livro de cabeceira para minha pesquisa bibliográfica sobre gentrificação. A ele, assim como à Patrícia Novais e à Clarissa Veloso, agradeço as sugestões sobre questionários e roteiros de entrevista para pesquisa de campo.

À minha família, todo meu amor e agradecimento, pelo carinho, apoio e amizade, nesta vida compartilhada.

À minha família francesa, Mariela, Gilles, Camila, Adrien e Maria, que tanto contribuiu para que eu tivesse as melhores condições físicas e mentais para o

trabalho. Acolheram minhas filhas como netas, ajudaram com o francês, cozinham para nós e viajam até Paris para organizarem, previamente à nossa chegada, um apartamento para chamarmos de nosso. Minha eterna gratidão.

A meu irmão, minha cunhada e sobrinhas, pela consideração e auxílio desprezioso.

Aos meus pais, pela inspiração, coragem, audácia, debates, livros e música com que preenchiam a casa, da minha infância, adolescência e início de vida adulta. Pela enorme quantidade de amor que sempre tiveram para dar. Ao meu pai, em particular, pela força e alto astral.

Ao Jean, pelo amor compartilhado ao longo de anos. Por seu enorme incentivo, sempre enchendo minha bola. Pelas diversas traduções e revisões para o francês desta pesquisa e pela nova perspectiva que suas palavras, tantas vezes, deram, à minha escrita. Pela delícia dos dias em que pensamos juntos.

À Clara e Manuela, pela curiosidade e paciência com meu cotidiano intenso de trabalho. Me perdoem a impaciência, queridas, tantas vezes. Agora quero só o lúdico da vida, deitar na grama para ver estrelas e pintar astronautas. Pelo menos, por enquanto!

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AITN: Aeroporto Industrial Tancredo Neves

APCBH: Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte

BM&FBOVESPA: Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo

BH: Belo Horizonte

BRT: *Bus Rapid Transit*

CAMG: Cidade Administrativa de Minas Gerais

CCNC: Comissão Construtora da Nova Capital

CEDEPLAR: Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional

CF 88: Constituição Federal Brasileira de 1988

CIAAR: Centro de Instrução e Adaptação da Aeronáutica

COMAM: Conselho Municipal do Meio Ambiente

CNAE: Classificação Nacional de Atividades Econômicas

CNPJ: Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica

CPF: Cadastro de Pessoa Física

CTM: Cadastro Técnico Municipal

CTN: Código Tributário Nacional

CRBC: Centre de Recherches sur le Brésil Colonial et Contemporain

EE: Entrevistado do Governo do Estado

EM: Entrevistado do Governo Municipal

EHESS: *École des Hautes Études en Sciences Sociales*

ExM: Ex-morador entrevistado

FADECIT-MG: Fundação de Apoio e Desenvolvimento da Educação, Ciência e Tecnologia de Minas Gerais

FAMINAS: Faculdade de Minas

FIEMG: Federação das Indústrias do Estado de Minas Gerais

FJP: Fundação João Pinheiro

GEIND: Gerência de Indicadores

GP: Galpão

GPUs: Grandes Projetos Urbanos

IAS: Indústria de Aviação e Serviços Ltda

IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IC: Entrevistado do setor Imobiliário, Construtora

ICMS: Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços

IDHM: Índice de Desenvolvimento Humano Municipal

II: Entrevistado do setor Imobiliário, Incorporadora

INPC: Índice Nacional de Preços ao Consumidor

IPEA: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada

IPTU: Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

ISS: Imposto Sobre Serviços

ITBI: Imposto sobre a Transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de Bens Imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição

IV: Entrevistado do setor Imobiliário, Vendas

IVS: Índice de Vulnerabilidade Social

JK: Juscelino Kubitschek

LP: Licença Prévia

LV: Lote Vago

MA: Morador Antigo Entrevistado

MEI: Micro Empreendedor Individual

MLB/MG: Movimento de Luta nos Bairros, Vilas e Favelas / Minas Gerais

MLPM: Movimento de Luta Pela Moradia

MR: Morador Recente

NI: Não Informado

NR: Não Residencial

PAC: Programa de Aceleração do Crescimento

PBH: Prefeitura Municipal de Belo Horizonte

PGV: Planta Genérica de Valores

PLAMBEL: Superintendência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte

PMCMV: Programa Federal Habitacional Minha Casa Minha Vida

PPPs: Parcerias Público-Privadas

PNUD: Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento

RD1: Renda Diferencial Tipo 1

RD2: Renda Diferencial Tipo 2

RES: Residencial

RM: Região Metropolitana

RMBH: Região Metropolitana de Belo Horizonte

SICEPOT: Sindicato da Indústria da Construção Pesada no Estado de Minas Gerais

SINDUSCON-MG: Sindicato da Indústria da Construção Civil em Minas Gerais

SIRI: Sistema de Informações de Registro de Imóveis

SMFA: Secretaria Municipal de Fazenda

SMPU: Secretaria Municipal de Políticas Urbanas

SMURBE: Secretaria Municipal de Políticas Urbanas

SPE: Sociedade de Propósito Específico

SUPLAN: Subsecretaria de Planejamento Urbano

SUPLOR: Subsecretaria de Planejamento e Orçamento

UDH: Unidade de Desenvolvimento Humano

UFMG: Universidade Federal de Minas Gerais

VAF: Valor Adicionado Fiscal

VGv: Valor Global de Vendas

VNBH: Vetor Norte de Belo Horizonte

ZEPAM: Zona Especial de Proteção Ambiental

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	1
1.1 CONCEITUANDO A RENDA FUNDIÁRIA	3
1.2 A RENDA DA TERRA URBANA NA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA	7
1.3 VETOR NORTE DE BELO HORIZONTE: CONTEXTO E HIPÓTESES	10
1.4 QUESTÕES METODOLÓGICAS	13
1.5 ESTRUTURA DA TESE	16
PARTE I – TERRENO E METODOLOGIA	20
2 CAPÍTULO 1 - ESTRUTURAÇÃO E OCUPAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE BELO HORIZONTE	20
2.1 INTRODUÇÃO	20
2.2 A CIDADE PLANEJADA SEGREGADA	21
2.3. A CIDADE CONSTRUÍDA A PARTIR DA ESPECULAÇÃO FUNDIÁRIA	28
2.4 DO CURRAL DEL-REY À REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE	32
2.5. O VETOR NORTE DA RMBH: POBREZA, GPUs E A NEOLIBERALIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO	40
2.6. ÁREA DE PESQUISA	53
3 CAPÍTULO 2 - METODOLOGIA E TRATAMENTO DE DADOS	58
3.1 INTRODUÇÃO	58
3.2 ESCALAS	60
3.3 FONTES DE DADOS E PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	61
3.3.1 DADOS SECUNDÁRIOS	63
3.3.1.1 BASES DE DADOS MUNICIPAIS	64
3.3.1.1.1 DADOS CADASTRAIS	65

3.3.1.1.2 DADOS TRIBUTÁRIOS.....	72
3.3.1.2 BASE DE DADOS CARTORIAIS	74
3.3.2 DADOS PRIMÁRIOS.....	75
3.3.2.1 ENTREVISTAS SEMIESTRUTURADAS E GRUPOS FOCAIS.....	81
PARTE II - GENTE	94
4 CAPÍTULO 3 - GENTRIFICAÇÃO: ESCALAS E TEMPORALIDADES	96
4.1 INTRODUÇÃO	96
4.2 GENTRIFICAÇÃO COMO UM CONCEITO CAÓTICO	101
4.2.1 ALINHAMENTOS E RUPTURAS	101
4.2.2 ORIGENS DA GENTRIFICAÇÃO.....	105
4.2.3 GENTRIFICAÇÃO NA AMÉRICA LATINA – CONSIDERAÇÕES CONTINGENCIAIS	107
4.3 UMA ABORDAGEM MULTIDIMENSIONAL DA GENTRIFICAÇÃO.....	115
4.4 PAISAGEM URBANA: TRANSFORMAÇÕES IMOBILIÁRIAS NO VETOR NORTE DE BELO HORIZONTE	118
4.4.1 DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE PESQUISA	130
4.4.2 DESCRIÇÃO DO TERRENO: PRESTÍGIO E “ILHAS DE DESENVOLVIMENTO”	136
4.4.3 ÁREA 1 – PLANALTO/VILA CLÓRIS	137
4.4.4 ÁREA 2 – JARDIM GUANABARA	144
4.5 GENTRIFICAÇÃO POR NOVAS CONSTRUÇÕES?	154
4.6 NOVAS FRONTEIRAS URBANAS E A OFERTA DE UM NOVO PRODUTO IMOBILIÁRIO	157
4.7 ESTADO, POLÍTICAS GENTRIFICADORAS E ESTRATÉGIAS PARA CRIAR NOVA CONVENÇÃO URBANA	160
4.8 GRANDES TERRENOS	169

4.9 CONCLUSÕES	175
5 CAPÍTULO 4 - GENTRIFICAÇÃO POR NOVAS CONSTRUÇÕES.....	177
5.1 INTRODUÇÃO	177
5.2 “O LADO NOBRE E O LADO POBRE”: A DIMENSÃO SOCIOECONOMICA DA GENTRIFICAÇÃO NO VETOR NORTE.....	178
5.3 “A GENTE NÃO TEM COMO FALAR, MAS A GENTE PERCEBE QUE AUMENTOU” (O PREÇO DOS IMÓVEIS): A DIMENSÃO FUNDIÁRIA.....	186
5.4 “ANTIGAMENTE EU IA AO AÇOUGUE. HOJE VOCÊ VAI À CASA DE CARNE”: MUDANÇAS NO <i>LIFESTYLE</i> DO VETOR NORTE.....	196
5.5 CONSUMO DE SERVIÇOS	204
5.5.1 EDUCAÇÃO	212
5.5.2 ESPORTES, RECREAÇÃO E LAZER	218
5.5.3 OUTROS SERVIÇOS PESSOAIS.....	221
5.5.4 ATIVIDADES FINANCEIRAS E SAÚDE	225
5.6 “MAS A TENDÊNCIA DE CRESCER É ISSO MESMO, AS IMOBILIÁRIAS ENTRANDO”: EXPULSÃO DE MORADORES E ESTRATÉGIAS DE PERMANÊNCIA	228
5.7 “O NORTE À PRÓPRIA SORTE”: LIMITES LOCAIS DA GENTRIFICAÇÃO E ASPECTOS CONTINGENCIAIS	233
5.8 CONCLUSÕES	242
PARTE III – TERRA	250
6 CAPÍTULO 5 – DINÂMICA FUNDIÁRIA, CONSTRUTORAS, CAPITAL IMOBILIÁRIO E FINANCEIRO. QUEM SÃO OS DONOS DA TERRA URBANA?	250
6.1 INTRODUÇÃO	250
6.2 TERRA URBANA PÚBLICA E PRIVADA.....	260

6.3 TERRA NUA EM ÁREAS DE GRANDES PROJETOS URBANOS: O “VETOR NORTE” DE BELO HORIZONTE	263
6.4 CONCENTRAÇÃO DA TERRA OU PROPRIEDADE ATOMIZADA?	270
6.4.1 COEFICIENTES DE GINI.....	271
6.4.2 CURVAS DE LORENZ	274
6.4.3 MAIORES PROPRIETÁRIOS	278
6.5 TERRA ESCASSA? COMPARAÇÕES ENTRE BELO HORIZONTE E SÃO PAULO	282
6.6 CAPITAL ECONÔMICO E PROPRIEDADE DA TERRA URBANA.....	288
6.7 CONCLUSÕES	301
7 CAPÍTULO 6 - O CONFLITO ENTRE PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS E CAPITAL CONSTRUTIVO REVISTO: NOVOS E VELHOS MECANISMOS DE APROPRIAÇÃO DA RENDA FUNDIÁRIA.....	307
7.1 INTRODUÇÃO	307
7.2 PROPRIETÁRIOS DA TERRA.....	309
7.2.1 OBRA 1 – PLANALTO/VILA CLÓRIS: CONDOMÍNIOS “TERRA NOVA ECOLIFE” E “TERRA NOVA RIVIERA”	309
7.2.2 OBRA 2 – PLANALTO/VILA CLÓRIS: CONDOMÍNIO “WAY RESIDENCE”	313
7.2.3 OBRA 3 – JARDIM GUANABARA: “COMPLEXO VISTAS DO HORIZONTE”	315
7.3 BANCO DE TERRAS E GRANDES CONSTRUTORAS	334
7.3.1 PERMUTA IMOBILIÁRIA	341
7.4 ESPECULAÇÃO FUNDIÁRIA	353
7.5 CONCLUSÕES	364
CONCLUSÃO.....	369
Gentrificação por novas construções, vazios urbanos e fragmentação	371

Evidências de gentrificação residencial e comercial: os que chegam e os que partem	374
Gentrificação como parceria público privada.....	382
Concentração corporativa da terra e apropriação da renda fundiária	386
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	395
ANEXOS	423
RÉSUMÉ EN FRANÇAIS	460
INTRODUCTION.....	460
CHAPITRE 1 - LA STRUCTURATION ET L'OCCUPATION DE L'ESPACE URBAIN DE BELO HORIZONTE	473
CHAPITRE 2 – MÉTHODOLOGIE ET TRAITEMENT DES DONNÉES.....	478
CHAPITRE 3 - GENTRIFICATION : ÉCHELLES ET TEMPORALITÉS	486
CHAPITRE 4 – LA GENTRIFICATION PAR DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS	492
CHAPITRE 5 – DYNAMIQUE FONCIÈRES, ENTREPRISES DE CONSTRUCTION, CAPITAL IMMOBILIER ET FINANCIER. QUI SONT LES PROPRIÉTAIRES DE LA TERRE URBAINE ?	500
CHAPITRE 6 – LE CONFLIT ENTRE PROPRIÉTAIRES FONCIERS ET CAPITAL CONSTRUCTIF REVU : LES NOUVEAUX ET LES ANCIENS MÉCANISMES D'APPROPRIATION DE LA RENTE FONCIÈRE.....	506
CONCLUSION	515

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

FIGURA 1 – MAPA DE MINAS GERIAS EM 1910, COM OS ESTADOS VIZINHOS.....	23
FIGURA 2 - LARGO DA MATRIZ, CURRAL DEL-REY, C. 1894-1895	24
FIGURA 3 - CASA PERTENCENTE AOS HERDEIROS DE FRANCISCO JOSÉ DA SILVA REIS, C 1894-1897, OBJETO DE LEVANTAMENTO E REGISTRO PELA COMISSÃO CONSTRUTORA DA NOVA CAPITAL	25
FIGURA 4 - PLANTA BÁSICA DE BELO HORIZONTE. PROJETO AARÃO REIS, 1895.....	26
FIGURA 5 - CASAS DE FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS. BELO HORIZONTE, 1896.....	27
FIGURA 6 – EVOLUÇÃO DA MANCHA DE OCUPAÇÃO POPULACIONAL DE BELO HORIZONTE. 1918 A 2018	31
FIGURA 7 – « ALTO DA FAVELA », A PRIMEIRA FAVELA DE BELO HORIZONTE. 1897.....	32
FIGURA 8 – VENDA NOVA EM 1948	34
FIGURA 9 – MUNICÍPIOS DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE	39
FIGURA 10 – VETOR NORTE DA RMBH.....	42
FIGURA 11 – IDHM DA RMBH. 2013	43
FIGURA 12 – MODELO DE AEROTRÓPOLE	44
FIGURA 13 – LINHA VERDE	45
FIGURA 14 – SISTEMA BRT DE TRANSPORTE - MOVE.....	46
FIGURA 15. AEROPORTO INDUSTRIAL – CONFINS (2015)	47
FIGURA 16 – CIDADE ADMINISTRATIVA DE MINAS GERAIS.....	48
FIGURA 17 – SHOPPING ESTAÇÃO BH.....	50

FIGURA 18: VETOR NORTE DA RMBH E PRINCIPAIS PROJETOS.....	55
FIGURA 19 - BELO HORIZONTE, REGIÕES ADMINISTRATIVAS E MUNICÍPIOS LIMÍTROFES	57
QUADRO 1 - DADOS SECUNDÁRIOS USADOS NA PESQUISA	62
FIGURA 20 – CERTIDÕES VINTENÁRIAS DE REGISTRO DE IMÓVEIS.....	77
FIGURA 21 – CERTIDÕES VINTENÁRIAS DE REGISTRO DE IMÓVEIS.....	78
FIGURA 22 – CERTIDÕES VINTENÁRIAS DE REGISTRO DE IMÓVEIS.....	79
FIGURA 23 – CERTIDÕES VINTENÁRIAS DE REGISTRO DE IMÓVEIS.....	80
QUADRO 2 – ENTREVISTAS E GRUPOS FOCAIS: QUANTIDADE E NÚMERO DE PARTICIPANTES, SEGUNDO O SEGMENTO ENTREVISTADO. 2019	82
QUADRO 3 - CARACTERIZAÇÃO DOS PARTICIPANTES DE ENTREVISTAS E GRUPOS FOCAIS. SETOR IMOBILIÁRIO E ESTADO. 2019.....	86
QUADRO 4 - CARACTERIZAÇÃO DOS PARTICIPANTES DE ENTREVISTAS E GRUPOS FOCAIS. MORADORES E EX- MORADORES. 2019.....	88
FIGURA 24 - ESTRUTURA DE REDES TEMÁTICAS	90
FIGURA 25 – GENTRIFICAÇÃO E SUAS DIMENSÕES NESTA PESQUISA....	117
FIGURA 26. ACRÉSCIMO CONSTRUTIVO PERCENTUAL, POR SETOR CENSITÁRIO, ENTRE 2007 E 2015. BELO HORIZONTE	122
FIGURA 27. ACRÉSCIMO CONSTRUTIVO EM M ³ , POR SETOR CENSITÁRIO, ENTRE 2007 E 2015. BELO HORIZONTE	123
TABELA 1 – NÚMERO DE IMÓVEIS E TAXA DE CRESCIMENTO, POR TIPO DE USO: IMÓVEIS RESIDENCIAIS (RES) E NÃO RESIDENCIAIS (NR). BELO HORIZONTE E REGIONAIS ADMINISTRATIVAS NORTE, VENDA NOVA E BARREIRO. 2004 E 2017	124

TABELA 2 – ESTOQUE DE APARTAMENTO, POR REGIONAL E BELO HORIZONTE. 2004 E 2017.....	126
TABELA 3 - DISTRIBUIÇÃO DOS IMÓVEIS RESIDENCIAIS POR PADRÃO DE ACABAMENTO. REGIONAL NORTE. 2004 E 2017.....	126
TABELA 4 - DISTRIBUIÇÃO DOS IMÓVEIS RESIDENCIAIS POR PADRÃO DE ACABAMENTO. REGIONAL VENDA NOVA. 2004 E 2017	127
TABELA 5 - DISTRIBUIÇÃO DOS IMÓVEIS RESIDENCIAIS POR PADRÃO DE ACABAMENTO. REGIONAL BARREIRO. 2004 E 2017.....	127
TABELA 6 – QUANTIDADE DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS DE “ALTO PADRÃO”, EXISTENTES EM 2017, SEGUNDO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO E TIPO. REGIONAIS NORTE E VENDA NOVA.....	128
TABELA 7 – QUANTIDADE DE APARTAMENTOS EXISTENTES EM 2017, SEGUNDO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO E PADRÕES CONSTRUTIVOS. REGIONAL NORTE.....	128
TABELA 8 - DISTRIBUIÇÃO DOS APARTAMENTOS, POR PADRÃO DE ACABAMENTO E POR ANO. REGIONAL NORTE, BELO HORIZONTE. 2004 E 2017.....	129
TABELA 9 – ÁREA CONSTRUÍDA DOS IMÓVEIS NÃO RESIDENCIAIS, POR PADRÃO DE ACABAMENTO. REGIONAL NORTE. 2004 E 2017	129
TABELA 10 – ÁREA CONSTRUÍDA DOS IMÓVEIS NÃO RESIDENCIAIS, POR PADRÃO DE ACABAMENTO REGIONAL VENDA NOVA. 2004 E 2017.....	130
TABELA 11 – ÁREA CONSTRUÍDA DOS IMÓVEIS NÃO RESIDENCIAIS, POR PADRÃO DE ACABAMENTO. REGIONAL BARREIRO. 2004 E 2017.....	130
FIGURA 28: VARIAÇÃO NO NÚMERO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS DE ALTO PADRÃO, ENTRE 2004 E 2017, POR SETOR CENSITÁRIO. REGIONAIS ADMINISTRATIVAS NORTE E BELO HORIZONTE	133

FIGURA 29 – LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO: VNBH, “ÁREA 1 - PLANALTO/VILA CLÓRIS” E “ÁREA 2 - JARDIM GUANABARA”.....	134
FIGURA 30 – “ÁREA 1 - PLANALTO/VILA CLÓRIS”E “ÁREA 2 - JARDIM GUANABARA”	135
FIGURA 31 – “ÁREA 1 - PLANALTO/VILA” E “ÁREA 2 – JARDIM GUANABARA” E ENTORNO	138
FIGURA 32 – ÁREA 1- PLANALTO/VILA CLÓRIS - RUA FRANCISCO AUGUSTO ROCHA, ESQUINA AVENIDA PEDRO I. EDIFICAÇÕES ANTIGAS REMANESCENTES. 2017	139
FIGURA 33 – ÁREA 1- PLANALTO/VILA CLÓRIS - RUA FRANCISCO AUGUSTO ROCHA. ANTIGOS GALPÕES REMANESCENTES. 2017	139
FIGURA 34 – ÁREA 1- PLANALTO/VILA CLÓRIS - RUA FRANCISCO AUGUSTO ROCHA. ANTIGOS GALPÕES REMANESCENTES. 2017	140
FIGURA 35 - ENTORNO DA “ÁREA 1 - PLANALTO/VILA CLÓRIS”. 2019.....	141
FIGURA 36 – “ÁREA 1 - PLANALTO/VILA CLÓRIS”. TERRENOS UTILIZADOS PARA NOVAS EDIFICAÇÕES. 2014.....	141
FIGURA 37 – “ÁREA 1 - PLANALTO/VILA CLÓRIS” - AVENIDA PEDRO I ESQUINA RUA FRANCISCO AUGUSTO ROCHA. 2014.....	142
FIGURA 38 – “ÁREA 1 - PLANALTO/VILA CLÓRIS” - AVENIDA PEDRO I ESQUINA RUA FRANCISCO AUGUSTO ROCHA. 2017.....	142
FIGURA 39 – ÁREA 1 - PLANALTO/VILA CLÓRIS - RUA FRANCISCO AUGUSTO ROCHA, ESQUINA AV PEDRO I. NOVAS EDIFICAÇÕES. 2017	143
FIGURA 40 – ÁREA 1 - PLANALTO/VILA CLÓRIS – RUA FRANCISCO AUGUSTO ROCHA, ESQUINA AV PEDRO I. NOVAS EDIFICAÇÕES. 2017.....	143
FIGURA 41 – ÁREA 1 - PLANALTO/VILA CLÓRIS - RUA FRANCISCO AUGUSTO ROCHA, ESQUINA AVENIDA PEDRO I. NOVAS EDIFICAÇÕES. 2017.....	144

TABELA 12 - NÚMERO DE DOMICÍLIOS PERMANENTES. ÁREAS 1 E 2 DE PESQUISA.....	145
FIGURA 42 – “ÁREA 2 - JARDIM GUANABARA”. MATERIAL PUBLICITÁRIO DO COMPLEXO VISTAS DO HORIZONTE. 2012.....	146
FIGURA 43 – “ÁREA 2 - JARDIM GUANABARA”. TERRENOS DESTINADOS ÀS NOVAS EDIFICAÇÕES, “COMPLEXO VISTAS DO HORIZONTE”. 2018.....	147
FIGURA 44 – “ÁREA 2 - JARDIM GUANABARA”. 2009.....	147
FIGURA 45 – “ÁREA 2 - JARDIM GUANABARA”. 2009.....	148
FIGURA 46 – “ÁREA 2 - JARDIM GUANABARA”. 2009.....	148
FIGURA 47 – “ÁREA 2-JARDIM GUANABARA”,COMPLEXO VISTAS DO HORIZONTE. 2011.....	149
FIGURA 48 – “ÁREA 2 - JARDIM GUANABARA” - “COMPLEXO VISTAS DO HORIZONTE”. 2011.....	149
FIGURA 49 – ÁREA 2 - JARDIM GUANABARA. NOVAS EDIFICAÇÕES. 2017.....	150
FIGURA 50 – ÁREA 2 - JARDIM GUANABARA. NOVAS EDIFICAÇÕES. 2017.....	150
FIGURA 51 – ÁREA 2 - JARDIM GUANABARA. ANTIGAS E NOVAS EDIFICAÇÕES. 2017.....	151
FIGURA 52 – ÁREA 2 - JARDIM GUANABARA – ANTIGAS EDIFICAÇÕES. 2017.....	151
FIGURA 53 – ÁREA 2 - JARDIM GUANABARA. ANTIGAS EDIFICAÇÕES. 2017.....	152
FIGURA 54 – ÁREA 2 - JARDIM GUANABARA. ANTIGAS EDIFICAÇÕES. 2017.....	152
FIGURA 55 – ÁREA 2 - JARDIM GUANABARA. ANTIGAS EDIFICAÇÕES. 2017.....	153

FIGURA 56 – ÁREA 2 - JARDIM GUANABARA. ANTIGAS EDIFICAÇÕES. 2017.....	153
FIGURA 57 – CAMPANHA PUBLICITÁRIA DOS NOVOS APARTAMENTOS...	162
FIGURA 58 – CAMPANHA PUBLICITÁRIA DOS NOVOS APARTAMENTOS...	163
TABELA 13 - LOTES VAGOS PROPRIEDADE PRIVADA. REGIONAIS NORTE E VENDA NOVA. 2017.....	173
TABELA 14 - TERRENOS OCUPADOS POR GALPÕES (GPS). REGIONAIS NORTE E VENDA NOVA. 2004 E 2017.....	174
TABELA 15 - RENDIMENTO MENSAL PER CAPITA DOS DOMICÍLIOS PARTICULARES. VALORES NOMINAIS (R\$1,00). 2000 E 2010.....	179
FIGURA 59 - UNIDADES DE DESENVOLVIMENTO HUMANO.....	180
TABELA 16 - ÍNDICE DE DESENVOLVIMENTO HUMANO MUNICIPAL (IDHM). UNIDADES DE DESENVOLVIMENTO HUMANO ELEITAS. BELO HORIZONTE. 2000 E 2010.....	181
TABELA 17 - RENDIMENTO MENSAL DOMICILIAR (R\$), A PREÇOS DE DEZEMBRO/2010. 2000 E 2010.....	182
TABELA 18. PREÇO DO METRO QUADRADO DOS NOVOS APARTAMENTOS (VALORES NOMINAIS). “ÁREA 1 – PLANALTO/VILA CLÓRIS” E “ÁREA 2- JARDIM GUANABARA”	187
TABELA 19. PREÇO DO M ² DE TERRENO, POR BAIRRO. REGIONAL NORTE, BELO HORIZONTE. 2009 A 2016. VALORES NOMINAIS (EM R\$1,00)	189
TABELA 20- VARIAÇÃO PERCENTUAL DO PREÇO DO METRO QUADRADO DE LOTE VAGO. ALGUNS BAIRROS DA REGIONAL NORTE. BELO HORIZONTE.....	190
GRÁFICO 1. PREÇO DO M ² DE TERRENO. BAIRROS FLORAMAR, HELIÓPOLIS, JARDIM GUANABARA, PLANALTO E VILA CLÓRIS. 2009-2016.....	191

TABELA 21 - DISTRIBUIÇÃO DE DOMICÍLIOS PARTICULARES PRÓPRIOS QUANTO À FORMA DE OCUPAÇÃO, DENTRE TODOS OS DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES. SETORES CENSITÁRIOS SELECIONADOS. ÁREAS 1 E 2. 2000 E 2010.....	193
FIGURA 60 – LABORATÓRIOS MÉDICOS. “ÁREA 2 – JARDIM GUANABARA”	198
FIGURA 61 – HOSPITAL UNIMED, SITUADO NA “ÁREA 1 - PLANALTO/VILA CLÓRIS”	198
FIGURA 62 – COMÉRCIO LOCAL	199
FIGURA 63. LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO COM ÁREAS EXPANDIDAS.....	206
FIGURA 64. LOCALIZAÇÃO DOS BAIRROS NAS ÁREAS EXPANDIDAS.....	207
QUADRO 5 – ATIVIDADES ECONÔMICAS SELECIONADAS	208
TABELA 22 – RECEITA DE EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVIÇOS (R\$1,00). VNBH E ÁREAS EXPANDIDAS 1 E 2. 2018	208
GRÁFICO 2 - ÍNDICE DA RECEITA DE SERVIÇOS. REGIONAIS VENDA NOVA E NORTE E DOS BAIRROS VILA CLÓRIS, PLANALTO E JARDIM GUANABARA. 2018	209
FIGURA 65 – ATIVIDADES ECONÔMICAS: ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS E SERVIÇOS. “ÁREA 1 EXPANDIDA PLANALTO/VILA CLÓRIS” E “ÁREA 2 EXPANDIDA – JARDIM GUANABARA”	210
GRÁFICO 3 - ÍNDICE DA RECEITA NOMINAL DE SERVIÇOS NAS ÁREAS 1 E 2 E INFLAÇÃO (INPC). 2000 A 2018	211
GRÁFICO 4 - ÍNDICE DA RECEITA NOMINAL DE EDUCAÇÃO. ÁREAS EXPANDIDAS 1 E 2. 2000 A 2018	213
GRÁFICO 7 - ÍNDICE DA RECEITA NOMINAL DE EDUCAÇÃO SUPERIOR. ÁREAS EXPANDIDAS 1 E 2. 2004 A 2018	215

GRÁFICO 8 - ÍNDICE DA RECEITA NOMINAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL, FUNDAMENTAL E ENSINO MÉDIO. ÁREAS EXPANDIDAS 1 E 2. 2000 A 2018.....	215
GRÁFICO 9 - EVOLUÇÃO DA RECEITA NOMINAL DE OUTROS CURSOS. ÁREAS EXPANDIDAS 1 E 2. 2000 A 2018	216
TABELA 23 – GASTO MÉDIO ANUAL POR DOMICÍLIO, PARA ÁREAS EXPANDIDAS 1 E 2, E DESPESA MÉDIA FAMILIAR, POR CLASSES DE RENDIMENTOS. 2018.....	217
FIGURA 66 – DISTRIBUIÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS DE EDUCAÇÃO. VETOR NORTE DE BELO HORIZONTE. 2010 E 2017	219
TABELA 24 - NÚMERO DE EMPRESAS. ÁREA EXPANDIDA 1 - PLANALTO/VILA CLÓRIS. 2010 E 2017	220
TABELA 25 - NÚMERO DE EMPRESAS. ÁREA EXPANDIDA 2 - JARDIM GUANABARA. 2010 E 2017	220
GRÁFICO 10 - ÍNDICE DA RECEITA NOMINAL DE ESPORTES E LAZER. ÁREAS EXPANDIDAS 1 E 2. 2000 A 2018	221
GRÁFICO 11 - ÍNDICE DA RECEITA NOMINAL DE SERVIÇOS PESSOAIS. ÁREAS EXPANDIDAS 1 E 2. 2000 A 2018	222
FIGURA 67 – DISTRIBUIÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS DE SERVIÇOS DE ESPORTE, RECREAÇÃO E LAZER. VETOR NORTE. 2010 E 2017	223
FIGURA 68 – DISTRIBUIÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS DE OUTROS SERVIÇOS PESSOAIS. VETOR NORTE. 2010 E 2017	224
FIGURA 69 – DISTRIBUIÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS DE SERVIÇOS FINANCEIROS. VETOR NORTE. 2010 E 2017.....	226
FIGURA 70 – DISTRIBUIÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS DE SAÚDE. VETOR NORTE. 2010 E 2017	227
TABELA 26 - NÚMERO E ÁREA DE LOTES VAGOS (LVS) EXISTENTES EM BELO HORIZONTE. DISTRIBUIÇÃO ESTADO, EMPRESAS E PESSOAS FÍSICAS. 2017	261

GRÁFICO 12 - DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DOS LOTES VAGOS: ESTADO, EMPRESAS E PESSOAS FÍSICAS. BELO HORIZONTE, 2017	262
GRÁFICO 13 - DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DOS LOTES VAGOS: ESTADO E SETOR PRIVADO (EMPRESAS E PESSOAS FÍSICAS). BELO HORIZONTE, 2017	262
TABELA 27 - IMÓVEIS LOTES VAGOS (LVS) DO ESTADO. NÚMERO E ÁREA. BELO HORIZONTE. 2017	263
TABELA 28 - PARTICIPAÇÃO DE CADA REGIONAL ADMINISTRATIVA NA ÁREA TOTAL DE LOTES VAGOS EXISTENTES EM BELO HORIZONTE E SUA DIVISÃO ENTRE SETORES PÚBLICO E PRIVADO. 2017.....	264
GRÁFICO 14 – DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DOS LOTES VAGOS ENTRE ESTADO E SETOR PRIVADO. REGIONAL NORTE, 2017.....	267
GRÁFICO 15 – DISTRIBUIÇÃO DOS LOTES VAGOS ENTRE ESTADO E SETOR PRIVADO. REGIONAL VENDA NOVA, 2017.....	267
TABELA 29 - NÚMERO E ÁREA DE LOTES VAGOS EXISTENTES NAS REGIONAIS NORTE E VENDA NOVA. DISTRIBUIÇÃO POR ESTADO, EMPRESAS E PESSOAS FÍSICAS - 2017.....	267
GRÁFICO 16 – DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DOS LOTES VAGOS: ESTADO, EMPRESAS E PESSOAS FÍSICAS. VNBH, 2017	270
TABELA 30 - TAMANHO MÉDIO DOS LOTES VAGOS VETOR NORTE DE BELO HORIZONTE E BELO HORIZONTE (EM M ²). 2017.....	270
TABELA 31 - COEFICIENTES DE GINI: PROPRIEDADE TERRITORIAL PÚBLICA E PRIVADA. REGIONAIS NORTE, VENDA NOVA E BELO HORIZONTE. 2017	272
TABELA 32 - COEFICIENTES DE GINI: PROPRIEDADE TERRITORIAL PRIVADA. REGIONAIS NORTE, VENDA NOVA, BARREIRO E BELO HORIZONTE. 2009 E 2017.....	272
FIGURA 71 – CURVA DE LORENZ.....	274

CURVAS DE LORENZ: PROPRIEDADE TERRITORIAL PÚBLICA E PRIVADA. BELO HORIZONTE, REGIONAIS NORTE E VENDA NOVA. 2017	276
CURVAS DE LORENZ. PROPRIEDADE TERRITORIAL PRIVADA. 2009 E 2017	277
TABELA 33 - PARTICIPAÇÃO DO 1% DOS MAIORES PROPRIETÁRIOS PRIVADOS NA ÁREA DE LOTES VAGOS EXISTENTES. REGIONAIS NORTE, VENDA NOVA, BARREIRO E BELO HORIZONTE. 2009 E 2017 ..	278
TABELA 34 - CONCENTRAÇÃO DA PROPRIEDADE FUNDIÁRIA. TRINTA MAIORES PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS TERRITORIAIS. BELO HORIZONTE. 2017	279
TABELA 35 - CONCENTRAÇÃO DA PROPRIEDADE FUNDIÁRIA. TRINTA MAIORES PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS TERRITORIAIS. REGIONAL NORTE. 2017	281
TABELA 36 - CONCENTRAÇÃO DA PROPRIEDADE FUNDIÁRIA. TRINTA MAIORES PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS TERRITORIAIS. REGIONAL VENDA NOVA. 2017	282
TABELA 37 - ÁREA DE LOTES VAGOS PRIVADA PER CAPITA. BELO HORIZONTE (2017) E SÃO PAULO (2016)	286
TABELA 38 - NÚMERO E ÁREA DE LOTES VAGOS PRIVADOS. DISTRIBUIÇÃO POR EMPRESAS E PESSOAS FÍSICAS. BELO HORIZONTE, VNBH E REGIONAIS NORTE, VENDA NOVA E BARREIRO. 2009	289
TABELA 39 - NÚMERO E ÁREA DE LOTES VAGOS PRIVADOS. DISTRIBUIÇÃO POR EMPRESAS E PESSOAS FÍSICAS. BELO HORIZONTE, VNBH E REGIONAIS NORTE, VENDA NOVA E BARREIRO. 2017	289
GRÁFICO 31 - TAXA DE CRESCIMENTO DA PARTICIPAÇÃO NAS ÁREAS PRIVADAS DE LOTES VAGOS: EMPRESAS E PESSOAS FÍSICAS. 2009 A 2017	290

TABELA 40 - RANKING DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS POR ORDEM DECRESCENTE DE ÁREAS DE LOTES VAGOS QUE POSSUEM. REGIONAIS NORTE E VENDA NOVA. 2017	291
TABELA 41 - RANKING DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS POR ORDEM DECRESCENTE DE ÁREAS DE LOTES VAGOS QUE POSSUEM. BELO HORIZONTE. 2017	293
GRÁFICO 32- DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DOS LOTES VAGOS: EMPRESAS, ESTADO E PESSOAS FÍSICAS. BELO HORIZONTE, 2017...	297
GRÁFICO 33- DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DOS LOTES VAGOS: EMPRESAS, ESTADO E PESSOAS FÍSICAS. VNBH, 2017	297
GRÁFICO 34- DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DOS LOTES VAGOS: EMPRESAS, ESTADO E PESSOAS FÍSICAS. REGIONAL VENDA NOVA, 2017	298
GRÁFICO 35- DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DOS LOTES VAGOS: EMPRESAS, ESTADO E PESSOAS FÍSICAS. REGIONAL NORTE, 2017 ..	298
GRÁFICO 36- TAXA DE CRESCIMENTO DAS ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS, FINANCEIRAS E CONSTRUÇÃO, NA PROPRIEDADE DE ÁREAS DE LOTES VAGOS. REGIONAIS NORTE, VENDA NOVA E BELO HORIZONTE. 2009 E 2017	298
TABELA 42 - RANKING DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS POR ORDEM DECRESCENTE DE ÁREAS DE LOTES VAGOS QUE POSSUEM. BELO HORIZONTE. 2009	299
TABELA 43 - RANKING DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS MAIORES POSSUIDORAS DE ÁREAS DE IMÓVEIS TERRITORIAIS REGIONAIS NORTE E VENDA NOVA. 2009	300
FIGURA 72 – TERRENO DA OBRA 1	311
QUADRO 6 - OBRA 1: PLANALTO. CONSTRUTORA LINCOLN VELOSO	312
FIGURA 73 – DEMANDA POR TERRENOS CONSTRUTORA LINCOLN VELOSO	313

FIGURA 74 – TERRENO DA OBRA 2	314
FIGURA 75 – ANTIGA FÁBRICA MADEIRENSE, LOCAL EM QUE FOI CONSTRUÍDO CONDOMÍNIO <i>WAY RESIDENCE</i> . IMAGEM DE 2011	315
QUADRO 7 - OBRA 2: PLANALTO. <i>WAY RESIDENCE</i> . CONSTRUTORA DIRECIONAL ENGENHARIA.....	316
FIGURA 76 – TERRENOS PROPRIEDADE DA ANDRADE VALLADARES ENGENHARIA. JARDIM GUANABARA.....	317
GRÁFICO 37 - ÁREA (M ²) DE LOTES VAGOS DA ANDRADE VALLADARES. JARDIM GUANABARA. 1996 A 2019.....	320
QUADRO 8 - OBRA 3: CONDOMÍNIO PORTAL VISTAS DO HORIZONTE. RUA ALGA VERMELHA, 120. JARDIM GUANABARA.....	321
QUADRO 9 - OBRA 4: CONDOMÍNIO TERRAÇO VISTAS DO HORIZONTE. RUA ANA DIAS DUARTE, 191. JARDIM GUANABARA	323
QUADRO 10 - OBRA 5: MIRANTE VISTAS DO HORIZONTE LINHA VERDE. RUA ANA DIAS DUARTE, 245. JARDIM GUANABARA	324
QUADRO 11 - OBRA 6: CONDOMÍNIO PARQUE DA CANASTRA. RUA ALGA AZUL, 145. JARDIM GUANABARA.....	325
QUADRO 12 – OBRA 7: RESIDENCIAL BERLIM I. JARDIM GUANABARA.....	326
QUADRO 13 – OBRA 8: RESIDENCIAL BERLIM II. JARDIM GUANABARA.....	327
QUADRO 14 - OBRA 9: CONDOMÍNIO VEREDAS VISTAS DO HORIZONTE. RUA ALGA VERDE, 77, JARDIM GUANABARA	328
QUADRO 15 – LOTE VAGO. JARDIM GUANABARA	329
QUADRO 16 – LOTE VAGO. RUA ALGA DOURADA, JARDIM GUANABARA.....	330
GRÁFICO 38. BANCO DE TERRENOS DIRECIONAL ENGENHARIA S.A. BRASIL. 2007 A 2019	335
FIGURA 77 - BANCO DE TERRAS MRV ENGENHARIA. 2013 A 2017.....	336
FIGURA 78 - BANCO DE TERRAS MRV ENGENHARIA. 2014 A 2017.....	337

FIGURA 79 - BANCO DE TERRAS MRV ENGENHARIA. SOFTWARE LAND BANK MRV	338
FIGURA 80 - BANCO DE TERRAS MRV ENGENHARIA. RECOMENDAÇÕES QUANTO AOS TERRENOS. 2017 A 2019.....	339
GRÁFICO 39 - ARRECADAÇÃO ANUAL ITBI EM BELO HORIZONTE (A PREÇOS NOV/18, INPC). 2013 A 2017	340
FIGURA 81 – BANCO DE TERRAS. DIRECIONAL ENGENHARIA. 2012 E 2013.....	346

RESUMO

Esta tese tem um duplo objetivo, verificar a ocorrência de processos de gentrificação e compreender a dinâmica da propriedade territorial, em um cenário periférico e pobre, submetido a maciços investimentos públicos e privados, em Grandes Projetos Urbanos. Trata-se do “Vetor Norte de Belo Horizonte”, delimitado, nesta pesquisa, pelas Regionais Administrativas Norte e Venda Nova. De forma específica, verificou-se se e como ocorrem processos de gentrificação, após a implementação de GPUs, a partir de 2003, promovidos pelo Governo do Estado de Minas Gerais, para a requalificação urbana e transformação desta área em uma nova centralidade, atraente para o capital internacional. Simultaneamente, buscou-se detalhar e entender possíveis desdobramentos dos GPUs na dinâmica local da propriedade de imóveis territoriais. O trabalho utiliza, de forma pioneira, dados pouco difundidos em pesquisas acadêmicas, dentre os quais dados cadastrais e tributários municipais - IPTU, ITBI e ISS – e dados cartoriais. Propõe metodologia inédita para sua análise, que parte de uma abordagem espaço-temporal, com múltiplas escalas territoriais e combina pesquisa quantitativa com entrevistas qualitativas e grupos focais. As múltiplas escalas de análise revelaram-se centrais para a detecção de processos de “gentrificação por novas construções”, que ocorrem em vazios urbanos ou em velhos galpões industriais e concentram-se em “ilhas”, de pequena dimensão territorial. Desta forma, processos de urbanização em “*leap frog*”, característicos da ocupação de Belo Horizonte, em décadas anteriores, criam alguns espaços futuros para gentrificação, em áreas periféricas da cidade em valorização. Ou seja, os processos de gentrificação por novas construções estão associados a processos contemporâneos, parcerias público privadas e estratégias de empreendedorismo urbano, mas também a aspectos estruturais da formação urbana da cidade. Processos de gentrificação residencial e comercial são observados. Há indícios de expulsão indireta dos moradores antigos, o que reforça o caráter lento e restrito territorialmente dos processos de gentrificação, cuja amplitude futura é incerta. A análise da propriedade de imóveis territoriais no VNBH revela que a propriedade dos vazios urbanos, já bastante concentrada antes dos GPUs, em áreas periféricas da cidade, atinge níveis elevadíssimos, no

Vetor Norte, após os investimentos feitos. Os resultados destacam o papel central de agentes privados, proprietários majoritários de terra nua, em definir o uso da terra urbana. Os principais proprietários privados são os setores de construção civil, imobiliário e financeiro. A pesquisa constata que esta concentração fundiária por parte do setor da construção está ligada a movimentos especulativos distintos. Um com formato “tradicional”, característico de construtoras de médio porte, vigente principalmente antes dos GPUs e da valorização imobiliária do VNBH, nomeados na literatura como “especulação passiva” ou “especulação indutiva”, dependendo de suas características. Implica usar propriedade da terra como mecanismo que lhe possibilita apropriar-se de parte da renda fundiária, via sobrelucro. O outro, característico da última década, associado às grandes construtoras e ao processo financeirização da terra, que implica a formação crescente de *land banks*, foi nomeado pela pesquisa de “*especulação financeira da terra*”, tendo em vista que a propriedade da terra permite o pagamento, a estas construtoras, de juros. Mesmo sendo incerto o futuro dos processos de gentrificação, no Vetor Norte de Belo Horizonte, a dinâmica patrimonialista da propriedade da terra nua, por parte de setores da construção civil, tende a reforçar processos de expulsão de moradores mais vulneráveis, em direção a cidades pobres vizinhas.

Palavras-chave: gentrificação, propriedade, terra urbana, especulação imobiliária, periferia, RMBH, Belo Horizonte, dinâmica imobiliária, *landbank* e Grandes Projetos Urbanos.

RESUMÉ

Cette thèse a un double objectif : vérifier l'existence de processus de gentrification et comprendre la dynamique de la propriété territoriale, dans un scénario périphérique et pauvre, soumis à des investissements publics et privés massifs en Grands Projets Urbains. Il s'agit du « Vecteur Nord de Belo Horizonte », délimité dans cette recherche par les Régionales Administrative Nord et Venda Nova. De façon plus précise, nous avons vérifié si et comment ont lieu les processus de gentrification après l'implantation des GPU, à partir de 2003 et promus par le Gouvernement de l'État de Minas Gerais, pour la requalification urbaine et la transformation de cette aire en une nouvelle centralité attractive pour le capital international. Simultanément, nous avons cherché à détailler et à comprendre de possibles conséquences des GPU dans la dynamique locale de la propriété des terrains non-bâties. Ce travail utilise, de façon pionnière, des données peu mobilisés dans des recherches académiques, parmi lesquelles des données cadastrales et tributaires municipales – IPTU, ITBI et ISS – et des données notariales. La méthodologie de l'analyse de ces données est également inédite, en partant d'une approche spatiotemporelle, avec de multiples échelles territoriales et combine une recherche quantitative avec des entretiens qualitatifs et des groupes focaux. Les multiples échelles d'analyse se sont révélés être centrales pour la détection de processus de « gentrification par de nouvelles constructions », qui ont lieu dans des vides urbains ou sur l'emplacement d'anciens entrepôts industriels et se concentrent dans des « îles », de petite dimension territoriale. Ainsi, les processus d'urbanisation en « *leap frog* », caractéristiques de l'occupation de Belo Horizonte dans les dernières décennies, ont créé des espaces futurs pour la gentrification, dans des aires de la ville en cours de valorisation. En d'autres termes, les processus de gentrification par de nouvelles constructions sont associés à des processus contemporains, des partenariats publics-privés et des stratégies d'entrepreneuriat urbain, mais également à des aspects structurels de la formation urbaine de la ville. Aussi, des processus de gentrification résidentielle et commerciale sont observés. Il y a des indices d'expulsion indirecte des anciens habitants, ce qui renforce le caractère lent et restreint, du point de vue territorial, des processus de gentrification, dont

l'amplitude future est incertaine. L'analyse de la propriété des terrains non-bâti dans le VNBH révèle que cette propriété, déjà fortement concentrée avant les GPU, dans des aires périphériques de la ville, atteint des niveaux extrêmes dans le VNBH après les investissements réalisés. Nos résultats soulignent le rôle clé des agents privés, propriétaires majoritaires de la terre, dans la définition de l'usage de la terre urbaine. Les principaux propriétaires privés sont les secteurs de la construction civile, immobilier et financier. Cette recherche vérifie que cette concentration foncière de la part du secteur de la construction est liée à des mouvements spéculatifs distincts. L'un dont le format est « traditionnel », caractéristique d'entreprises de construction de taille moyenne, principalement en vigueur avant les GPU et la valorisation immobilière dans le VNBH, désigné de « spéculation passive » ou de « spéculation inductive », selon ses caractéristiques. Il implique d'utiliser la propriété de la terre comme mécanisme qui lui permet de s'approprier d'une partie de la rente foncière, par le biais d'un surprofit. L'autre, caractéristique de la dernière décennie, associé à de grandes entreprises de construction et au processus de financiarisation de la terre, et qui implique la formation croissante de *land banks*, est nommée pour la recherche « spéculation financière de la terre », étant donné que la propriété de la terre permet le paiement d'intérêts à ces entreprises de construction. Bien que le futur des processus de gentrification soit incertain dans le Vecteur Nord de Belo Horizonte, la dynamique patrimoniale de la propriété des terrains non-bâti, de la part des secteurs de la construction civile, tend à renforcer les processus d'expulsion d'habitants les plus vulnérables, en direction des villes pauvres voisines.

Mots-clés : gentrification, propriété, terre urbaine, spéculation immobilière, périphérie, Brésil, Belo Horizonte, dynamique immobilière, *land bank* et Grands Projets Urbains.

ABSTRACT

This thesis has a double goal, to verify the occurrence of gentrification processes and to understand the dynamics of land tenure, in a peripheral area of Belo Horizonte's city, which over the past 15 years has received massive public-private partnership (PPPs) investments in large-scale urban projects. This is the "North Axis of Belo Horizonte (VNBH), delimited in this research by the Administrative Regions *Norte* and *Venda Nova*. More specifically, we verify whether and how gentrification processes occur, after the implementation of large-scale urban projects (LSUP), since 2003, which aimed at transforming this area into a new centrality, attractive to international capital. Simultaneously, we seek to detail and understand possible consequences of LSUP in local land tenure's dynamics. This research uses, in a pioneering way, data scarcely known in academic research, among which municipal land and services tax database - IPTU, ITBI and ISS - and notary data. It proposes an unprecedented methodology for its analysis, from a spatiotemporal approach and combines quantitative research and qualitative interviews and focus groups. The multiple territorial scales of analysis is central to the detection of "new build gentrification", which takes place in vacant land or in old industrial warehouses and is concentrated in small "islands". For that reason, "leap frog" urbanization, characteristic of the occupation of Belo Horizonte, in previous decades, seems to have created spaces for current gentrification processes, in peripheral areas of the city. This implies that gentrification in the VNBH is associated with contemporary public-private partnerships and urban entrepreneurship strategies but, also with structural aspects of the city's urban formation. Both residential and commercial gentrification processes are present. Evidence of indirect mechanisms of eviction of old residents is found and must be considered in order to understand the slow and territorially restricted character of these gentrification processes, whose future scope is uncertain. Dynamic analysis of land tenure reveals that vacant land's tenure, which was already very concentrated before the LSUPs, in peripheral areas of the city, reaches very high levels, in the North Axis of Belo Horizonte, after public investments. The results highlight the central role in defining the use of urban land of private agents, who own the majority of vacant land. Construction, real estate and finance activities,

for all the scales of analysis, possess most of the private vacant land. This concentration by the construction industry is linked to two different speculative movements. One with a more traditional format, typical of medium-sized construction companies, representative of the period before the LSUPs, named in the literature as “passive speculation” or “inductive speculation”, depending on its characteristics. It implies using land tenure as a mechanism to appropriate part of the land rent, via surplus. The second one, characteristic of the last decade, is associated with large construction companies and financialization process and implies increasing “land banks”. We have named it “*financial speculation of land*”: land tenure allows these enterprises to be paid interests. Even if the future scope of gentrification is uncertain in the North Axis of the city, land’s patrimonial capitalism seems to reinforce eviction processes.

Keywords: gentrification, land tenure, urban land, real estate speculation, real estate dynamics, periphery, Brazil, Belo Horizonte, land bank and large-scale urban project.

1 INTRODUÇÃO

Esta tese tem como eixo central a questão da disputa pela renda fundiária urbana, a partir do estudo de caso do Vetor Norte da cidade de Belo Horizonte, a terceira maior região metropolitana brasileira, durante o período de 1999 a 2019, quando ocorreu, nessa área periférica, a implantação de Grandes Projetos Urbanos (GPUs). Financiados por parcerias público-privadas (PPPs), esses projetos tinham por finalidade criar ali um novo polo de desenvolvimento econômico metropolitano.

A enorme concentração de pessoas e a utilização da terra para os mais diversos fins favorecem uma disputa pelo uso do solo urbano entre agentes heterogêneos e com poderes assimétricos (ABRAMO, 2007). A cidade, enquanto mercadoria a ser consumida, é expressão da contradição “valor de uso x valor de troca”, sendo fortemente marcada pela desigualdade na apropriação da renda da terra e do ambiente necessário à reprodução da vida (LEFEBVRE, 2008). Verifica-se “subordinação do solo ao mercado, que faz da terra um ‘bem’ comercializável, dependente do valor de troca e da especulação, e não do uso e do valor de uso” (LEFEBVRE, 1972, p. 152).

Duas formas de disputas travadas a partir da existência da renda fundiária são objetos desta pesquisa. A primeira é a luta de famílias mais pobres para permanecerem em seus locais de moradias, quando estes estão situados no entorno de áreas onde são implantados Grandes Projetos Urbanos. A pesquisa aborda o fenômeno da gentrificação: verifica se ele ocorre, que formas ele assume e qual a sua dimensão. Sem discordar das críticas de que o fenômeno da gentrificação é um processo muito mais antigo que a origem do seu conceito (CLARK, 2010 [2005]) e que “apenas” nomeia o modo operacional habitual do capital imobiliário (ABRAMO, 2018), a pesquisa defende a relevância de estudos de gentrificação por duas razões. A primeira é o aprofundamento que esta noção gera na compreensão dos complexos processos de segregação sócio espacial, no mundo capitalista. A segunda é a força política de resistência que este termo é

capaz de criar, questionando a inevitabilidade tanto de suas consequências sobre as famílias pobres, como o *modus operandi* do capital.

Segundo a literatura, grandes projetos urbanos tendem a promover rupturas na formação de preços fundiários: os investimentos traduzem-se em externalidades¹, que são incorporadas ao valor dos imóveis, valorizando uma área em relação às outras da cidade e alterando os preços fundiários relativos (SMOLKA, 2003). Neil Smith (1982, 1988, 1996) correlaciona os projetos de requalificação urbana com a formação da *rent gap*, uma renda fundiária potencial maior que a renda fundiária efetiva. A existência da *rent gap* gera o que Smith chama de “movimento do capital”, que se desloca para esta área, visando obter sobrelucros. No caso do capital imobiliário, este sobrelucro será decorrente da alteração dos usos dados aos imóveis, que deverão ser mais nobres, de forma a maximizar a renda fundiária potencial. Como resultado, há uma tendência à expulsão das famílias mais pobres, originalmente moradoras da área, e sua substituição por famílias de classe mais alta, tendo em vista o aumento dos preços imobiliários e mesmo dos preços em geral. Desta forma, a disputa envolve, para alguns, o valor de uso da terra e, para outros, seu valor de troca.

A segunda disputa pela renda fundiária objeto desta pesquisa concentra-se em seu valor de troca. De modo geral, segundo a literatura, a renda fundiária tenderia a ser integralmente capturada pelos proprietários imobiliários, na disputa travada com o capital imobiliário. A pesquisa aprofundará a análise de quem são estes proprietários e qual seu grau de controle sobre a oferta de terra urbana. Isto permitirá verificar, de forma crítica, se, de fato, a disputa pela renda fundiária entre proprietários e capital imobiliário ocorre como previsto pela literatura.

Para Santos (2009, p. 107), a especulação imobiliária alimenta-se da dinâmica que inclui expectativas de valorização futura e é resultado da conjugação de dois movimentos: (i) a superposição de um sítio social ao sítio natural (espaço é reconhecido como fator social), “uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, afeiçoando-os às suas exigências funcionais”, daí certas localizações se tornarem mais atrativas e também mais

¹ As externalidades alteram os preços relativos, sem que haja a necessidade de mudanças nas transações comerciais (Abramo, 2001).

valorizadas; (ii) a disputa entre atividades ou pessoas por dada localização. Desse modo, a valorização da terra está intrinsecamente relacionada às vantagens e oportunidades que a sua localização pode propiciar ao comprador, sendo essa a razão pela qual diversas parcelas da cidade ganham ou perdem valor ao longo do tempo.

1.1 CONCEITUANDO A RENDA FUNDIÁRIA

A obra do francês Guigou (1982) faz uma abordagem ampla dos diversos autores que tratam o conceito de renda fundiária, a partir de 1650. Segundo o autor, há uma convergência excepcional, a partir do século XIX, das diferentes escolas de pensamento econômico (clássicos, neoclássicos e marxistas), em torno da ilegitimidade e injustiça da apropriação privada da renda fundiária e seus impactos negativos sobre a produção econômica.

O conceito de renda da terra já possuía suas primeiras formulações desde os fisiocratas, embora só tenha passado a contar com um arcabouço teórico a partir de Ricardo, para o contexto agrícola, há 200 anos, em 1815 e, posteriormente, de Marx e Engels. A corrente de pensamento da renda da terra, fundada na teoria do valor-trabalho, explica a conformação e a dinâmica das cidades contemporâneas como palco de conflitos entre classes e setores.

A terra, transformada em mercadoria, tem algumas características (HARVEY, 1973; PLAMBEL, 1987; JARAMILLO, 2003; MORALES-SCHECHINGER, 2010): i) é um bem imóvel, ou seja, não pode ser transportado; ii) é um bem não fungível, ou seja, não é consumido enquanto é utilizado e, portanto, terá valor de uso atual e futuro e valor de troca potencial; iii) é um bem heterogêneo, por possuir características específicas que o tornam propício para atividades específicas; iv) é a base para quase todas as atividades econômicas; v) possui divisibilidade limitada, uma vez que precisa possuir um tamanho mínimo para vários usos; vi) é um bem escasso. Esses traços, aliados à instituição da propriedade privada e ao funcionamento do sistema de mercado, possibilitam a existência da renda da terra urbana, referencial teórico que perpassa e une toda esta pesquisa.

Para Marx (1986 [1894]), a terra é um recurso natural que não tem valor intrínseco, uma vez que qualquer valor provém do trabalho, o que lhe remete a um paradoxo econômico: “como pode a terra ter preço, se não tem valor (trabalho)?”. A tradição clássica responde a esta pergunta através da Teoria da Renda: o preço do solo surge de um mecanismo denominado “Capitalização da Renda da Terra”. Os proprietários da terra, tendo em vista as características deste bem, têm capacidade de capturar parte do valor gerado nos processos produtivos que requerem o solo para sua operação. Desta forma, a renda da terra provém do pagamento, a seu proprietário, pelo direito de usar esta terra. Suas origens são o excedente dos agricultores que utilizam os terrenos mais férteis.

O conceito de capitalização da renda da terra foi inicialmente desenvolvido para proprietários rurais: o agricultor (que na sociedade moderna é um capitalista), investe na produção de bens agrícolas para gerar valor. Para esta operação, ele precisa arrendar a terra e, portanto, deverá pagar ao seu proprietário uma determinada quantia de dinheiro, por determinado período de tempo. Este valor, a “renda”, provém do valor gerado pelo agricultor. O proprietário, graças a seu poder jurídico sobre a terra, poderá apropriar-se desta renda de modo contínuo, o que dá origem ao preço da terra. Este preço é, portanto, calculado de modo derivado, residual, a partir da “capitalização da renda”, uma operação pela qual o proprietário da terra atua como um capitalista financista.

Na explicação para a renda da terra rural, Marx (1986 [1894]) faz uma crítica ao conceito de renda diferencial desenvolvido por Ricardo, ligado ao diferencial de fertilidade da terra, introduz o conceito de renda absoluta e detalha a renda diferencial. Segundo Marx, a renda oriunda do arrendamento da propriedade fundiária divide-se em renda absoluta e renda diferencial. A Renda Absoluta seria procedente da propriedade do solo, independentemente das vantagens comparativas que este solo possa oferecer; a Renda Diferencial resultante da captação do sobrelucro, pelo proprietário da terra, o qual decorre, para Marx, de características peculiares de cada terreno². Esse sobrelucro advém, portanto, de diferentes resultados obtidos, quando quantidades iguais de capital e trabalho são

2 Tais como fertilidade, localização, incidência diferenciada de imposto sobre a propriedade do solo, desenvolvimento desigual da agricultura em diferentes regiões, desigualdade na repartição do capital entre os arrendatários.

aplicadas em extensões iguais de terras (MARX, (1986 [1894]). Nessas condições, a renda diferencial subdivide-se em duas outras: (i) Renda Diferencial I, quando o sobrelucro provém de causas alheias ao capital, como a fertilidade natural do solo e a localização da terra; (ii) Renda Diferencial II, quando o sobrelucro advém da aplicação de capital no solo, pelo arrendatário³. Terrenos que reúnem condições indispensáveis a determinadas atividades⁴ podem ser objeto de monopólio. Asseguram, portanto, àqueles que os exploram um sobrelucro, na forma de Renda de Monopólio, associada à escassez do terreno.

Os conceitos criados para o caso rural foram adaptados para a realidade urbana por autores como Alquier (1971), Lemos (1988), Lojkine (1971), Topalov (1973), Yujnovsky (1977), apud ALMEIDA (2019). Esta adaptação da teoria da renda para o ambiente urbano implica que o produto é um bem imóvel, uma edificação - e não mais um produto agrícola- e que o capitalista que comanda o processo produtivo é o construtor/incorporador –e não mais o capitalista agrícola. Isto resulta em uma “articulação complexa” da terra (JARAMILLO, 2003): o produto será imóvel com relação à terra, segue ligado a ela, mesmo após sua produção, também nas fases de circulação e consumo, e o local da sua produção passa a ser fundamental⁵.

O método residual para a formação do preço da terra, mencionado anteriormente, consiste, no caso urbano, na diferença entre o valor máximo que se espera obter com a venda de produtos imobiliários, os *mais rentáveis* possíveis em um determinado terreno, e o total das despesas necessárias para construí-los e vendê-los no mercado -mão-de-obra, material, impostos, remunerações do construtor e do incorporador, dentre outros itens (MORALES-SCHECHINGER, 2010; FURTADO, 2008). O resíduo dessa operação é o preço máximo a ser pago pelo terreno. Ressalta-se que o produto mais rentável – identificado na economia urbana como *maior e melhor uso* – é o que maximiza o lucro imobiliário, a

3 A incorporação de capital à terra, seja em caráter transitório (melhorias de natureza química, adubação, etc.) ou permanente (canais de drenagem, obras de irrigação, terraplanagem, etc.) favorece uma renda futura superior.

4 No caso agrícola, terrenos que reúnem determinados recursos naturais, como nascentes e jazidas, por exemplo.

5 No caso do produto agrícola, seu consumo está dissociado do consumo da terra.

diferença entre o valor geral de vendas dos imóveis e o custo de sua construção (FURTADO, 2008).

A discussão contemporânea interpreta os diversos tipos de renda como manifestações de um mesmo mecanismo: a irreprodutibilidade da terra (JARAMILLO, 2003). A renda seria a maneira espontânea como o mercado reage à presença de perturbações e existe independentemente de haver ou não concorrência entre os proprietários, os capitalistas e os demais agentes (JARAMILLO, 2003).

A partir do trabalho de Marx, Jaramillo (2003) sintetiza que a Renda Diferencial Tipo 1 (RD1) decorre da heterogeneidade da terra, de diferenças de suas características, como condições de localização e potencial de uso do terreno, de acordo com o previsto pela legislação urbanística. Essa renda independe do capital investido. Já a Renda Diferencial Tipo 2 (RD2) emerge da quantidade investida de capital em determinada porção de terra, que possibilita a existência de lucros extraordinários em relação às terras marginais. Investimentos públicos em infraestrutura básica e alterações na legislação urbanística têm impacto, portanto, sobre a Renda Diferencial II urbana (FURTADO, 2008). A Renda Absoluta resulta da propriedade da terra, que permite a seus proprietários, em algumas circunstâncias, não oferecer seus terrenos para produção. É o montante mínimo que se paga por qualquer terra. Trata-se de um tipo generalizado de renda de monopólio (JARAMILLO, 2003). Por fim, a Renda de Monopólio é devida pela escassez de determinadas porções de terra, fazendo com que a demanda específica por esses lugares os tornem mais caros (JARAMILLO, 2003). Gottdiener (1997, p. 177, apud DINIZ, 2015) destaca a importância da renda de monopólio que expressaria a “origem social do valor da localização”.

No que toca às empresas, a extração de renda diferencial da terra é analisada a partir da comparação entre as produções agrícolas obtidas em solos mais e menos férteis (MARX, 1986 [1894]). Singer (1979) propõe que cada localização urbana é única e pode proporcionar determinadas vantagens que influenciam seus custos e lucros - tais como infraestrutura e fácil acesso ao comércio, à distribuição de bens e ao consumidor. Assim, de acordo com a sua localização, a empresa tem custos distintos, decorrendo, daí, sobrelucro para as empresas

melhor localizadas. Caso haja, contudo, concorrência entre empresas pelas localizações, provavelmente o valor dos aluguéis ou o preço dos imóveis serão fixados em nível próximo ao lucro adicional que pode ser auferido em cada um deles (SINGER, 1979).

Para as famílias, a demanda de solo urbano para fins residenciais (entendido como consumo “improdutivo”, do ponto de vista da acumulação) também distingue vantagens locacionais, determinadas pela condição de acesso a serviços urbanos e pelo prestígio social da vizinhança - especialmente quando considerada a tendência de segregação espacial das classes mais ricas e a aspiração de demonstração pública de ascensão social, pela classe média (SINGER, 1979).

1.2 A RENDA DA TERRA URBANA NA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA

A disputa pela renda da terra urbana foi objeto de particular atenção por parte da legislação brasileira, nos Anos 1980. A partir de 1988, surgiu um novo paradigma nacional legal relacionado à propriedade urbana, com a nova Constituição Federal Brasileira em 1988 (CF 88) e seu Capítulo “Política Urbana”, artigos 182 e 183. Foi institucionalizada a garantia constitucional ao princípio da “função social da cidade”, que criou limites aos direitos individuais de propriedade, a serem ditados pelos Planos Diretores Municipais. Há, também, uma clara inspiração na proposta de Henry George (1979 [1879]), que propõe a cobrança de um imposto, “*land tax*” sobre a valorização da terra, como forma de garantir justiça no acesso a este recurso⁶.

A regulamentação destes artigos 182 e 183 ocorreu em 2001, através da edição da Lei Federal 10.257/2001, também conhecida como “Estatuto da Cidade”, que “estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental” (artigo 1º). O princípio da “função social da cidade e da propriedade urbana” compreende a “garantia do direito a

⁶ Segundo Guigou (1982), a proposta de Henry George significou a primeira vez, na história, em que um imposto foi proposto para fins de justiça (na medida em que, na lógica de George, beneficiaria a sociedade como um todo, e não apenas aos proprietários).

idades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações” (artigo 2º, *caput* e inciso “I”).

Trata-se de uma profunda mudança nos limites dos direitos de proprietários de terra urbana, sujeitando seu uso aos interesses coletivos da sociedade, debatidos democraticamente (artigo 2º, “II”). Tais medidas visam evitar “a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização” (artigo 2º, VI, “e”) e a garantir a recuperação da valorização do solo pelo Estado para assegurar a “justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização”, “a adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais” e a “recuperação dos investimentos do poder público que geraram valorização dos imóveis urbanos” (artigo 2º. IX, X e XI). Segundo o artigo 39 do Estatuto da Cidade, “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas”.

A introdução do conceito de “função social da cidade”, na Constituição de 1988, tornou o Brasil um dos primeiros países a institucionalizar o direito à cidade (GAUTHIER, 2015), com a criação de instrumentos legais para lutar contra a especulação urbana e a apropriação privada da valorização monetária do solo, que se convencionou chamar de “mais-valia fundiária urbana”⁷ (SMOLKA, 2013; FURTADO E SMOLKA, 2005; SMOLKA e FURTADO, 2003; AMBORSKI e SMOLKA, 2000; FURTADO, 1999). O Estatuto da Cidade foi um avanço extraordinário no domínio legislativo em matéria urbana, tanto de uma perspectiva brasileira, como internacional (GAUTHIER, 2015). A lentidão na sua

7 O termo “mais-valia”, aplicado a termos fundiários, é controverso, uma vez que a renda fundiária não gera mais-valia, mas apenas permite ao proprietário da terra apropriar-se de mais-valia gerada por outro. O termo, contudo, é usual na literatura nacional e internacional. Consta, em particular, em diversos documentos produzidos pelo “Lincoln Institute of Land Policy”, em português e espanhol, “*plusvalía*” (SMOLKA, 2013).

regulamentação, contudo, treze anos, após a CF88, revela, não obstante, os diversos desafios para sua efetiva implementação. O novo e progressista marco legal é, em parte, resultado da luta do “Movimento de Reforma Urbana no Brasil”, que se concentrou, na Década de Setenta, em mecanismos para ampliar o acesso dos mais pobres à terra urbana, considerado como base do problema de acesso à moradia adequada no Brasil.

O aspecto inovador legislativo teve, contudo, pouca aplicação prática no cenário nacional. As mudanças sinalizadas pela nova Constituição brasileira, em termos de instrumentos urbanísticos para recuperação, para o Estado, da “mais-valia fundiária urbana”⁸ e da garantia da função social da propriedade, não se cumpriram. Passados mais de trinta anos da promulgação da CF 88, raríssimos são os casos de Municípios que exigem o cumprimento da função social da propriedade ou implementaram os mecanismos, previstos na nova legislação, para recuperação, pelo Estado, da valorização fundiária (IPEA e MINISTÉRIO DA JUSTIÇA, 2015):

Não é por falta de leis que a maioria da população brasileira foi historicamente excluída da propriedade formal da terra, no campo ou na cidade, no Brasil. Um cipoal de leis, decretos, resoluções, registros e cadastros seguiu-se à instituição da propriedade privada da terra a partir da Lei de Terras de 1850... Os movimentos sociais devem lutar por novos marcos jurídicos, mas devem considerar que isso está muito longe de assegurar conquistas reais. Estamos testemunhando a aplicação quase nula dos instrumentos mais importantes do Estatuto da Cidade, seis anos após sua promulgação. (MARICATO, 2012, p. 95)

8 O conceito usado por autores como Fernanda Furtado (2005) e Martim Smolka (2013) para “recuperação de mais-valia”, refere-se à possibilidade de captura, pelo Estado, da majoração do valor do solo, gerada por ações alheias ao seu proprietário. Segundo Smolka (2013, p.2-3, tradução da autora): “O conceito de recuperação de mais-valias fundiárias implica em mobilizar, em benefício da comunidade, parte ou todo o aumento do valor do solo (mais-valia ou receita não merecida) que tenha sido gerada por ações alheias ao proprietário, tais como investimentos públicos em infraestrutura ou mudanças nas normas e regulações sobre o uso do solo... Uma aplicação típica de recuperação de mais-valias fundiárias permitiria, ao governo, recuperar somente a porção dos incrementos sobre o valor do solo decorrente de sua intervenção direta. Uma aplicação mais ampla, permitiria ao governo recuperar qualquer aumento n valor da terra derivado de ações alheias ao proprietário — por exemplo, resultantes das forças do mercado associadas ao crescimento da população urbana ou a impactos indiretos sobre o valor da terra produzidos por subsídios à moradia”. Furtado (2005) descreve quatro tipos de “mais valias fundiárias”, ordenadas de maneira decrescente, que podem ser recuperadas pelo Estado: i- todo o valor do solo (independentemente de sua origem); ii- toda a valorização alheia ao esforço do proprietário; iii- toda a valorização que decorre do esforço da coletividade; iv- toda a valorização que decorre de investimentos públicos.

No âmbito de Belo Horizonte, esta situação repetiu-se: não obstante os avanços da legislação urbana municipal⁹, há claras limitações à implementação dos instrumentos de recuperação de mais-valia urbana que segue, ainda hoje, um desafio¹⁰.

1.3 VETOR NORTE DE BELO HORIZONTE: CONTEXTO E HIPÓTESES

A história de Belo Horizonte, como cidade construída pelo Estado, tem origem no final do século XIX. Trata-se da primeira capital planejada do período republicano brasileiro, para ser uma cidade política, para funcionários públicos, oligarcas rurais e pequena burguesia. Entre os historiadores, há quem defenda a tese de que sua construção e urbanização planejada objetivava também o branqueamento da população aí residente (Mc DONALD, 2019), como aspecto essencial da modernização. A cidade, idealizada como metáfora do progresso (JULIÃO, 2011), deveria ser construída de forma a eliminar os vestígios do povoado rural de Curral d'El Rey, que a precedeu. Há, portanto, uma dimensão histórica de uma ocupação segregada e planejada para a cidade.

O controle do acesso à terra, por parte do Estado, foi o mecanismo central para a expulsão dos moradores de Curral d'El Rey e para sua exclusão do direito à nova cidade. O controle monopolístico, público, da oferta de terras e, portanto, do seu

9 Em 1993 o Executivo Municipal deu início a uma gestão que privilegiou a implementação do novo marco legal brasileiro para o planejamento urbano. Em decorrência da então recém proclamada CF88, que outorgou poderes aos municípios para legislar sobre a política de desenvolvimento urbano e obrigou cidades com mais de vinte mil habitantes a elaborarem seus planos diretores, Belo Horizonte promulgou seu “Plano Diretor Urbano” (Lei Municipal 7.165/1996) e “Lei de Uso e Ocupação do Solo” (Lei Municipal 7.166/1996) e fortaleceu instrumentos de participação popular nas políticas públicas, com a criação do “Orçamento Participativo” e diversos Conselhos Municipais.

10 Há expectativa de alguma mudança neste cenário, em Belo Horizonte, com a aprovação do novo Plano Diretor da cidade, através da Lei Municipal 11.181/2019, e da Lei 11.216/2020, que dispõe sobre instrumentos de recuperação de mais-valia urbana. Ver também documento elaborado pela Secretaria Municipal de Políticas Urbanas, da Prefeitura de Belo Horizonte, “Política da Política Urbana – Instrumentos focados no controle do processo de urbanização para assegurar a inserção dos mais pobres na cidade” (PBH/SMPU, 2017).

Diagnóstico de projeto de estudo interdisciplinar sobre questões fundiárias e imobiliárias, coordenado pela autora, na Prefeitura de Belo Horizonte, entre 2014 e 2015, apontava para uma ausência de diálogo e integração entre as políticas tributárias e urbanas. De modo geral, o Poder Público Municipal desconsiderava a farta literatura que descreve a os efeitos das políticas de tributação imobiliária sobre a organização do espaço social (BAHL; LINN, 1992; MORALES-SCHECHINGER, 2010; MCCLUSKEY; FRANZSEN, 2013; FURTADO, 1999; DYE; ENGLAND, 2009).

preço, determinava quem seria proprietário e, portanto, teria o direito a este lugar. O outro lado deste processo, foram os excluídos da nova capital de Minas Gerais: trabalhadores ou famílias, que residiam no Curral d'El Rey, removidas de suas casas e terras pelo Estado, foram buscar outros locais onde morar, em áreas suburbanas, sem infraestrutura e serviços, inclusive onde hoje é a periferia pobre ao Norte de Belo Horizonte, ou em moradias informais dentro da área urbana, como será abordado no capítulo 1.

No início do século XXI, esta periferia passou a ser alvo de investimentos, majoritariamente públicos, em Grandes Projetos Urbanos. Previa-se a criação de uma “aerotrópolis” - um novo polo econômico, de âmbito metropolitano, desenvolvido a partir de um aeroporto internacional, o Aeroporto de Confins. Os investimentos incluíam infraestrutura urbana e construção de equipamentos públicos e privados, que deveriam, a partir de seus projetos arquitetônicos icônicos, associar o conceito de modernidade ao Vetor Norte da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH)¹¹.

Desta forma, o projeto de requalificação do Vetor Norte da RMBH, do início do século XXI, está vinculado às heranças históricas da Belo Horizonte do final do século XIX, na medida em que ambos conceitos de modernidade implicam apagar traços do passado, presentes no território.

A presença dos GPUs na política urbana na RMBH, no entanto, já pode ser identificada a partir do final dos anos 1990, tendo sido reforçada pelos processos de globalização e neoliberalização (DE FREITAS, 2017). Tais projetos funcionam como parte de estratégias neoliberais que obedecem a uma intensificação do “imperativo de crescimento” das cidades (*“the city as a growth machine”*), beneficiando uma aliança entre as elites urbanas (MOLOTCH, 1976; JONAS; WILSON, 1999). Trata-se do conceito de “neoliberalização do espaço”, onde o mercado tem um papel crescente na distribuição espacial das atividades (PECK, 2002). O Estado, particularmente através do governo local, deve assumir uma nova função, a de “promover a cidade para o exterior, desenvolvendo uma imagem forte e positiva, apoiada em uma oferta de infraestruturas e de serviços,

¹¹ Estes projetos tiveram origem no Governo estadual de Aécio Neves, em 2003, e serão detalhados no capítulo 1.

que exerçam a atração de investidores, visitantes e usuários solventes à cidade e que facilitem suas exportações” (CASTELLS; BORJA, 1996, p. 160).

Neste sentido, o modelo de parcerias público-privadas implementado no Vetor Norte da RMBH, longe de caracterizar-se por uma redução do Estado, significa a reconfiguração do seu papel: gerar flexibilização jurídica e econômica, que visa desmontar os obstáculos à expansão do espaço e do capital, criando um ambiente de negócios adequado para os investimentos (HARVEY, 1994 e 2006). Para tanto, o Estado arca com os custos dos investimentos feitos, que geram valorização fundiária, mas não utiliza os instrumentos urbanísticos ou tributários legalmente previstos de recuperação desta valorização fundiária (chamados também de instrumentos de recuperação de “mais-valia fundiária urbana”, segundo Smolka, 2013; Smolka; Schechinger, 2005; Furtado 2005; Smolka; Furtado, 2003; Amborski; Smolka, 2000). Segundo Vainer et al. (2006), a flexibilização jurídica e econômica teria, como objetivo principal, a valorização de capitais especulativos e imobiliários. A renda fundiária diferencial gerada beneficiaria basicamente atores privados, em particular os que atuam na dinâmica imobiliária e os proprietários fundiários.

Neste cenário, o Vetor Norte de Belo Horizonte transforma-se em novo local de disputa. O uso do termo “guerra dos lugares”¹² (ROLNIK, 2015) nos parece apropriado para sintetizar a disputa local, entre atores diversos, pela renda fundiária diferencial. A pesquisa analisa essa “guerra dos lugares” a partir de duas perspectivas: (i) a pressão do capital imobiliário e proprietários de imóveis sobre as classes de baixa renda, para que partam destes lugares em curso de valorização; (ii) a dinâmica sobre a propriedade fundiária nesta área em curso de investimentos em GPUs.

Com relação ao primeiro ponto, a pesquisa trabalha com o conceito de gentrificação, entendido como a expulsão, direta ou indireta, de famílias de seus locais de moradia, para darem lugar a novas formas de ocupação deste solo, por famílias de renda mais alta. Desta forma, gentrificação é uma manifestação da

¹² O termo de Rolnik tem um significado mais amplo que o aqui proposto. Embora diga respeito aos processos de expulsão de moradores dos seus locais de origem, pela disputa em torno da renda fundiária, diz respeito também à disputa internacional entre diversos lugares, cidades, usualmente, para atração de capital.

luta (perdida pelas famílias mais pobres) pelos espaços da cidade, ao cerco aos bens comuns e ao direito ao local, à cidade (BLOMLEY, 2004).

Testa-se assim a hipótese seguinte: um processo de gentrificação estaria em curso no Vetor Norte de Belo Horizonte, em decorrência dos GPUs aí implementados, tal como descrito na literatura. Caso confirme-se a hipótese, tratar-se-á de um processo de gentrificação em área periférica, diferente, portanto, dos processos clássicos de gentrificação, em áreas centrais, analisados na literatura anglo-saxã. O referencial teórico baseia-se em ampla revisão da literatura de gentrificação, desde o estudo de Ruth Glass, em 1964, até os dias atuais. Particular atenção é dada à crítica pós-colonialista, que rechaça a importação do conceito anglo-saxônico de gentrificação para países do Sul Global e aprofunda a análise de suas características em cidades latino-americanas (BETANCUR, 2014).

Com relação ao segundo ponto, a segunda hipótese da pesquisa é de que há uma tendência à concentração da propriedade fundiária, no Vetor Norte, concomitante aos investimentos públicos em infraestrutura urbana. Diferente da Belo Horizonte do final do século XIX, o controle mais concentrado da propriedade da terra urbana no cenário contemporâneo do Vetor Norte não seria decorrente da atuação do Estado, mas do setor privado.

Analisa-se, portanto, quem são os proprietários fundiários. A propriedade envolve um conflito, entre os que têm (possuidores, proprietários) e os que não têm (despossuídos). Direito à propriedade é um fator de exclusão. Os resultados obtidos, que demonstram aumento das terras em mãos do capital imobiliário, no Vetor Norte, nos permitiu abordar os mecanismos pelos quais se dá a disputa entre proprietários e capital imobiliário, pela renda fundiária, tendo em vista seus interesses, pretensamente conflitantes, segundo a literatura.

1.4 QUESTÕES METODOLÓGICAS

Para investigar estas hipóteses, a tese organiza-se a partir de uma abordagem multidisciplinar que inclui referenciais teóricos e autores provenientes dos campos da economia urbana, geografia, ciências sociais e urbanismo. As análises dos

dados fazem-se à luz da literatura utilizada, apontando convergências e divergências entre ambos¹³.

As fontes de dados e os métodos utilizados também refletem o aspecto multidisciplinar da pesquisa. Os dados levantados referem-se a uma multiplicidade de escalas territoriais e a diferentes períodos, permitindo uma melhor compreensão da dinâmica dos fenômenos estudados. Os marcos temporais da análise são os anos de 1999 (quatro anos antes do início dos GPUs) e 2019, ano em que foram coletados os últimos dados na pesquisa de campo. A diversidade das fontes implicou, no entanto, em alguns casos, adaptar o período de análise à disponibilidade de dados.

A existência de processos de gentrificação e a dinâmica fundiária são investigados através da análise de um amplo espectro de dados qualitativos e quantitativos, primários e secundários, alguns deles inéditos e de difícil acesso.

Foram usadas treze tipologias de dados secundários, seis delas não publicadas. São elas: Censo Populacional; Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M); Cadastro Municipal Imobiliário e Mobiliário; Imposto Sobre Serviços (ISS); Imposto sobre a transmissão "inter vivos" a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos à sua aquisição (ITBI); Certidão Vintenária de Registro de Imóveis; informações disponíveis em sites de incorporadoras e construtoras com atuação no Vetor Norte da RMBH; material publicitário de empreendimentos imobiliários no Vetor Norte (Direcional Engenharia S.A. e Construtora Lincoln Veloso); imagens aéreas; Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas e Pesquisa de Orçamentos Familiares.

Os dados cadastrais e tributários municipais – impostos sobre a propriedade e transmissão de imóveis - revelam-se centrais para a pesquisa. Tais bases são, contudo, pouco usadas para pesquisas acadêmicas, possivelmente pelo

13 Neste sentido, a pesquisa não faz uma revisão bibliográfica que contemple todo o estado da arte, mas que permita relacionar as escolhas teóricas às análises empíricas feitas. Segue, portanto, formato usual dos projetos franceses, conforme acordado entre os orientadores, lembrando que a tese foi realizada a partir de um convênio de cotutela, entre as instituições de ensino e pesquisa École des Hautes Études en Sciences Sociales e Universidade Federal de Minas Gerais.

desconhecimento e dificuldades no acesso e tratamento às mesmas, fato incompreensível tendo em vista a riqueza, a possível gratuidade e periodicidade de atualização destes dados.

Neste sentido, é importante salientar que o acesso a estas fontes fiscais é pouco usual em estudos urbanos por falta de conhecimento dos pesquisadores, mas também porque não são disponibilizadas pelos órgãos governamentais competentes. Este é um aspecto fundamental da presente pesquisa, que foi viabilizada pela nossa inserção na Prefeitura de Belo Horizonte¹⁴. Por este motivo, no momento oportuno, particular atenção é dada à descrição e forma de acesso das fontes, por vezes gratuita, caso dos dados fiscais, por vezes onerosa, como as fontes cartoriais.

A escassez de fontes de dados secundários em escalas interurbanas, com atualização anual (NABUCO, FERREIRA e ALMEIDA, 2014) é, certamente, uma das razões para o limitado número de estudos empíricos de processos de gentrificação em cidades brasileiras. Análises da estrutura e dinâmica da propriedade fundiária também são limitadas, não pela inexistência de dados, mas pela política de confidencialidade dos mesmos. Acredita-se, pois, que esta é a primeira contribuição desta pesquisa, de âmbito metodológico, que poderá ser relevante para outros estudos: a proposição de novas fontes de dados e a descrição destas bases, dos métodos adotados para seu acesso e para a sua manipulação. Ressalta-se que os dados utilizados são coletados de forma rotineira por diversos municípios brasileiros, certamente para as capitais, o que permitiria replicar estudos semelhantes aos que fazemos em outros municípios, desde que o acesso seja facultado aos pesquisadores.

Outros dados ainda pouco utilizados são provenientes das certidões cartoriais vintenárias, que registram transmissões individuais da propriedade de bens imóveis, ao longo dos últimos vinte anos; dados cadastrais imobiliários, respeitando-se o sigilo fiscal na publicação dos resultados (não usados para

14 A autora é Auditora de Tributos da Secretaria de Fazenda, Prefeitura de Belo Horizonte, desde 1993. Ocupou diversos cargos técnicos e políticos no Poder Executivo Municipal, dentre os quais o de Secretária Adjunta de Planejamento e Assessora do Prefeito. Desde 2017, é Coordenadora do projeto “Modernização da Metodologia de Avaliação de Imóveis em Belo Horizonte”, na Subsecretaria da Receita Municipal, para fins de tributação de IPTU e ITBI.

análises individuais das transmissões de propriedade imobiliária); *sites* de grandes construtoras brasileiras, que fornecem informações sobre a constituição de bancos de terras.

Os dados primários foram coletados no campo a partir de registros fotográficos e de entrevistas semiestruturadas ou grupos focais, cuja metodologia está descrita no capítulo 2. As entrevistas e os grupos focais objetivavam coletar dados quanto à percepção dos agentes produtores do espaço, divididos em três segmentos: setor imobiliário, Estado e moradores e ex-moradores. Os critérios para seleção dos participantes são explicitados e relacionados ao conhecimento acumulado e expertise quanto às questões abordadas. No caso dos moradores, foi utilizada também a técnica de "bola de neve" (ATKINSON, 2000).

Para abordagem do conteúdo das entrevistas e grupos focais, usou-se técnicas de análise temática de dados qualitativos, mais especificamente, o método de "Redes Temáticas (ATTRIDE-STIRLING, 2001). A análise do conteúdo deu particular relevância à diversidade de pontos de vista dos entrevistados, seja entre os três segmentos entrevistados ou dentro de um mesmo segmento. O cruzamento destas ideias foi feito com o objetivo de verificar as semelhanças e os conflito entre as percepções dos entrevistados, possibilitando assim fomentar conclusões, à luz do referencial teórico. Sempre que possível, os dados qualitativos foram confrontados com os dados quantitativos, de forma a verificar e enriquecer as conclusões.

1.5 ESTRUTURA DA TESE

A tese organiza-se em três partes. A Parte I apresenta os procedimentos metodológicos utilizados e o terreno da pesquisa, a Parte II aborda o fenômeno da gentrificação e a Parte III a dinâmica fundiária.

A primeira parte estrutura-se em dois capítulos. O capítulo 1 faz uma breve revisão bibliográfica da ocupação histórica segregada de Belo Horizonte, desde o início do planejamento de sua construção, em 1894, até o começo do século XXI, valendo-se da ampla historiografia sobre a cidade. É dada particular atenção à caracterização da área de estudo, o Vetor Norte de Belo Horizonte, a partir da

dicotomia de ser esta uma zona periférica pobre da cidade, que passa, a partir de 2003, a ser objeto de grandes investimentos em projetos urbanos. Em seguida, analisa-se o papel da oferta de terra e seu controle pelo Estado, nesta segregação do espaço. A partir de diversos estudos existentes apresentam-se considerações sobre os vetores de crescimento da capital ao longo do século XX, e seu processo de metropolização, em particular, o crescimento da cidade na direção norte e ao eterno papel da área de estudo, desde o final do século XIX, como moradia precária e informal para famílias de baixa renda. Com base na literatura existente, descreve-se os Grandes Projetos Urbanos implementados no início do século XXI, no Vetor Norte da Região Metropolitana de Belo Horizonte, majoritariamente públicos e da visão teórica que destaca o cunho neoliberal e as estratégias de empreendedorismo urbano dos Grandes Projetos Urbanos.

No capítulo 2, são abordados procedimento metodológicos da pesquisa e o tratamento dos dados.

A questão à qual a **Parte II** da tese objetiva responder é se há um processo de gentrificação em curso no Vetor Norte de Belo Horizonte, após os investimentos em GPUs - segundo a literatura, o efeito colateral dos GPUs seria o de induzir uma alocação mais rentável do ponto de vista econômico da terra urbana, ou seja, eliminar formas de ocupação pouco lucrativas ou em poder de setores que não as usem como ativos financeiros. O método usado na análise conjuga a documentação estatística do fenômeno com sua análise teórica. Para tanto, a Parte II divide-se em dois capítulos. O capítulo 3 revisa a literatura de gentrificação e a definição do termo, a partir de textos de diversos autores, do Norte e do Sul Global, escritos ao longo das últimas seis décadas, após o texto seminal de Ruth Glass, em 1964. Os estudos críticos pós-colonialistas (BETANCUR, 2014 e 2017) são particularmente relevantes. Ao reconhecer a dominação cultural de países do Sul pelos do Norte e rejeitar a aplicação, aos países latinos, do conceito de gentrificação original, desenvolvido para realidade anglo-saxônica do pós-guerra, Betancur busca características do ambiente das cidades latino americanas, fortemente influenciadas pela ideologia neoliberal, pela informalidade econômica e habitacional, e pela menor dimensão da sua classe média, para entender seus processos de gentrificação. A partir desta revisão

bibliográfica constrói-se uma definição ampla do termo gentrificação, que parte da dialética entre um conceito simples e outro amplo, que incorpore seus aspectos universais e contingenciais, espaciais e históricos (BEAUREGARD, 2010 [1986]; CLARK, 2010 [2005]; BETANCUR, 2014), e que seja multidimensional, ao considerar suas origens econômicas - o capital e a oferta imobiliária em busca da conquista de novos territórios, conforme a interpretação marxista (SMITH 1979/2010; 1996) -, e culturais - decorrente de novos hábitos e demandas das pessoas (LEY, 1987/2010a; 1994/2010b). No capítulo 4, uma multiplicidade de dados quantitativos e qualitativos são usados em comparações entre os cenários pré e pós GPUs, nas áreas de pesquisa selecionadas.

A Parte III aborda a dinâmica da propriedade da “terra nua urbana”, no último decênio, no Vetor Norte de Belo Horizonte, após os maciços investimentos públicos e privados em Grandes Projetos Urbanos e a disputa pela apropriação da renda fundiária. Vale ressaltar que, por “terra nua urbana” referimo-nos aos imóveis territoriais, sem edificação. As hipóteses da pesquisa são de uma tendência à concentração da terra urbana e de um crescente interesse de setores privados na aquisição de terra, após o anúncio dos GPUs, em função da expectativa de aumento nos preços imobiliários benéficos para proprietários e diversos outros agentes, que tentam capturar estes ganhos, provenientes da renda fundiária gerada. O capítulo 5 analisa a distribuição da terra nua entre Estado e setor privado; o grau de concentração desta propriedade fundiária e sua dinâmica após os GPUs no Vetor Norte de Belo Horizonte; e quem são os segmentos econômicos que controlam esta terra. Esta análise está vinculada à literatura da geografia urbana e da teoria política da urbanização, que enfatizam a importância da propriedade da terra para a produção capitalista do espaço e seu uso social, com destaque para as urbanistas brasileiras Maricato (2012 e 2016) e Rolnik (2015), assim como para Sassen (2017a e 2017b) e Harvey (2017, 2006 e 1997). O capítulo 6, a partir dos resultados anteriores, analisa o estoque de terra em mãos dos setores construtivo, financeiro e imobiliário no Vetor Norte de Belo Horizonte e a dinâmica subjacente a este processo. A hipótese é que o acúmulo de terras por estes setores, constatada no capítulo 5, é uma estratégia para apropriarem-se de parte da renda fundiária, em áreas em valorização imobiliária. A metodologia consiste em um diagnóstico multiescalar da dinâmica da

propriedade de imóveis territoriais, no Vetor Norte e em Belo Horizonte, a partir de análise comparativa espaço temporal. São calculados alguns indicadores e estatísticas, dentre os quais Coeficientes de Gini, Curvas de Lorenz e Maiores Proprietários. O ineditismo desta pesquisa inviabiliza comparações com outras cidades ou regiões, mas um ensaio modesto foi feito, com dois estudos feitos para São Paulo (SANDRONI, 2017 e SANTORO, UNGARETTI e MENDONÇA, 2018). Os registros cartoriais permitem a construção destas transmissões, em uma linha do tempo, e facilita a interpretação das estratégias usadas pelos diferentes atores e setores e seus comportamentos especulativos, a partir da literatura. Do ponto de vista teórico, os resultados permitem aprofundar o entendimento dos mecanismos pelos quais o capital imobiliário lida com o conflito entre interesses de proprietários e de capitalistas, pela apropriação da renda fundiária.

PARTE I – TERRENO E METODOLOGIA

2 CAPÍTULO 1 - ESTRUTURAÇÃO E OCUPAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE BELO HORIZONTE

2.1 INTRODUÇÃO

Este primeiro capítulo apresenta o terreno da pesquisa, o “Vetor Norte de Belo Horizonte” (VNBH), área periférica, de ocupação predominantemente pobre da cidade de Belo Horizonte. O objetivo é a delimitação territorial da área de pesquisa e a compreensão do seu processo de ocupação, desde o final do século XIX. Para tanto, o capítulo está dividido em seis partes, a primeira esta introdução, as quais baseiam-se em revisão bibliográfica. Nas duas partes subsequentes, faz-se uma breve descrição da construção e ocupação de Belo Horizonte, a partir de 1894, como a primeira cidade republicana brasileira planejada, cartão de visitas do novo regime (MONTE-MÓR et al., 2007), que já nasce classista e segregada socioespacialmente. Em seguida, analisa-se o papel da oferta de terra, e seu controle pelo Estado, nesta segregação do espaço. Na quarta parte, algumas considerações sobre os vetores de crescimento da capital ao longo do século XX, e seu processo de metropolização. Em particular, nos interessa o crescimento da cidade na direção norte, sua integração, já em meados do século XX, ao distrito de Venda Nova, e ao eterno papel da área de estudo, o Vetor Norte de Belo Horizonte, como local de moradia precária e informal para famílias de baixa renda. Na quinta parte, apresentamos o projeto do Governo do Estado de Minas Gerais, implementado no início do século XXI, no Vetor Norte da Região Metropolitana de Belo Horizonte. O projeto, de cunho neoliberal e baseado em estratégias de empreendedorismo urbano, visava a transformação desta área em uma nova centralidade, atraente para o capital internacional. Para tanto, foram feitos maciços investimentos, majoritariamente

públicos, em Grandes Projetos Urbanos, descritos neste tópico. Na última parte, a delimitação territorial da área de estudo.

2.2 A CIDADE PLANEJADA SEGREGADA

Belo Horizonte é uma cidade com pouco mais de cem anos, construída no final do século XIX. O seu processo de estruturação, a partir de 1889, guarda aspectos relevantes para esta pesquisa: a propriedade da terra foi elemento fundamental para a estrutura segregada que conforma a cidade, desde seu início, sem lugar para trabalhadores das camadas populares ou os negros recém-libertos do regime escravocrata. Esta estrutura segregada foi resultado da atuação direta do Estado, no controle discricionário da oferta e doação de terras, portanto, de uma determinação política. A construção da cidade baseou-se em um conceito de “modernidade” que se alinhou ao desenvolvimento territorial e resultou na criação de cidadãos de segunda classe (McDONALD, 2019).

Naquela época, Minas Gerais, o estado brasileiro mais populoso e importante politicamente, era também aquele com maior quantidade de população negra do país e concentrava 30% do contingente nacional de 800.000 escravos libertos estimados, após o Brasil ter sido o último país das Américas a abolir a escravidão - que perdurou da primeira metade do século XVI até 1888 (McDONALD, 2019). Foi, neste contexto, que surgiu o projeto de criação de Belo Horizonte, a primeira cidade planejada do período republicano brasileiro, para ser a nova capital do estado de Minas Gerais, em substituição a Ouro Preto. Ouro Preto, que havia surgido como núcleo minerador por volta de 1690, em função dos ricos depósitos auríferos ali encontrados, tornara-se sede municipal (vila) em 1711, com o nome de Vila Rica. Ela consolidou-se em 1720 como capital da capitania, mais tarde Província de Minas, recebendo em 1823 o título de Imperial Cidade de Ouro Preto.

O planejamento de Belo Horizonte, que teve início no ano seguinte à abolição da escravidão e no mesmo ano e sequencialmente à proclamação da República brasileira, em 1889, estendeu-se até 1893. Visava criar uma cidade “moderna”, capaz de sinalizar os novos ideais que o regime republicano buscava implementar

e apagar qualquer vestígio do passado colonial da administração monárquica, recém destituída, fortemente simbolizado por Ouro Preto (SALGUEIRO, 1992; JULIÃO, 2011; MONTE-MÓR et al, 2007):

Belo Horizonte foi, sob vários aspectos, uma espécie de cartão de visitas do novo regime. Seu traçado, sua fisionomia eram mais que uma metáfora da nova ordem que se buscava implantar, eram materializações de uma filosofia, de uma política, de uma pedagogia, de uma nova forma de sociabilidade. [...] a cidade nascida da ação política, a cidade balizada pela intervenção do estado, a cidade moderna e modernista, republicana e contraditória em sua tensão entre a forma moderna de sua estrutura arquitetônica e urbanística e certo conservadorismo. (MONTE-MÓR et al., 2007, p. 11-17).

Além dos motivos simbólicos, ligados ao seu passado colonial, a cidade de Ouro Preto apresentava uma topografia demasiadamente acidentada, que era um impedimento ao crescimento industrial e populacional desejado. Desta forma, os propositores da nova capital, os chamados “mudancistas”, debateram sua localização, de forma a garantir, em um local salubre e com topografia mais amena que Ouro Preto (SALGUEIRO, 1992; PLAMBEL, 1984), o surgimento de uma metrópole em Minas Gerais (como São Paulo ou Rio de Janeiro): industrial, com uma rede de transporte ferroviário que unisse as economias regionais mineiras e reduzisse sua dependência ao acesso marítimo pelo Rio de Janeiro (à época capital federal) e suas taxas portuárias. A região eleita para a construção de Belo Horizonte, definida por Lei, em 1891¹⁵, estava próxima à Estrada de Ferro Central do Brasil, que ia do Rio de Janeiro ao norte de Minas Gerais, e na convergência de estradas previstas que ligariam o oeste de Minas Gerais ao estado litorâneo vizinho, o Espírito Santo (Figura 1).

Diversos autores identificam, no final do século XIX, teorias racistas de progresso, difundidas entre as elites do país, que opõem população negra e modernidade e relacionam *expertise* econômica e população branca (WEINSTEIN, 2015; BLAKE, 2011, apud McDONALD, 2019). A miscigenação entre brancos e negros garantiria o “branqueamento” da população do Brasil, visto como fundamental para sua modernização (SKIDMORE, 1974; STEPAN, 1991, apud McDONALD, 2019). No

¹⁵ A Lei Adicional à Constituição n. 1, de 28 de outubro de 1891, determina os pontos que devem ser estudados para a construção da Nova Capital. A Lei Adicional à Constituição do Estado n. 3, de 17 de dezembro de 1893, maca o lugar para a construção da Capital do Estado.

caso de Minas Gerais, há quem defenda que foi conferida à urbanização grande importância para embranquecer a população, objeto de desejo das elites, que também queriam deixar para trás o legado colonial e imperial e a escravidão (McDONALD, 2019). O caráter racista da formação de Belo Horizonte se refletiria no seu planejamento urbano, através de um “esquema maior” de branqueamento de Minas Gerais: a substituição da maioria de mestiços e negros que compunham a classe trabalhadora por imigrantes europeus brancos, a serem atraídos, pelo Poder Público, para trabalhar nas lavouras de café e fábricas brasileiras, a despeito da disponibilidade de trabalhadores nativos (McDONALD, 2019, p.4). Em 1890, o governo de Minas Gerais lançou uma campanha de gastos públicos, a partir do tripé: nova capital, estradas de ferro e subsídios à imigração.

Figura 1 – Mapa de Minas Geras em 1910, com os estados vizinhos



Fonte: Mc Donald, 2019, desenhado por Katherine McDonald baseado em Miguel Calmon Du Pin e Almeida, Carta da viação ferrea do Brasil, (São Paulo: Secção Geographica Artística da Compa. Lith. Hartmann-Reichenbach, 1910), Library of Congress Geography and Map Division.

A construção de Belo Horizonte, de 1894 a 1897, ficou a cargo do engenheiro Aarão Reis, um abolicionista e positivista, nascido em Belém do Pará, na Amazônia, e graduado no Rio de Janeiro. Antes disto, Aarão Reis já havia projetado Soure, na ilha de Marajó. A primeira etapa de seu trabalho, na nova capital de Minas Gerais, foi a remoção dos habitantes que residiam na área escolhida, uma pequena comunidade agrícola, chamada “Curral del-Rey¹⁶”, pertencente então à cidade colonial de Sabará (Figura 2). Estes habitantes, majoritariamente mestiços e negros, foram considerados inapropriados para permanecerem no local escolhido para a construção de Belo Horizonte (McDONALD, 2019). A nova capital nasceu, portanto, segregada: já excluiu de seu espaço urbano, antes mesmo de sua inauguração (em 12/12/1897), as camadas mais pobres de sua população (JULIÃO, 2011).

Figura 2 - Largo da Matriz, Curral del-Rey, c. 1894-1895

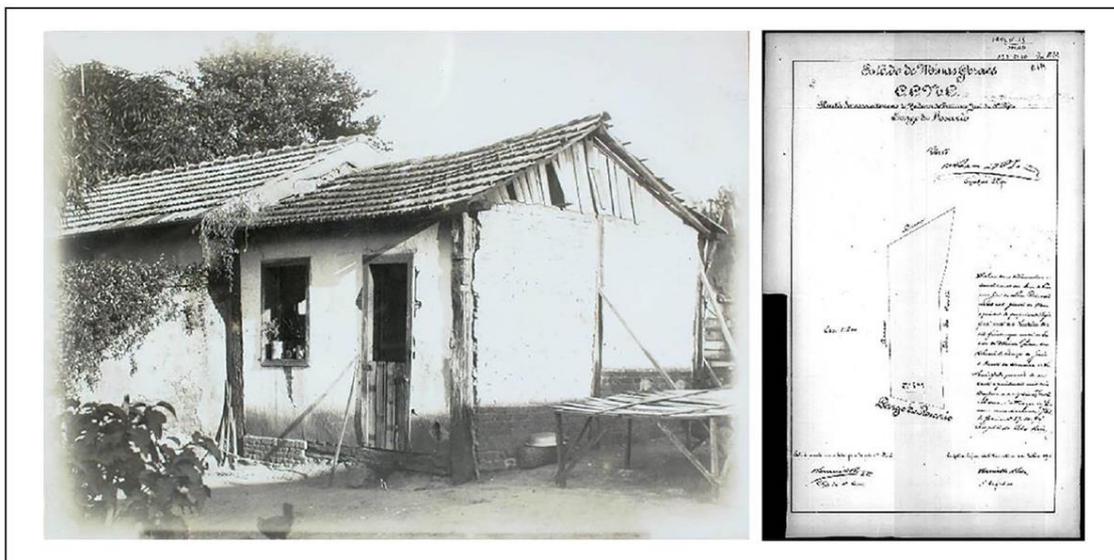


Fonte: “Álbum de visitas”, Comissão Construtora da Nova Capital. CCNC ALB01 022, Museu Histórico Abílio Barreto, apud McDonald (2019)

¹⁶ Há diversas grafias para o nome do antigo vilarejo. A grafia “Curral del-Rey” seria a mais antiga, dentre as conhecidas, datada de por volta de 1711 (SANTOS; SEABRA; COSTA, sem data).

Através do Decreto n.º 680, de 14 de fevereiro de 1894¹⁷, foi criada a “Comissão Construtora da Nova Capital” (CCNC). Este decreto também definia que a Comissão Construtora, presidida por Aarão Reis, teria um prazo de quatro anos para conclusão das obras. A então recém-criada CCNC deu início a um processo amplo de levantamento e documentação das terras a serem apropriadas pelo Estado (Figura 3) e sua demarcação em lotes, a serem ocupados por trabalhadores brancos. Desta forma, a CCNC impunha a remoção dos antigos habitantes do Curral del-Rey e de suas construções. O controle da oferta de terra estava servindo para que o Estado destruísse o que existia até então, em nome do “progresso”. Em 1894, a CCNC, munida de forte autoridade, desapropriou 430 casas de antigos moradores do Curral del-Rey e usou força policial para remover aqueles que resistiram à expulsão. De forma processual, o Estado tornava-se o grande detentor de terras, o que lhe permitiria definir sua futura distribuição e ocupação.

Figura 3 - Casa pertencente aos herdeiros de Francisco José da Silva Reis, c 1894-1897, objeto de levantamento e registro pela Comissão Construtora da Nova Capital

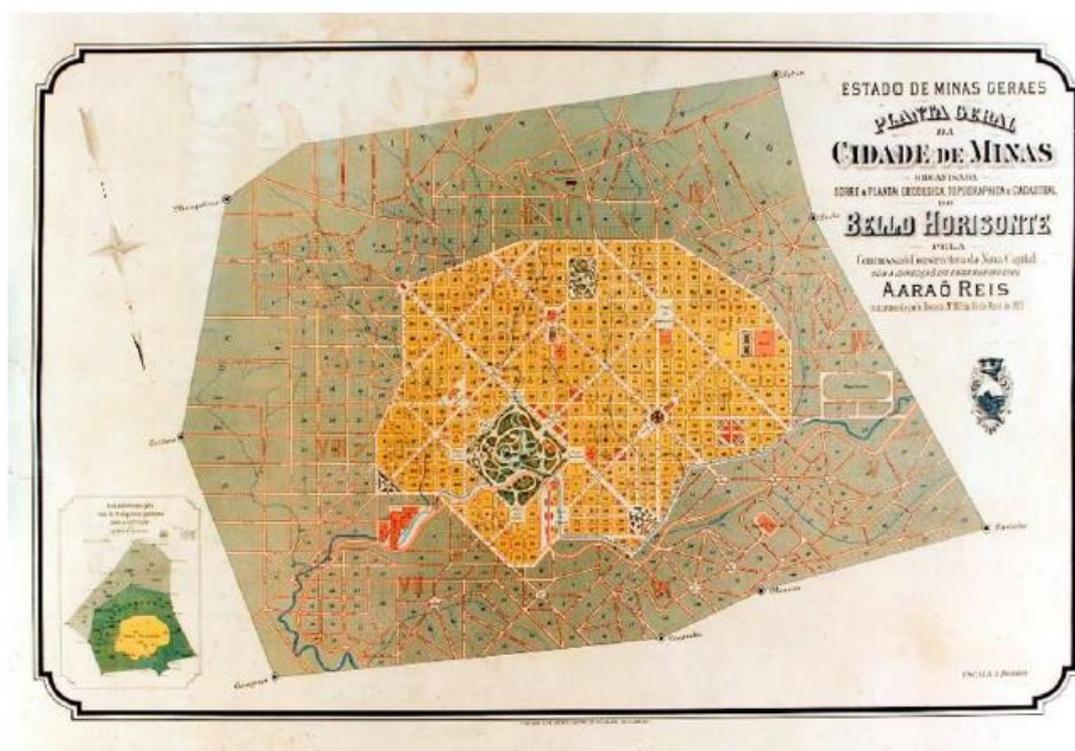


Fonte: Comissão Construtora da Nova Capital: CCfot1896 011, Museu Histórico Abílio Barreto apud Mc Donald (2019)

¹⁷ Regulamenta o art. 2º da Lei Adicional à Constituição do Estado n. 3, de 17/12/1893.

Ao projetar Belo Horizonte como sede dos governos municipal e estadual, prevista para atender uma população de até 200.000 habitantes¹⁸, Aarão Reis dividiu a cidade em três zonas (Figura 4), com funções diferentes: uma zona urbana, uma zona suburbana e outra rural. As obras a serem executadas, imediatamente, foram projetadas e orçadas para uma população de 30.000 habitantes, nas zonas urbana e suburbana. O zoneamento funcionava como instrumento fundamental para o controle da cidade, na qual era inaceitável qualquer ocupação espontânea do território. Fixava, previamente, os seus limites e classificava e hierarquizava seus espaços.

Figura 4 - Planta Básica de Belo Horizonte. Projeto Aarão Reis, 1895



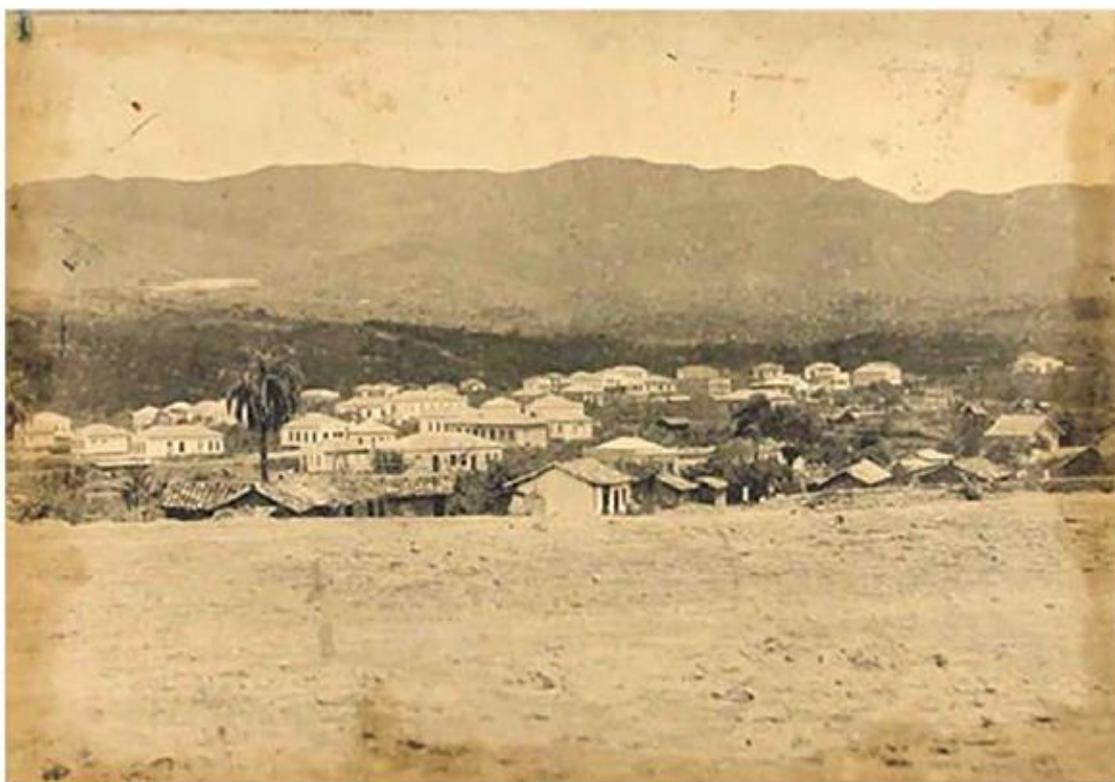
Fonte: Comissão Construtora da Nova Capital: CC Dt 06 007, Acervo Museu Histórico Abílio Barreto

A zona urbana, o núcleo central da cidade e onde estariam suas principais instituições, era delimitada e segregada das demais zonas por um círculo de dezessete quilômetros de extensão, que formava a Avenida do Contorno. Esta zona deveria acolher a elite econômica e política ouro-pretana: servidores

¹⁸ Decreto nº 680/1894.

públicos¹⁹ (Figura 5), técnicos, industriais e capitalistas. A zona urbana tinha quarteirões planejados quadrados e idênticos e, de forma inusual para a época, no Brasil, era totalmente abastecida com luz elétrica, sistema de esgoto, estação de trem e parque. Em contraste com o planejamento das outras duas zonas, havia uma distribuição radicalmente desigual de infraestrutura, desde o nascimento da cidade.

Figura 5 - Casas de funcionários públicos. Belo Horizonte, 1896



Fonte: Secretaria de Agricultura – Comissão Construtora da Nova Capital: SA2 004 005, Arquivo Público Mineiro, apud Mc Donald (2019)

O planejamento das outras duas zonas restringia-se, basicamente, a sua delimitação territorial. A zona suburbana, um anel pericentral para além da Avenida do Contorno (conforme Figura 4), com ruas e quadras de traçados irregulares, acolheria as fazendas e empresas industriais, além de ser destinada à posterior expansão da cidade. A zona rural produziria comida e matéria prima para as indústrias da cidade. A planta da cidade de Aarão Reis, classista e

¹⁹ 205 casas foram construídas para funcionários públicos em 1898.

segregacionista, não previa sequer a construção de vias que unissem a zona urbana às outras duas (LE VEN, 1977).

Seria, portanto, nas zonas suburbana e rural, destituídas de serviços modernos e infraestrutura, onde viveriam as classes populares e trabalhadores (MONTE-MÓR et al., 2007), fossem eles imigrantes europeus brancos ou mestiços brasileiros, mais de seis mil operários trazidos para sua construção (LE VEN, 1977). Suas moradias não constavam no Plano de Aarão Reis, como se eles devessem desaparecer após a construção da cidade. O caráter higienista, elitista e excludente do projeto, que marcou a forma de estruturação do espaço de Belo Horizonte, é destacado em vários estudos (JULIÃO, 2011; SILVA, 1991; MONTE-MÓR, 2007 e VILLAÇA, 1998). Belo Horizonte seria a síntese de uma cidade em que as narrativas de modernidade no planejamento urbano e o desenvolvimento fundiário serviram para criar cidadãos de segunda classe, os nativos e brasileiros afrodescendentes, privilegiando o poder do Estado e do capital, em detrimento da inclusão (McDONALD, 2019). É o que veremos na seção seguinte.

2.3. A CIDADE CONSTRUÍDA A PARTIR DA ESPECULAÇÃO FUNDIÁRIA

Villaça (1998) identifica a estruturação do espaço belo-horizontino de maneira análoga à de outras metrópoles brasileiras, que se desenvolvem como cidades do interior, a partir do rio e de uma ferrovia, que normalmente lhe acompanha. O rio é uma barreira natural que divide o espaço urbano em dois, um com melhor localização que o outro. Os centros da metrópole do interior nascem, portanto, normalmente, em uma das suas margens, criando o que Paixão e Abramo (2008) chamam de “divisão qualitativa no espaço urbano” quanto à acessibilidade ao centro e “luta pela localização no lado de cá da barreira”.

Em Belo Horizonte, o rio é o Ribeirão Arrudas, que corta a cidade de Leste a Oeste, acompanhado pela ferrovia. O plano de Aarão Reis situava-se quase totalmente nas margens sul do Ribeirão. Assim, o projeto garantia que a área planejada, a zona urbana, destinada às famílias burguesas, seria integralmente boa e não teria um lado “melhor” que o outro (PAIXÃO; ABRAMO, 2008).

A área do “lado de lá”, na divisão qualitativa do espaço urbano, aquela que, normalmente, é menos valorizada, acabou por ser criada, de forma não planejada. As camadas populares, cuja habitação não constava no planejamento de Aarão Reis, ocuparam áreas fora do perímetro urbano. Assim, embora o projeto previsse o crescimento de Belo Horizonte de dentro (zona urbana) para fora (zona suburbana), não ocorreu desta forma (ALMEIDA, 2019). As áreas suburbanas e rurais foram ocupadas por classes populares e operárias, enquanto partes da área urbana permaneceram desocupadas até o final dos anos 1940 (VILLAÇA, 1998), o que exemplifica a distância entre o espaço idealizado pelos planejadores e as práticas de ocupação da cidade. As Manchas de Ocupação Populacional²⁰ de Belo Horizonte (na configuração atual da cidade), de 1918 e 1935 (Figura 6), permitem visualizar a coexistência de terrenos vazios na zona urbana (destacada em preto) e ocupações nas zonas suburbana e rural. A subutilização da infraestrutura alocada na área central e a retenção de lotes favoreciam a especulação imobiliária.

A zona urbana havia sido dividida em lotes, alguns doados, pelo Estado, a proprietários que não tinham, necessariamente, pressa em sua ocupação, outros colocados à venda, pela CCNC. Mesmo com cenário menos promissor que o esperado para as vendas de terrenos na zona urbana, a CCNC manteve ali inalterada sua proposta de um sistema rígido de preços de lotes e controle da propriedade fundiária, em nome da criação de um mercado imobiliário urbano que atraísse setores julgados cruciais para criar a sociedade industrial e branca desejada. Há quem defenda que a especulação imobiliária era uma definição política institucional, possibilitada pela Constituição Estadual de 1893:

De fato, a especulação fundiária foi politicamente determinada, assim como a lógica da ocupação de Belo Horizonte, que afirmava o valor de troca da terra (ou seu valor de mercado) acima de seu valor de uso. A constituição estadual de 1893, aprovada pelo Congresso Constituinte, organizou a cidade em torno da especulação fundiária, exigindo que o "plano definitivo da nova

²⁰ Diferentemente dos mapas de manchas de ocupação populacional anteriores, elaborados pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte (PBH), no Mapa da Figura 6, foram excluídas as camadas de 1995 e 2000 e inserida a de 1999, atualizada à época pela Secretaria Municipal de Políticas Urbanas (“SMURBE”), a partir da foto aérea da PBH, do mesmo ano. Para 2007, foi refeito o mapeamento a partir da ortofoto da PBH deste ano. Para 2018, o mapeamento baseou-se na imagem Google importada no QGis via *plug-in* “QuickMapService”, com um zoom equivalente à escala 1/15.000. Informações prestadas pela SUPLAN/PBH, por e-mail, em 12/09/2019.

cidade" fosse planejado em torno da "divisão da terra em lotes". A constituição também exigia a criação de um rígido sistema de precificação de lotes, levando em consideração a proximidade destes com o centro da cidade e outras circunstâncias. (Mc DONALD, 2019, p. 2-3, tradução nossa)²¹.

O controle mercantil das terras pelo Estado – expropriação, interferência no mercado formal e restrição de acesso à propriedade - serviu para regular a hierarquia social da nova capital. Desta forma, o Estado excluiu, a priori, segmentos populares de grande parte da cidade, aquela com melhor infraestrutura urbana, e estimulou a formação de periferias (LE VEN, 1977). O critério de renda foi claro na seleção dos futuros moradores, através da doação de terrenos situados nas zonas urbana e suburbana, para determinados segmentos socioeconômicos, pelo Poder Público²², e pela realização de leilão público para a venda de terrenos localizados na área central da cidade (DINIZ, 2015).

As consequências são o crescimento da população concentrada nas zonas periféricas da cidade e a expansão da informalidade habitacional (Mc DONALD, 2019). O alto preço da terra urbanizada, associado à legislação restritiva, impôs aos despossuídos a ocupação informal e desordenada das áreas periféricas, mediante a abertura de loteamentos sem qualquer tipo de planejamento (PLAMBEL, 1984). Segundo FRANCO (2007), a segregação socioespacial é uma constante da história de Belo Horizonte, ligada à iniciativa do mercado e à especulação imobiliária, conjugados ao planejamento público.

Não obstante o controle público, a zona urbana também é ocupada por famílias pobres, que passam a morar em terrenos sem títulos de propriedade. Isto dará origem, em 1895, dois anos antes da inauguração da capital, a uma das duas primeiras favelas brasileiras²³, a “Alto da Favela”, também chamada de “Alto da Estação” (Figura 7). Localizada na margem norte do Rio Arrudas (hoje o bairro

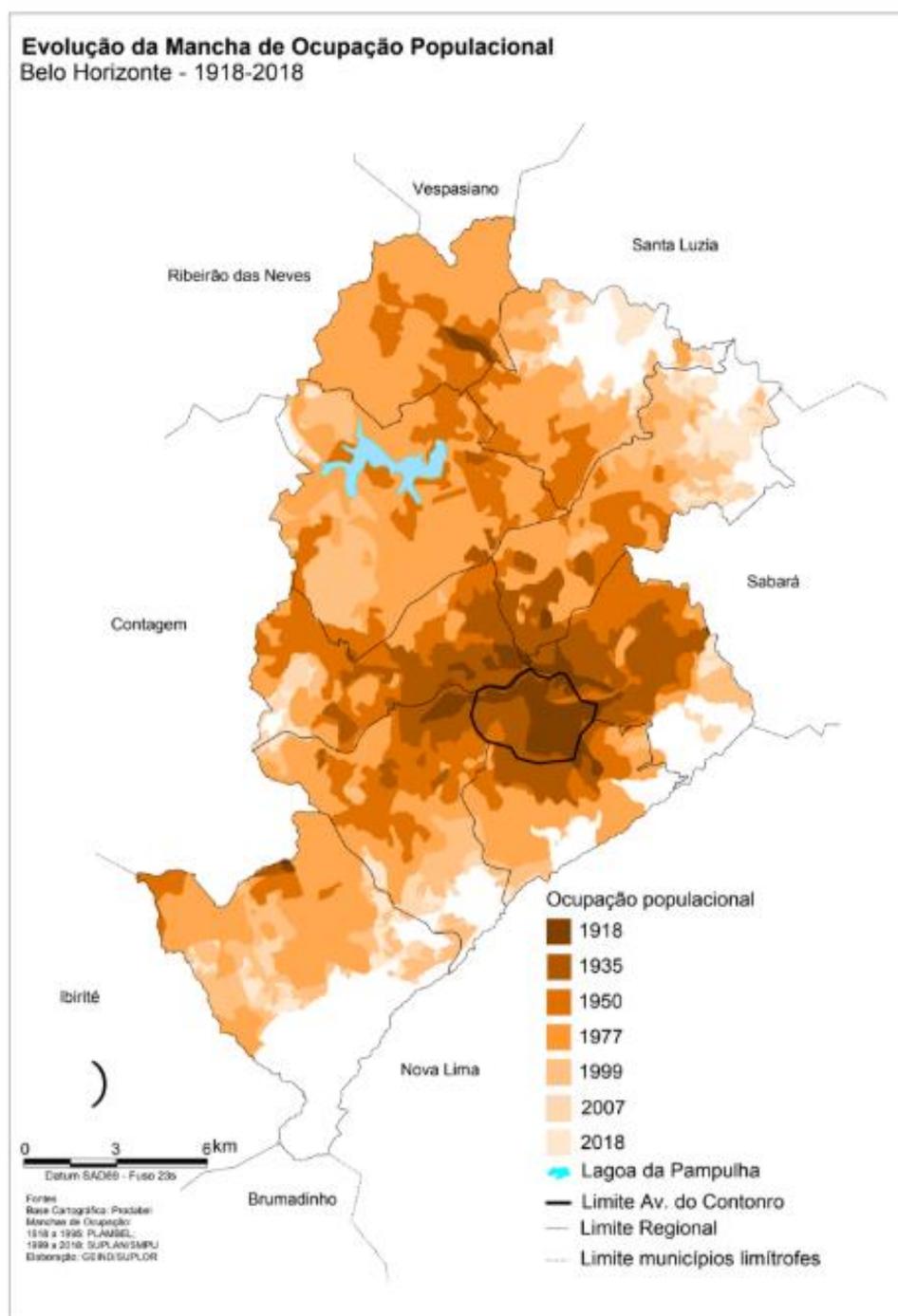
²¹ Texto original: *“Indeed, land speculation was politically mandated as the organizing logic of Belo Horizonte, asserting its exchange or market value over its use value. The 1893 state constitution approved by the Constituent Congress organized the city around land speculation, calling for “the definitive plan of the new city” to be planned around the “division of the land into lots.” The constitution also required the creation of a strict pricing system for lots, taking into account their proximity to the city centre and other circumstances.”*

²² Decreto nº 803/1895.

²³ A outra favela é a “Morro da Favela”, no Rio de Janeiro, originada em 1897.

“Floresta”), à época área negligenciada da zona urbana da cidade, esta favela durou até 1902, quando foi removida, pelo Prefeito Bernardo Monteiro.

Figura 6 – Evolução da Mancha de Ocupação Populacional de Belo Horizonte. 1918 a 2018



Fonte: P9PREFEITURA DE BELO HORIZONTE, Subsecretaria de Orçamento - PBH/SUPLOR, 2019. A partir de base cartográfica da Prodabel e de Manchas de ocupação do PLAMBEL (1918 a 1977) e da SUPLAN (1999 a 2018)

Figura 7 – « Alto da Favela », a Primeira Favela de Belo Horizonte. 1897



Fonte: Comissão Construtora da Nova Capital: CCFot1896 010, Museu Histórico Abílio Barreto, apud Mc Donald (2019)

Ocupações irregulares na zona urbana eram motivo de preocupação do governo e resultaram, inicialmente, em medidas repressoras (investimentos na força policial e cobrança de multas e taxas, descontadas diretamente dos salários dos trabalhadores ocupantes das terras) e na remoção desta população para áreas distantes, sem direito à titularidade fundiária. Apenas a partir de 1910, é que terrenos suburbanos foram disponibilizados aos trabalhadores, através de crédito oferecido pelos especuladores urbanos, doação gratuita, pela CCNC (em 1920) ou pela definição de áreas a serem destinadas a vilas operárias.

2.4 DO CURRAL DEL-REY À REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE

A construção de Belo Horizonte implicou destruir o Curral del-Rey e em expulsar seus antigos moradores. Parte destes, migrou para uma área próxima, ao norte da nova capital, e que à época não pertencia a Belo Horizonte, ocupada desde a segunda metade do século XVIII (PAIVA, 1992). Administrativamente subordinada à Comarca de Sabará – uma das primeiras regiões ocupadas na Capitania de Minas Gerais –, e eclesiasticamente ligada à Freguesia de Curral del-Rey (SILVA,

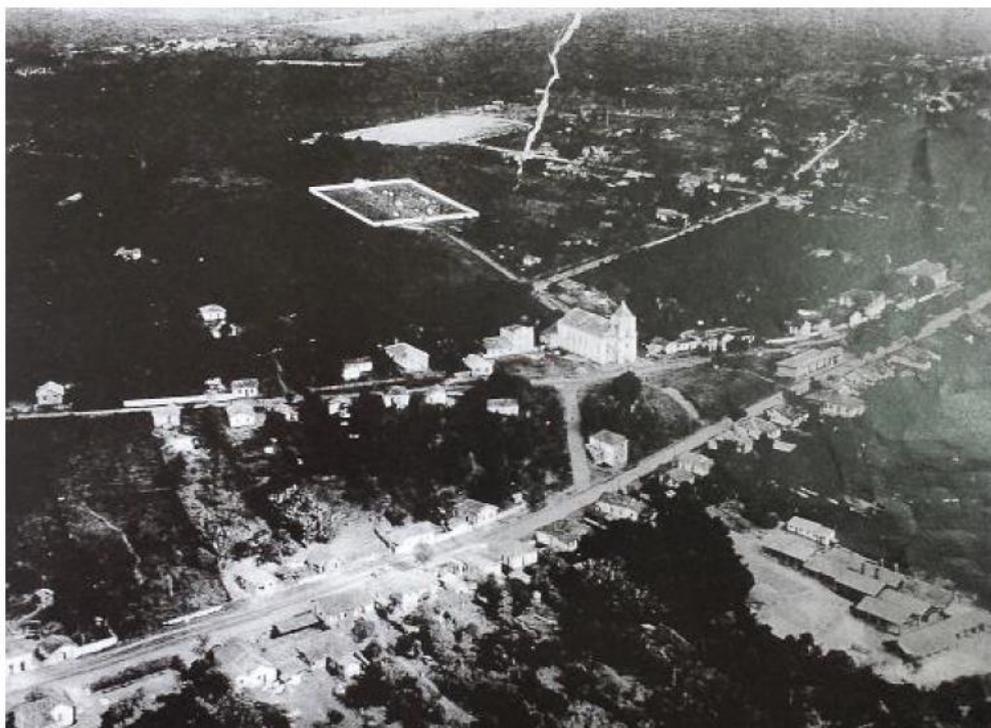
2000, apud DINIZ, 2015), foi ao redor de uma capela filial da mesma, cuja construção foi autorizada em meados de 1809, que se formou o núcleo central de povoação original de Venda Nova (SILVA, 2000). Em 1868, o distrito de Venda Nova foi elevado à categoria de Paróquia²⁴ e, em 1873, declarado Freguesia²⁵ (SILVA, 2000). A escolha de Venda Nova como a nova moradia por parte de antigos moradores expulsos do Curral del-Rey, no final do século XIX, deu-se em função do preço mais baixo da terra aí praticado, uma vez que o valor da desapropriação recebido do Estado era insuficiente para comprar terreno na zona urbana de Belo Horizonte. Paulatinamente, a região de ocupação original de Venda Nova foi ampliada, até a sua configuração atual, hoje chamada “Região Administrativa Venda Nova”, já incorporada a Belo Horizonte.

As manchas de ocupação populacional mostram como os crescimentos suburbano e rural superaram a expansão da área urbana, logo no início da constituição de Belo Horizonte. Em 1918 e 1935, com a zona urbana apenas parcialmente construída, já havia intensa ocupação nas áreas periféricas, sendo Venda Nova uma destas áreas identificáveis no trecho norte da atual conformação de Belo Horizonte, e a mais distante da zona planejada inicial (Figura 6).

Nos anos de 1940, verifica-se a expansão da cidade para o sentido norte - fenômeno visível pela comparação das manchas de ocupação populacional de 1935 e 1951 -, em função de uma série de obras de infraestrutura e empreendimentos econômicos realizados em Belo Horizonte e em seu entorno imediato (COSTA; MAGALHÃES, 2011).

²⁴ Projeto nº 1.592, de 24 de julho de 1868.

²⁵ Lei Provincial nº 2.034, de 1º de dezembro de 1873.

Figura 8 – Venda Nova em 1948

Fonte: Acervo Administração Regional Venda Nova, apud DINIZ (2015)

A década de 40 foi um dos momentos de grande reestruturação do espaço urbano de Belo Horizonte com a formação de uma nova imagem para a cidade. Para tanto, teria sido determinante a atuação de Juscelino Kubitschek (JK), prefeito da capital entre 1940 e 1945, e seu fascínio pelo “conforto e beleza das cidades modernas” (DE FREITAS, 2019). Villaça (1998) explica este crescimento da cidade particularmente a partir do projeto de JK, financiado pelo Estado, de tornar uma das regiões da cidade, a “Pampulha”, espaço de moradia exclusivamente destinado às elites. Diversas obras públicas, em edifícios vanguardistas, foram construídas. Muitas delas foram assinadas pelo arquiteto Oscar Niemeyer, pelo paisagista Burle Marx e pelo pintor Cândido Portinari, e são hoje “Patrimônio Cultural da Humanidade”. O complexo arquitetônico da Pampulha influenciou na implantação, nas décadas posteriores, de diversos equipamentos de nível metropolitano: foram executadas a expansão da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), a construção do estádio de futebol “Mineirão” e uma nova ligação viária da Pampulha com o centro de Belo Horizonte, a “Avenida Presidente Carlos Luz”.

Uma segunda resposta do governo JK às demandas do setor residencial, desta vez para a população de baixa renda, foi a criação do “Conjunto IAPI”, em 1942. Este projeto, outro exemplo da arquitetura modernista na cidade, inaugurou a produção habitacional em larga escala, com cinco mil unidades habitacionais. O projeto permitiu a remoção parcial dos habitantes da maior favela então existente na cidade, a Pedreira Prado Lopes (DE FREITAS, 2019), que seriam instalados no Conjunto. Embora a prática tenha sido outra - o conjunto recebeu em caráter prioritário outros moradores contribuintes do IAPI, funcionários da prefeitura e combatentes da II Guerra Mundial- o projeto permitiu a exclusão dos habitantes indesejados da imagem da cidade em construção (NERY, 2005; DE FREITAS, 2019):

O projeto consistia de 11 blocos verticais localizados em torno de uma praça, entre a moderna Avenida Antônio Carlos (avenida recém-inaugurada que dava acesso ao novo bairro de elite da Pampulha) e a maior favela da época, a Pedreira Prado Lopes. Em nosso contexto, o conjunto do IAPI inaugura uma produção habitacional de larga escala para remoção de parte da favela, localizada em uma região que passou a ter grande visibilidade e em processo de valorização imobiliária após inauguração da avenida e do bairro de elite. Em relação ao financiamento desta grande intervenção, a prefeitura articulou, através de orientações do governo Federal, uma parceria com o Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Industriários (IAPI) e a Companhia Auxiliar de Serviços de Administração (CASA) sediada no Rio de Janeiro. A divisão de responsabilidades consistia na doação do terreno e sua urbanização pela prefeitura; o financiamento do custo da obra pelo fundo de pensão do IAPI; e elaboração do projeto e realização da construção pela CASA (DE FREITAS, 2019, sem número página).

Em 1948, ocorreu a anexação definitiva do Distrito de Venda Nova ao Município de Belo Horizonte²⁶, como consequência de interesse político pela área, em razão do acelerado crescimento populacional nas regiões periféricas da cidade. Nesta época, a população já havia ultrapassado o limite máximo de 200.000 habitantes previsto no plano de Aarão Reis e era clara a dinâmica de expansão dispersa da cidade. Por outro lado, à época, Venda Nova tinha poucas casas, difícil acesso a Belo Horizonte e poucos investimentos para a melhoria da qualidade de vida (SILVA, 2000, apud DINIZ, 2015, p. 172). Somado a este fato, em 1956, quando a região sul da cidade já não era suficiente para abrigar parte da classe média -

²⁶ Lei Estadual 336, 27/12/1948.

tendo em vista os preços dos imóveis-, a zona urbana de Belo Horizonte foi ampliada para além dos limites da Avenida do Contorno. A valorização subsequente da área incorporada à zona urbana gerou um processo especulativo, com novo deslocamento dos residentes mais pobres.

O movimento de disputa entre as classes sociais pelas melhores localizações foi acompanhado pelos processos crescentes de favelização e de ocupação ilegal dos espaços, ao longo da década de 1960, tanto no núcleo central da cidade quanto na periferia, não havendo, neste período, políticas públicas para a concessão de habitações de interesse social, mas sim políticas de desfavelamento (COSTA, 1994), com a remoção de seus habitantes.

A partir da década de 1940, portanto, com sucessivas conurbações, a Região Metropolitana de Belo Horizonte torna-se uma realidade socioespacial, bem antes de se tornar uma entidade de natureza política e jurídica. O processo de conurbação de Belo Horizonte com diversas cidades vizinhas fica claro entre anos de 1950 e 1980. A comparação entre as manchas urbanas de 1950 e 1977 indica o início do processo de metropolização de Belo Horizonte, com ocupação quase total do seu território em 1977.

Observa-se, então, um crescimento vertiginoso de sua população, que passa de pouco mais de 400 mil habitantes em 1950 para mais de quatro milhões em 2000 (COSTA; ARAUJO, 2006, p.37, apud COSTA; MAGALHÃES, 2011, p. 11). As mais altas taxas de crescimento populacional ocorreram nos anos 1970, devido à intensificação dos grandes fluxos migratórios urbanos observados no Brasil desde os anos 1950. O maior crescimento ocorreu, porém, nos municípios periféricos, em comparação com a capital.

A primeira frente de conurbação de Belo Horizonte abrangeu os Municípios de Contagem, Ibirité e Betim (PLAMBEL, 1984). Localizada no **vetor oeste** da RMBH, trata-se da região que cresceu como resultado da instalação da “Cidade Industrial Juventino Dias”, criada em 1946, em Contagem, da ampliação da “Avenida Amazonas” e da criação de inúmeros loteamentos. No final das décadas de 1960 e início de 1970, foram instaladas, em Betim, a refinaria de petróleo Gabriel Passos, da Petrobrás, e a fábrica de automóveis FIAT.

A expansão de parte do **Vetor Sul** ocorreu na década de 70, sobre as encostas da “Serra do Curral”, após a instalação do “BH Shopping”, em Belo Horizonte, nas proximidades do Município de Nova Lima. Esta expansão esteve associada às melhorias promovidas na “Avenida Nossa Senhora do Carmo” (aberta na década de 50) e na rodovia “BR-040”, que liga o Rio de Janeiro a Brasília. Neste entorno, há, atualmente, diversos condomínios de luxo que se estendem aos Municípios de Nova Lima e Rio Acima, constituindo os “enclaves fortificados” (CALDEIRA, 2000).

A expansão do **Vetor Leste** foi influenciada pela abertura da “Avenida Cristiano Machado”, nos anos 1960, e pela criação do bairro “Cidade Nova”, promovendo a ampliação de Belo Horizonte em áreas fronteiriças aos Municípios de Caeté e Sabará, que se integram ao espaço urbano metropolitano pela implementação de loteamentos destinados à população de baixa renda (BRITO; SOUZA, 2005).

A expansão do **Vetor Norte**, área objeto desta pesquisa, será descrita com mais pormenores na próxima seção. Esta expansão, que se concentra na área periférica norte da cidade de Belo Horizonte, foi iniciada pelo já mencionado Complexo Arquitetônico da Pampulha e pelos bairros próximos à lagoa artificial, formados por grandes lotes destinado a residências unifamiliares de alta renda. A expansão teve continuidade com outros parcelamentos na mesma região, embora em ritmo menos intenso, e com um tipo de ocupação mais dispersa e heterogênea (COSTA; MAGALHÃES, 2011). Em seguida, na década de 1960, ela seguiu para além dos limites setentrionais de Belo Horizonte e de outros municípios, como resultado da criação de distritos industriais pelo governo de Estado, com o objetivo de potencializar o crescimento ao norte de Belo Horizonte e nos Municípios de Ribeirão das Neves, Santa Luzia e Vespasiano²⁷ (BRITO; SOUZA, 2005). Seguiu-se uma ocupação por população de baixa renda, em assentamentos populares, com a instituição de loteamentos sem infraestrutura urbana, que transformou estes Municípios em um “polo de atração da pobreza” (BRITO; SOUZA, 2005, p. 56).

²⁷ Em particular cimento e metalurgia, dentre outras.

Nos anos 1960, como parte da política habitacional nacional, implementada pela ditadura do governo militar no Brasil, foi criada, em Minas Gerais (assim como em diversos outros estados brasileiros), a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais, COHAB-MG. Trata-se de empresa de economia mista do Governo do Estado de Minas Gerais, responsável pela construção de moradias para as famílias de baixa renda, utilizando recursos do Sistema Financeiro de Habitação/Banco Nacional de Habitação (SFH/BNH²⁸). Na RMBH, ao longo das décadas 1970 e 1980, a COHAB-MG foi responsável pela construção de diversos conjuntos habitacionais, majoritariamente localizados fora do território de Belo Horizonte, em cidades como Santa Luzia, Ribeirão das Neves e Vespasiano (SANTOS, 2011)²⁹, alguns de grandes dimensões como o Palmital e o Cristina. Segundo Santos (2011) a ação da COHAB-MG promoveu a lógica da segregação socioespacial: a institucionalização das regiões metropolitanas teria permitido ao Estado impor a municípios vizinhos de Belo Horizonte a localização e construção de conjuntos habitacionais voltados para população de baixa renda.

Dentro dos limites setentrionais do município de Belo Horizonte, a região de Venda Nova continuou crescendo desordenadamente, com parcelamentos irregulares de terra e loteamentos sem infraestrutura. A área de ocupação mais antiga foi transformando-se em importante centro regional de comércio, serviços e espaços de convivência para a população de baixa renda do entorno (APCBH, 2008, apud DINIZ, 2015), inclusive dos Municípios vizinhos. Em que pese o fortalecimento daquela centralidade com o crescimento da região que polariza, ao longo de toda sua história, a área central de BH permaneceu como principal centralidade da metrópole, concentrando grande parte dos estabelecimentos comerciais, os prédios públicos, emprego e equipamentos.

Além desses processos, ocorreu também o início da formação de uma frente descontínua de expansão periférica, observando-se o processo de conurbação de Belo Horizonte com os municípios circunvizinhos de Ribeirão das Neves, Santa Luzia, Pedro Leopoldo, Lagoa Santa e Confins. O crescimento dos loteamentos para a população de renda média e alta em Lagoa Santa e a inauguração do

²⁸ O BNH foi extinto em 1986.

²⁹ Em 1967, a COHAB-MG havia concluído seu primeiro empreendimento: o Conjunto Vale do Jatobá, em Belo Horizonte, com 1.312 moradias.

Aeroporto de Confins, em 1984, também contribuíram para a expansão dessa região (BRITO; SOUZA, 2005).

Figura 9 – Municípios da Região Metropolitana de Belo Horizonte



Fonte: Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, 2008

Instituída em 1973³⁰ (Figura 9), a RMBH é a terceira maior do país em termos de população, com cinco milhões de habitantes, e 34 municípios. Sua configuração atual é o resultado de um processo radial de expansão da mancha urbana em torno da área central da cidade, ainda hoje o único centro de abrangência metropolitana (TONUCCI, 2013). A dinâmica atual é caracterizada por uma maior dispersão do padrão periférico e revela tanto a periferização da pobreza como da riqueza, principalmente nos municípios limítrofes ao município de Belo Horizonte, localizados nos vetores de expansão metropolitana (COSTA; MAGALHÃES, 2011; CAMPOS; MENDONÇA, 2013):

³⁰ Lei Complementar nº 14/1973.

A nova lógica de produção habitacional passou a ser: grandes grupos lançam grandes empreendimentos, a fim de garantir ganhos em escala, ainda que o grande volume de créditos tenha favorecido também a intensificação da atividade de pequenos empreendedores. Na Região Metropolitana de Belo Horizonte, o que se observa é um mercado habitacional com crescimento bastante heterogêneo, com relação aos tipos de imóveis ofertados, que agregam desde empreendimentos constituídos de dezenas de edifícios e centenas de unidades habitacionais até pequenos edifícios e conjuntos de casas (muitas vezes geminadas), voltados para o mercado de renda média e baixa, até parcelamentos horizontais e condomínios verticais direcionados ao mercado de alta renda. O mercado de terras, cuja lógica acompanha o mercado habitacional, apresentou duas características principais: de um lado, a expansão territorial dos loteamentos populares para periferias mais distantes, reafirmando e fortalecendo o movimento de periferização e, de outro, intensificou-se o padrão de autosegregação das categorias dirigentes, na forma dos loteamentos fechados, especialmente em áreas próximas aos espaços infraestruturados da zona central de Belo Horizonte, aprofundando-se as desigualdades na apropriação do solo urbano na RMBH. Mais recentemente, esse padrão tende a se expandir também para periferias antes caracterizadas pela ocupação precária de segmentos populares, a partir do licenciamento de grandes enclaves de alta renda, produzidos pelo capital internacional, o que aponta para novas tendências de estruturação do espaço metropolitano. (CAMPOS; MENDONÇA, 2013, p. 74-75).

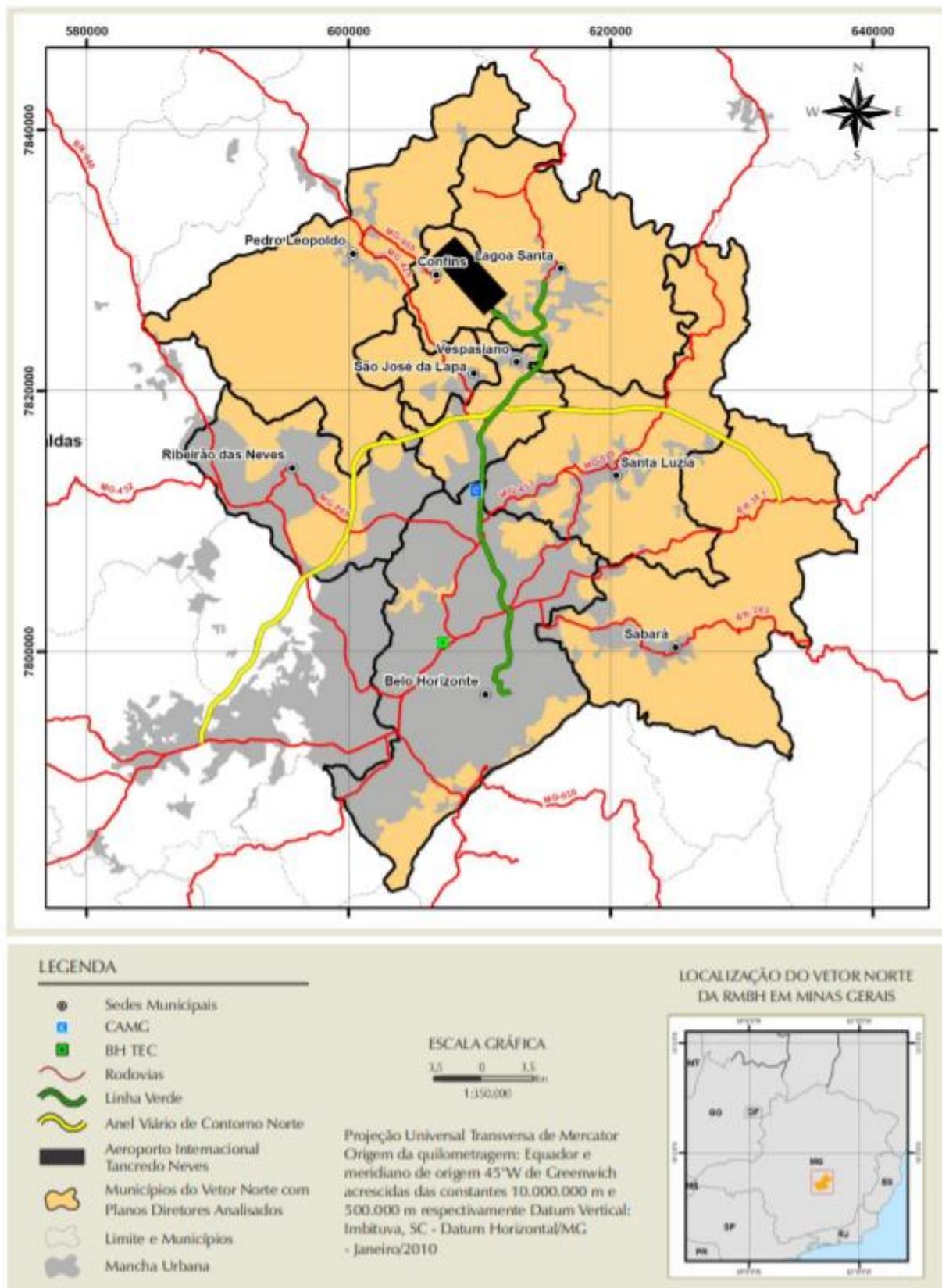
Esta periferização da riqueza surge, no Vetor Norte da RMBH, em período recente, no qual começa a verificar-se o contraste entre os clássicos assentamentos de baixa renda e áreas destinadas à ocupação da elite, até então inéditas. Após os Anos 2000, um projeto é fundamental para compreender a possibilidade desta localização periférica de moradias de alta renda: um conjunto de Grandes Projetos Urbanos, gestado pelo Governo do Estado de Minas Gerais, a partir de 2004, para a reestruturação e modernização do Vetor Norte da RMBH, o qual abordaremos a seguir.

2.5. O VETOR NORTE DA RMBH: POBREZA, GPUs E A NEOLIBERALIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

O “Vetor Norte da Região Metropolitana de Belo Horizonte”, ou “Vetor Norte da RMBH”, daqui em diante, é composto de nove municípios: Belo Horizonte, Confins, Lagoa Santa, Pedro Leopoldo, Ribeirão das Neves, Sabará, Santa Luzia, São José da Lapa e Vespasiano (Figura 10). Vale ressaltar que, embora usual na

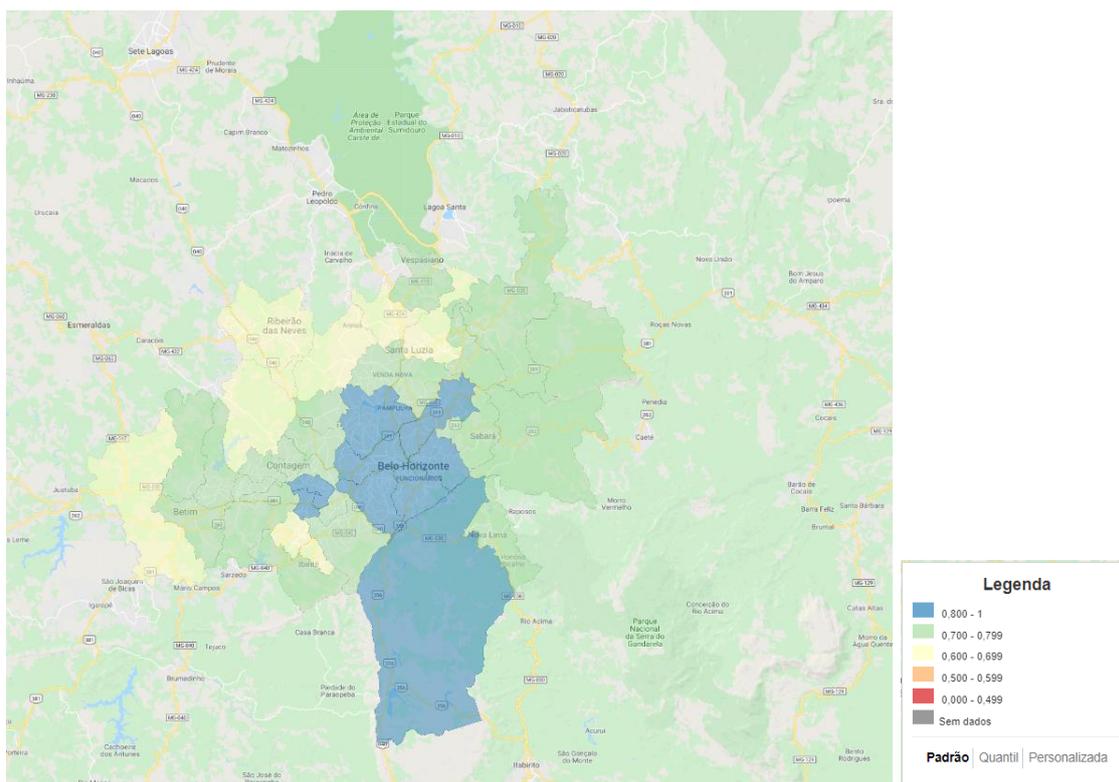
literatura científica e documentos públicos, o termo “Vetor Norte da RMBH” não existe oficialmente, tendo sido criado no início do século XXI, pelo Governo do Estado de Minas Gerais, como parte de campanha de *marketing* de requalificação da área (ALMEIDA, 2019). O crescimento da cidade nesta direção, ao longo dos anos, marcou a expansão periférica da pobreza e transformou esta área na mais pobre da RMBH, conforme atesta o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM), Figura 11. Esta tendência intensificou-se a partir dos anos 1970, simultaneamente à expansão de habitações precárias e consideradas irregulares (TONUCCI, 2009) e à produção dos “loteamentos populares”, sem condições mínimas de infraestrutura e serviços urbanos. Segundo Costa (1994), a compra de terrenos nestes loteamentos e a autoconstrução foi uma das poucas alternativas de moradia para segmentos da população de baixa renda, tendo em vista o fracasso da política habitacional da época (Sistema Financeiro de Habitação do Banco Nacional de Habitação).

Figura 10 – VETOR NORTE DA RMBH



FONTE: COSTA et al (2010). A partir de GEOMINAS, IGA. Elaboração de Matheus Talma

Figura 11 – IDHM da RMBH. 2013



Fonte: PNUD, IPEA e FJP. Série Atlas do Desenvolvimento Humano (2013)

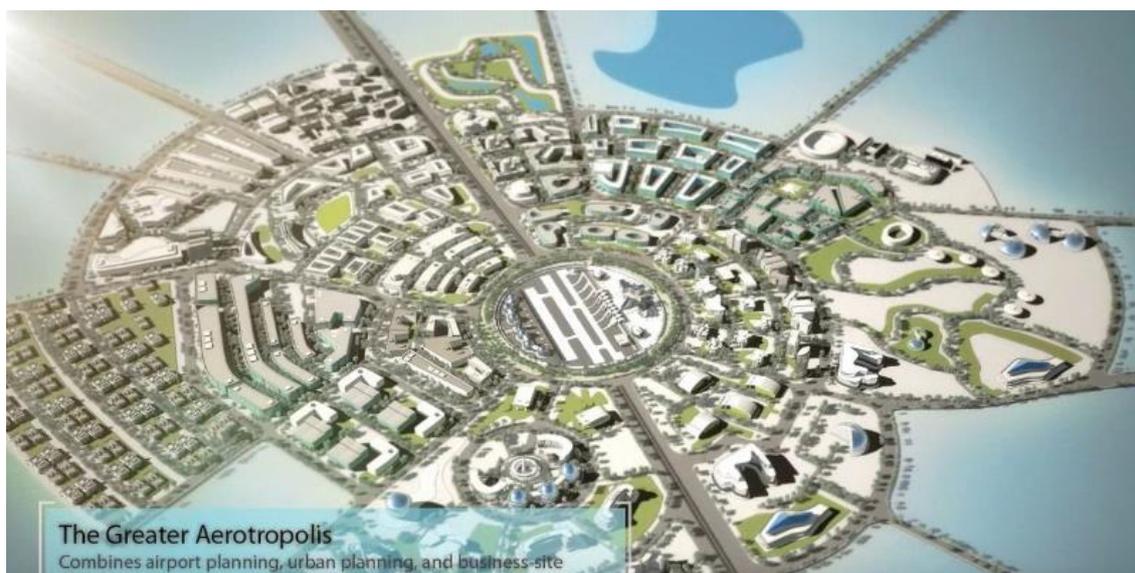
Em 2004, surgiu, por iniciativa do governo estadual de Minas Gerais, um ambicioso projeto de requalificação urbana a ser implementado neste cenário de pobreza. Referenciado em consultorias internacionais de grande visibilidade³¹, o “Plano Macroestrutural do Vetor Norte” consistiu em um conjunto de investimentos públicos e privados, no Vetor Norte da RMBH, visando a formação de um novo polo econômico, a modernização da sua infraestrutura econômica e sua inserção produtiva na expansão capitalista global (COSTA, 2014). O projeto inspirou-se em modelos internacionais aplicados em diversas cidades dos dois hemisférios, basicamente investimentos em Grandes Projetos Urbanos e “representa um ponto de inflexão na dinâmica espacial da região” (DE FREITAS, 2017, p. 90).

Este Plano Macroestrutural foi centrado no projeto de “aerotrópolis” desenvolvido pelo consultor e economista norte americano John Kasarda (Figura 12) e, portanto, baseou-se na criação de uma nova centralidade global que se

³¹ Segundo Costa e Magalhães (2011), as empresas de consultoria contratadas têm suas sedes em Singapura, o que não deve ser visto como um fato isolado, uma vez que o país se tornou modelo de planejamento voltado para a intensificação da inserção de territórios nos circuitos produtivos globais.

desenvolveria no entorno de um aeroporto internacional e que seria a primeira aerotrópole brasileira. Como estratégia de atração de capital, foram planejados diversos projetos urbanos simbólicos e icônicos, ligados à modernização e expansão do “Aeroporto Industrial Tancredo Neves” (AITN), também conhecido como “Aeroporto de Confins”. A realização, em 2014, do campeonato mundial de futebol “Copa do Mundo”, no Brasil, acabou por favorecer investimentos no Vetor Norte da RMBH, mesmo se o projeto inicial de desenvolvimento desta área é anterior ao campeonato de futebol. O plano previa, na sua fase inicial, investimentos públicos e, em um segundo momento, privados, motivados por subsídios públicos e incentivos fiscais. De modo geral, contudo, muitos dos investimentos privados não se concretizaram e o que se observou, segundo De Freitas (2017, p. 11-12), foi “a utilização de recursos públicos para a garantia de desenvolvimento econômico e beneficiamento de investidores privados”.

Figura 12 – Modelo de Aerotrópole



Fonte: Evolve Media & Dr. John Kasarda (2013)

Para uma breve descrição dos principais investimentos em GPUs no Vetor Norte da RMBH, baseamo-nos em De Freitas (2017)³². O autor lista 26 projetos na RMBH, a maioria públicos, dos quais mencionamos apenas os de maior valor

³² O autor propõe uma tipologia a partir de três critérios para definir quais investimentos, na RMBH, a partir dos Anos 2000, devem ser enquadrados como “Grandes Projetos Urbanos”: valor dos contratos, escala territorial e visibilidade do projeto.

econômico e que tenham sido ou estejam sendo implementados, no Vetor Norte da RMBH. Valores investidos em cada projeto, quando informados, são nominais, salvo se explicitada outra situação. Para detalhamentos dos principais projetos baseamo-nos também em Almeida (2019).

Figura 13 – Linha Verde



Fonte: Jornal Hoje em Dia, 2017

A primeira materialização de uma centralidade em torno do Aeroporto Internacional Tancredo Neves foi a conclusão da “**Linha Verde**” (pequeno trecho visível na Figura 13 e destacado em verde na Figura 18), uma via expressa de 35,4km de extensão, também chamada de Rodovia Prefeito Américo Giannetti, para ampliação e modernização da acessibilidade rodoviária, entre o centro de Belo Horizonte e o aeroporto. O valor dos contratos para sua execução foi de R\$508 milhões (DE FREITAS, 2017, p. 99).

Outras obras viárias incluem o projeto de “**Reestruturação viária do Vetor Norte**”, composto por diversas ligações rodoviárias. A partir de 2005, teve início a “**Duplicação e Sistema de BRT no Corredor Antônio Carlos/Pedro I**”, em Belo

Horizonte. Em 2014, há a implantação do primeiro corredor do “**Sistema BRT**” (“*Bus Rapid Transit*” - Figura 14) de Belo Horizonte, com 23km de extensão. Chamado de “MOVE”, atende 500 mil passageiros por dia e conecta o hipercentro de Belo Horizonte, à parte norte desta cidade, onde há duas estações de conexão de passageiros, “Vilarinho” e “Venda Nova”, e à região metropolitana³³. A implantação da “**Estação Vilarinho**” significou a maior estação de integração intermodal de transporte coletivo de passageiros da RMBH. O custo destas intervenções foi R\$712 milhões (FREITAS, 2017, p. 135-136).

Figura 14 – Sistema BRT de Transporte - MOVE



Fonte: LADISLAU, 2015

Em 2005, John Kasarda, contratado pelo Governo do Estado de Minas Gerais, entregou estudo referente ao “**Aeroporto Internacional Tancredo Neves**”, localizado na cidade de Confins, a 40 km do centro de Belo Horizonte, chamado “*The Tancredo Neves Industrial Airport: strategic guidelines and development actions*” (ALMEIDA, 2019). Até sua privatização, R\$481 milhões foram gastos em

³³ Informações disponíveis em www.bhtrans.pbh.gov.br. Acesso em 17/05/2017.

contratos para obras e reformas deste Aeroporto Internacional (FREITAS, 2017, p. 163).

Este aeroporto havia sido inaugurado na Década de 1980 e permanecido desde então com capacidade ociosa. Em 2006, foi inaugurado o Centro de Manutenção da GOL³⁴ em Confins (ALMEIDA, 2019). Em 2007, o governo estadual e a Infraero contrataram a consultoria *Chang Airport Consults*, para elaboração de um plano Mestre para modernização do AITN. As estratégias definidas pela consultoria foram a construção de um novo terminal, a atração de empresas de alta tecnologia e a elaboração de um plano macroestrutural de desenvolvimento para a região norte e entorno do aeroporto.

Em 2009, foi iniciada a **construção do novo Centro de Instrução e Adaptação da Aeronáutica** (CIAAR) em Lagoa Santa. Neste mesmo ano, a empresa “Indústria de Aviação e Serviços Ltda.” (IAS), deslocou-se para o município de São José da Lapa, mais próximo ao AITN (ALMEIDA, 2019).

No final de 2013, foi feito o leilão de concessão do AITN, arrematado pelo consórcio “BH Airport”³⁵ por R\$1,82 bilhão. O “**Aeroporto Industrial**” (Figura 15), inaugurado em 2014, como uma Zona Aduaneira Especial, com benefícios fiscais, não atraiu, contudo, investimentos nos anos seguintes (ALMEIDA, 2019).

Figura 15. Aeroporto Industrial – Confins (2015)



Fonte: ALMEIDA (2019), a partir do *Google Street View*. Captura da imagem em outubro de 2015

³⁴ A GOL Linhas Aéreas é uma empresa brasileira de aviação civil e logística.

³⁵ “...formado pela Companhia de Participações em Concessões CPC (grupo CCR, Brasil, 75% do controle), *Zurich Airport International AG* (Suíça, 24%, operadora do aeroporto de Zurique) e *Munich Airport International Beteiligungs GmbH* (Alemanha, 1%, operadora do Aeroporto de Munique). Infraero permanece com 49% do controle acionário e ANAC fica responsável por fiscalizar o contrato” (ALMEIDA, 2019, p. 157).

A nova sede administrativa do Governo do Estado de Minas Gerais, a “**Cidade Administrativa Presidente Tancredo Neves**”, conhecida como **Cidade Administrativa de Minas Gerais (CAMG)**, foi inaugurada em 2010. Construída em uma área privada, de 18.000 m², onde existia o Hipódromo Serra Verde, às margens da “Linha Verde” (Figura 16), em local de baixa densidade habitacional, custou de R\$1,7 bilhões (DE FREITAS, 2017, p. 166). Significou a transferência de praticamente todos os órgãos públicos estaduais do centro de Belo Horizonte para área distante 18 km deste.

Figura 16 – Cidade Administrativa de Minas Gerais



Fonte: DRUMOND, 2010

Trata-se da última obra do já falecido arquiteto Oscar Niemeyer, um conjunto arquitetônico modernista e arrojado de cinco edifícios, com 265.000m² de área construída (DE FREITAS, 2017), que alterou profundamente a paisagem local. O projeto, previsto originalmente para ser construído em outra parte da cidade, mais central, foi transferido, sem adaptação, para sua atual localização, em Belo Horizonte, limítrofe à cidade de Vespasiano, por definição do Governo do Estado. A monumentalidade pretendia criar e dar visibilidade a uma imagem inovadora,

eficiente e moderna do então governador de Minas Gerais, Aécio Neves³⁶ (DE FREITAS, 2017), descendente da elite econômica e política no estado, neto do ex-presidente da República, Tancredo Neves, e que seria candidato a Presidente da República, nas eleições de 2014. A arquitetura sofisticada contrastou com o entorno pobre e restou completamente isolada:

A demanda por serviços levada para lá é atendida dentro dos próprios prédios, de modo que há muito pouco efeitos de transbordamento (*trickle-down*) para as vizinhanças do entorno. Nesse sentido, até o momento, a CAMG se aproxima mais de um enclave, do que de um indutor de desenvolvimento urbano (ALMEIDA, 2019, p.164).

O “**Shopping Estação BH**” (Figura 17) localizado em Belo Horizonte, na Regional Venda Nova, junto da Estação Vilarinho, foi um dos principais investimentos privados. Iniciado em 2010 e concluído em 2012, consumiu um investimento de R\$22 milhões (a preços de 2012) e ocupou uma área territorial de 33.982m², com capacidade para 206 lojas (ALMEIDA, 2019).

Os demais investimentos privados foram majoritariamente imobiliários, destinados a famílias de altíssima renda, segundo dados da UFMG (2010, apud DE FREITAS, 2017, p. 90)³⁷, destacando-se três, dos quais apenas o primeiro foi efetivado: Alphaville Minas Gerais (Vespasiano), Reserva Real (Jaboticatubas) e Grand Park (Vespasiano).

³⁶ Aécio Neves foi candidato a Presidente da República pelo Partido Social Democrata Brasileiro (PSDB), tendo sido derrotado pela reeleição da presidenta Dilma Rousseff. Atualmente é deputado federal, sendo julgado pelos crimes de obstrução de justiça e corrupção passiva.

³⁷ Segundo dados do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (apud DE FREITAS, 2017, p, 90), elaborado em 2010 pela UFMG, para o Governo do Estado de Minas Gerais, 84% do território previsto para lançamentos imobiliários na RMBH está localizado no Vetor Norte desta Região Metropolitana. As revisões nos Planos Diretores de alguns destes municípios estimulam a ocupação por alta renda e limitam a ocupação popular.

Figura 17 – Shopping Estação BH

Fonte: Google Maps, Captura de imagem *Google Street View* pela autora, em 03/10/2018

Os projetos implementados são objeto de duras críticas, de estudiosos e também do setor imobiliário e mesmo do governo estadual³⁸, segundo nossas entrevistas. Elas são principalmente relacionadas a: (i) Sua concepção - insuficiência de investimento em transporte coletivo e sua baixa capilaridade, reforço ao modelo rodoviário, aumento do tráfego em direção ao centro da cidade, isolamento dos GPUs em relação a seu entorno imediato, estímulo a empreendimentos do tipo condomínio de alta renda e baixa qualidade técnica dos projetos e obras (inclusive com a queda de um viaduto, o “Viaduto Guararapes”, durante sua construção). No caso do CAMG, há também críticas quanto à localização e difícil acesso para os cidadãos e os servidores públicos estaduais (está a 18

³⁸ A debilidade do transporte coletivo e a ausência de ligação ferroviária entre aeroporto e área central é objeto de crítica inclusive do entrevistado do governo do estado, que foi gestor durante a implementação dos GPUs no Vetor Norte. Ele observa o quão absurdo foi o fato do governo ter construído a Linha Verde sem faixa destinada ao transporte público; a não previsão, para uma metrópole do porte de Belo Horizonte, de transporte expresso sobre trilhos, conectando o aeroporto ao centro, ou pelo menos até a Estação Vilarinho; e a alternativa aventada (mas não efetivada), pelo governo do estado, para ligar o centro da cidade ao aeroporto, que faria um logo trajeto turístico (saindo da rodoviária e passando pela Pampulha, antes de chegar no aeroporto internacional).

quilômetros do centro da cidade e o transporte coletivo para conexão com o restante da cidade é precário); (ii) seus custos – valor gasto nas obras públicas sistematicamente acima do previsto e, em alguns casos, também da média internacional (DE FREITAS, 2017) e desativação de um dos prédios do complexo, destinado ao governador, sob nova gestão, sob alegações de redução de despesas (ALMEIDA, 2019); e (iii) seu modelo impositivo - ausência de participação popular nas decisões, em claro confronto com a legislação brasileira (DE FREITAS, 2017; ALMEIDA, 2019).

Segundo De Freitas (2017, p. 9), estes investimentos inserem-se em um cenário de intervenções metropolitanas, presente nas últimas duas décadas, de maior intensidade e impacto territorial, relacionados a “alterações estruturais no planejamento urbano”, caracterizados “pelo aumento do papel das determinações econômicas na produção do espaço urbano e, ao mesmo tempo, pela adoção de “boas práticas” internacionais de projeto”. São, também, parte de regimes urbanos crescentemente focados no crescimento econômico (FAINSTEIN, 2010).

Uma outra consideração é a de que, embora um enorme volume de investimentos tenha sido feito no Vetor Norte da RMBH, o projeto não foi implementado em sua totalidade: a análise diferencial dos dados levantados por De Freitas, entre o planejamento inicial e os investimentos efetivamente realizados, revela que uma boa parte dos investimentos previstos não se efetivou, em particular os projetos privados³⁹. Por outro lado, percebe-se que o modelo de parcerias público-privadas implementado, tal como previsto pela literatura sobre a penetração das lógicas privadas, financeiras e empreendedoras nas políticas públicas e da neoliberalização e mercantilização dos espaços urbanos (VAINER; DE OLIVEIRA; LIMA JUNIOR, 2012; HARVEY, 1994 e 2006b) significou a reconfiguração do papel do Estado, e não a sua redução. Os GPUs no Vetor Norte são os motores do desenvolvimento urbano (LOGAN; MOLOTCH, 1997), investimentos essencialmente públicos, em lugares e momentos “certos”, a fim de torná-los bem-sucedidos na concorrência interurbana, interegional e internacional. O

³⁹ A percepção de “fracasso” do projeto original aparece diversas vezes nas entrevistas que fizemos com representantes do setor imobiliário. Eles dizem-se frustrados quanto aos resultados obtidos e mencionam a existência de empreendimentos parados (citam o “Polo da Moda” e o “Aeroporto Indústria”, por exemplo) e incapacidade, que seria do Estado, de criar nova centralidade.

Estado perde sua liberdade de ação⁴⁰ para os poderes econômicos, encorajados e fortalecidos pelo próprio Estado. Cabia ao Estado, no Vetor Norte da RMBH, criar um ambiente de negócios adequado para os investimentos, para, tal como previsto na literatura, otimizar a acumulação de capital (DARDOT; LAVAL, 2016; HARVEY, 2006a). O Estado, particularmente através do governo local, deve assumir uma nova função, a de promover a cidade para o exterior, desenvolvendo uma imagem forte e positiva, apoiada na oferta de infraestrutura e serviços, para a atração de investidores (BORJA; CASTELLS, 1996). Neste cenário, as despesas públicas tendem a ser fortemente regressivas.

Esta perspectiva tem como marco histórico o processo de liberalização econômica, a partir da crise da Década de 1970 e sua interface com o espaço urbano, quando o Estado Neoliberal, promotor do investimento privado, transformou os projetos de requalificação urbana em uma das suas principais ações para atrair capitais, nacionais e internacionais, evidenciando o papel do *marketing* territorial (SALGUEIRO, 2001). Os investimentos em GPUs deveriam projetar nacional e internacionalmente a cidade (SMITH, 2002) e, portanto, deveriam ser concentrados em áreas que interessassem à agenda econômica do capital financeiro e suas estratégias de acumulação (DE FREITAS, 2017). Deveriam, portanto, desconsiderar as necessidades do lugar e privilegiar os interesses do mercado (HARVEY, 1996; CAMPOS; MENDONÇA, 2013; COSTA, 2014; VAINER, 2006; FIX, 2001)⁴¹.

No caso da América Latina, a regressividade dos investimentos tende a ser ainda mais grave, na medida em que os processos de requalificação urbana decorrem mais de estímulos das agências internacionais a parcerias público-privadas - fontes de recursos financeiros para investimento em Grandes Projetos Urbanos - ,

⁴⁰ Em 1986, a extinção da “Superintendência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte”, também chamada de “PLAMBEL”, é um marco relevante do enfraquecimento do Estado no planejamento público que, segundo Almeida (2019), ocorreu dos anos de 1980 até meados de 1990, em Minas Gerais. O PLAMBEL era a autarquia estadual responsável pela gestão metropolitana, criada um ano após a institucionalização da RMBH, em 1974, responsável por uma rica experiência de planejamento integrado e pela elaboração de diagnósticos e planos de alto nível técnico para a região metropolitana.

⁴¹ As entrevistas feitas nesta pesquisa, com moradores do Vetor Norte e do Governo do Estado atestam que a população local não teria tido qualquer participação na elaboração do projeto de requalificação urbana do Vetor Norte da RMBH, o que faz sentido em projetos orientados aos interesses do capital, que não precisam coincidir com as demandas locais.

do que de dinâmicas locais. Nestes países, tendo em vista a disponibilidade de capital financeiro e a ausência de riscos privados - custos e responsabilidades são assumidos basicamente pelos governos -, há grande interesse, por parte das agências internacionais, em consorciarem-se aos governos locais. Após a crise imobiliária dos anos noventa, algumas cidades latino americanas, até então, “repulsivas aos investidores internacionais” (SMITH, 2002), passam a ser objeto de seu interesse.

2.6. ÁREA DE PESQUISA

Os Grandes Projetos Urbanos, implementados no Vetor Norte, localizam-se em diversos municípios da RMBH, entre Belo Horizonte e a cidade de Confins, majoritariamente concentrados ao longo da “Linha Verde” (Figura 18). A área de estudo desta pesquisa restringe-se à parte de Belo Horizonte que é próxima desses projetos, as Regiões Administrativas “Norte” e “Venda Nova” da cidade, delimitadas pela cor preta na Figura 18. A partir de agora, convencionamos chamar de “**Vetor Norte de Belo Horizonte**”, ou “**VNBH**”, a esta área que reúne as Regionais Norte e Venda Nova, que é distinta e menor que o “Vetor Norte da RMBH” (já destacado na Figura 11).

Desde 1983, o Município de Belo Horizonte é subdividido em nove “Regiões Administrativas”, também conhecidas como “Regionais”. São elas, Venda Nova, Norte, Barreiro, Centro-Sul⁴², Leste, Nordeste, Noroeste, Oeste e Pampulha (Figura 19). O histórico de criação das Regiões Administrativas remonta a 1973⁴³, quando foram criadas as Regionais Venda Nova e Barreiro. O objetivo era descentralizar vários serviços prestados pela Prefeitura de Belo Horizonte e facilitar a vida dos moradores da região (SILVA; AMARAL; SIMÕES, 2008). Segundo estes autores, Venda Nova e Barreiro são “regiões situadas nos extremos do território da capital e onde existiam originariamente núcleos de ocupação pré-instalação da capital” (2008, p.7). Em 1983, foram criadas as outras

⁴² A zona urbana do plano de Aarão Reis localiza-se na atual Regional Centro-Sul, sendo esta muito maior que aquela, em termos territoriais.

⁴³ Lei Municipal Ordinária 2199, de 11 de julho de 1973.

sete Regiões Administrativas de Belo Horizonte⁴⁴. A região de Venda Nova foi desmembrada, dando origem à Regional Venda Nova, à Regional Norte e a uma parte da Regional Pampulha. A estrutura administrativa e as atribuições das Regionais mudaram ao longo dos governos municipais, verificando-se momentos de maior ou menor descentralização. Embora nenhuma nova Regional tenha sido criada ou extinta, desde então, houve alteração nas áreas de jurisdição, em 2011, das Regionais Venda Nova, Norte, Pampulha, Noroeste, Oeste, Centro-Sul e Leste⁴⁵. Os motivos alegados pela Prefeitura, para tanto, eram basicamente: (i) maior homogeneidade às áreas internas de cada regional, em termos de infraestrutura urbana e indicadores socioeconômicos da população local, relevantes para políticas públicas locais e (ii) reduzir as diferenças de tamanho populacional entre as Regionais⁴⁶.

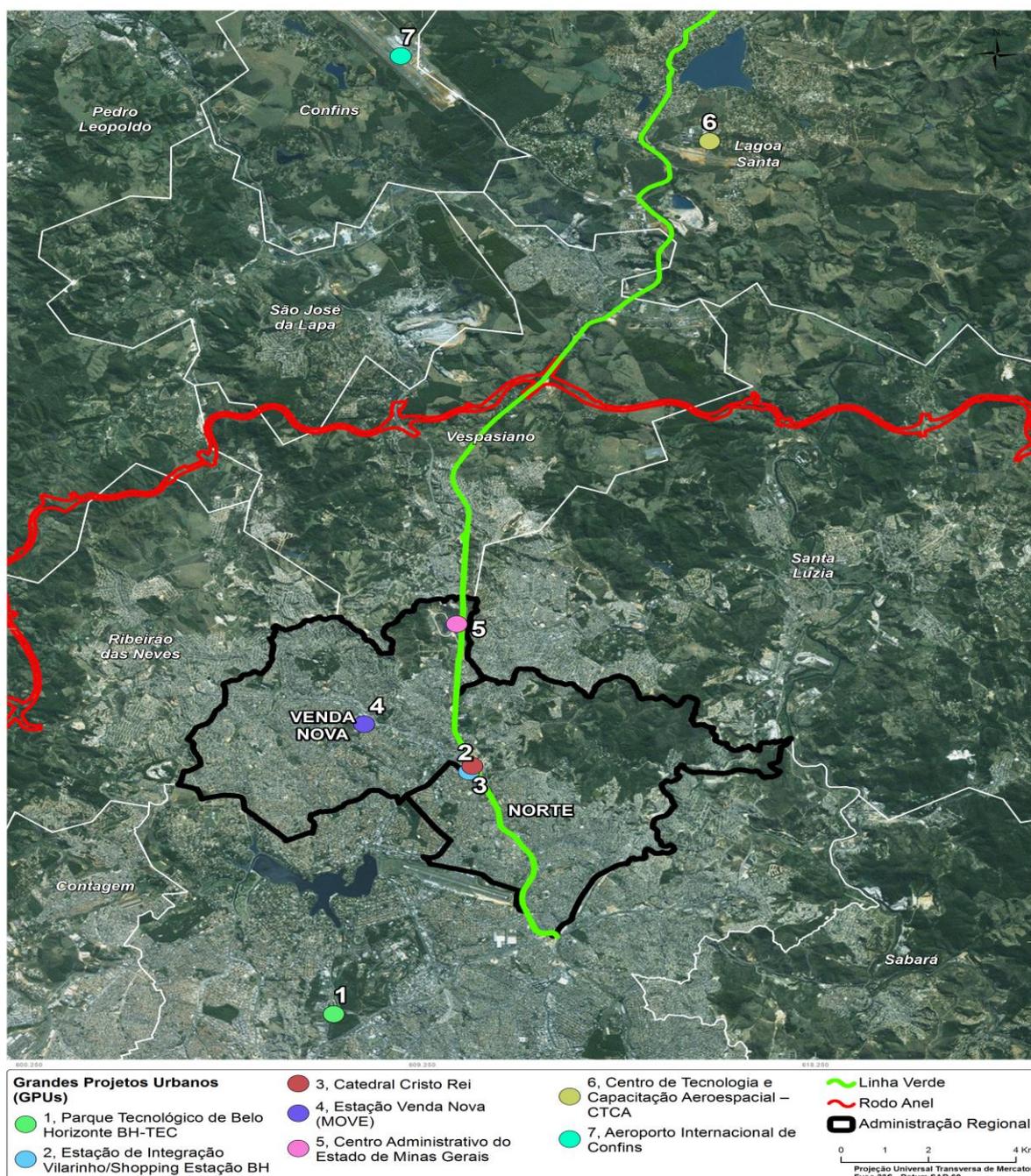
Venda Nova e Norte são regionais situadas na periferia norte da cidade, e, juntas, fazem limite com três municípios, Ribeirão das Neves, Vespasiano e Santa Luzia e, em Belo Horizonte, com as Regionais Pampulha e Nordeste. No caso de Venda Nova, como já visto, a ocupação foi prévia à construção da capital mineira - ressalva-se que a Regional Venda Nova é, hoje, territorialmente bem maior que a ocupação original-, enquanto a ocupação da Regional Norte é mais recente (COSTA; MAGALHÃES, 2011), a partir dos Anos 1950 (PAIXÃO; ABRAMO, 2008). Parte do VNBH, nossa área de estudo, foi uma das regiões ocupadas pela população excluída da construção de Belo Horizonte.

⁴⁴ Decreto Municipal 4.523, de 12 de setembro de 1983 e Lei Municipal 4158, de 16 de julho de 1985.

⁴⁵ Lei Municipal 10231/2011, 19 de julho de 2011.

⁴⁶ Estas justificativas foram dadas pelo Prefeito à época, Márcio Lacerda, verbalmente, em reuniões para revisão da regionalização da cidade. A autora coordenava o projeto de nova regionalização de Belo Horizonte em "Territórios de Gestão Compartilhada" (NABUCO, FERREIRA; ALMEIDA, 2014).

Figura 18: Vetor Norte da RMBH e Principais Projetos⁴⁷



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados de Diniz, 2015

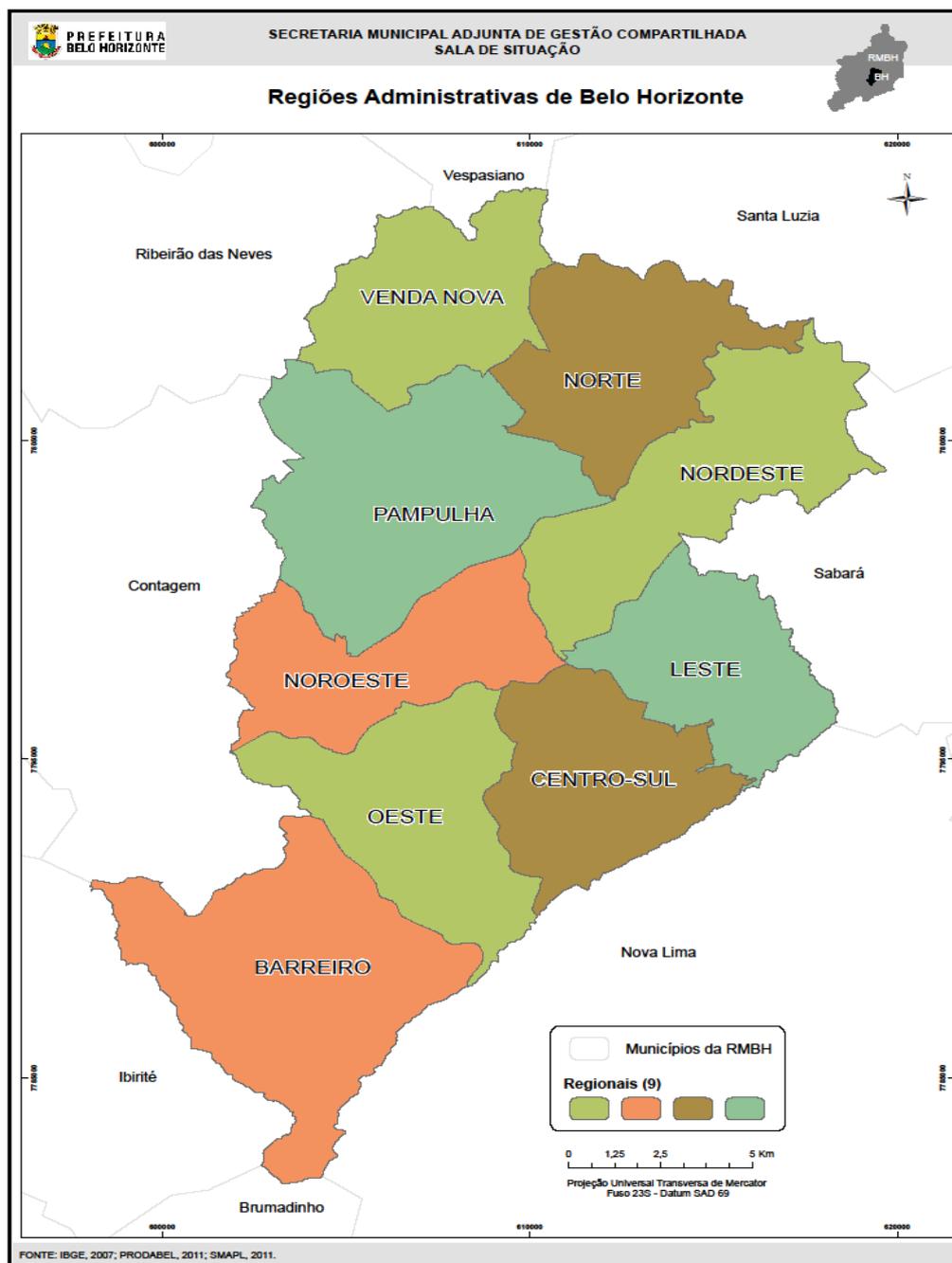
Ambas Regionais foram e são ocupadas majoritariamente por famílias de baixa renda. No caso de Venda Nova, esta característica é determinada de forma processual, a partir da construção de Belo Horizonte, tendo em vista o menor preço da terra, em comparação àquele praticado na área urbana de Belo Horizonte, no final do século XIX (McDONALD, 2019). Já a Regional Norte,

⁴⁷ O Rodo Anel é um antigo projeto que não teve ainda iniciada sua implantação.

concentra o maior número de conjuntos habitacionais promovidos pelo Poder Público, assim como diversas áreas verdes⁴⁸. Apresenta bairros com situações bastantes distintas quanto à habitação e infraestrutura urbana: loteamentos clandestinos, bairros e vilas, habitados por população carente, com condições mínimas de moradia, convivem com alguns poucos bairros aprovados pela Prefeitura, habitados por uma população com melhor poder aquisitivo e infraestrutura urbana. Quanto à densidade habitacional, os padrões das Regionais são muito distintos, segundo os dados do IBGE (2010). A Regional Norte possui 212.953 habitantes, extensão territorial de 32,56km² e uma baixa densidade demográfica, 6.519 habitantes/km², abaixo da média da cidade (7.380,3hab/km²). A Regional Venda Nova, por sua vez é um importante centro de comércio popular e apresenta a maior densidade populacional da cidade, com 9.261,40 habitantes/km² - população de 262.183 habitantes e extensão territorial de 28,309 km².

⁴⁸ Segundo o Portal da PBH, estão catalogadas cerca de 100 áreas verdes, entre elas matas naturais, praças e jardins, os parques do bairro Planalto e a enorme área privada chamada “Fazenda Werneck”, localizada na Unidade de Planejamento “Isidoro Norte”. Disponível em: <http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/contents.do?evento=conteudo&idConteudo=23849&chPlc=23849&viewbusca=s>. Acesso em 09/18/2019.

Figura 19 - Belo Horizonte, Regiões Administrativas e Municípios Limítrofes



Fonte: Prefeitura de Belo Horizonte, 2011

3 CAPÍTULO 2 - METODOLOGIA E TRATAMENTO DE DADOS

3.1 INTRODUÇÃO

Este capítulo apresenta as fontes de dados e a metodologia de análise multiescalar para a tese. Ao longo deste trabalho, despontam áreas de interesse específico, e, portanto, as escalas de análise do Vetor Norte de Belo Horizonte variam do macro ao micro e incluem as Regionais Norte e Venda Nova, seus bairros, setores censitários⁴⁹ ou mesmo quadras e lotes, o que se revela fundamental para compreender a dinâmica dos fenômenos estudados.

A pesquisa utiliza dados primários e secundários, quantitativos e qualitativos. No caso dos dados primários, descreve-se sua coleta e a metodologia usada para análise do conteúdo qualitativo, “Redes Temáticas”. Com relação aos dados secundários, tendo em vista que a pesquisa faz uso de bases não publicadas, mas apenas disponibilizadas sob demanda ou após compra, particular atenção é dada à sua descrição, potencialidades, limites e formas de acesso. É o caso dos dados cadastrais e tributários, referentes aos impostos sobre a transmissão de imóveis e sobre sua propriedade, o “Imposto sobre a transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição” (ITBI) e o “Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana” (IPTU), além do “Imposto Sobre Serviços” (ISS), que foram solicitados à Secretaria Municipal da Fazenda/Prefeitura de Belo Horizonte. Ressalta-se que estes dados são coletados de forma rotineira por diversos municípios brasileiros, certamente

⁴⁹ Setor censitário é uma unidade territorial intraurbana delimitada pelo IBGE, a partir de técnicas de regionalização por critérios de homogeneidade. Os setores censitários são disponibilizados pelo IBGE para divulgação dos dados censitários agregados e permitem cruzamento com diversas outras bases de dados. A malha de setores censitários possui 3.936 unidades no município de Belo Horizonte.

para as capitais, o que permite replicar estudos semelhantes aos que fazemos em outros municípios, desde que haja acesso. São detalhados, também, os registros cartoriais de imóveis, obtidos por solicitação e pagamento a Cartório de Registro de Imóveis.

As diversas fontes de dados foram mapeadas a partir de um levantamento das alternativas existentes para estudar gentrificação e dinâmica fundiária, em uma metrópole brasileira. A proposição e emprego de fontes pouco usuais em estudos urbanos é parte fundamental da viabilidade desta pesquisa (concomitante ao uso de bases de dados amplamente conhecidas). Por um lado, estudos empíricos de processos de gentrificação, são limitados, no caso de cidades brasileiras, pela escassez de fontes de dados em escalas interurbanas, com atualização anual (NABUCO; FERREIRA; ALMEIDA, 2014). A análise de dados de Censos Demográficos (IBGE) e indicadores de bem-estar social, frequente em estudos de gentrificação e particularmente rica quanto às características socioeconômicas e demográficas dos moradores, a escalas domiciliares ou por setor censitário, têm, não obstante, como principal limitação, o intervalo decenal de atualização. Por outro lado, na análise da propriedade fundiária, o ineditismo da nossa pesquisa - trabalhos empíricos nacionais e internacionais são raros - também reforça a importância de mapear as fontes de dados disponíveis. A principal razão para explicar a ausência de trabalhos sobre a propriedade fundiária, nacionais e internacionais, é o tratamento sigiloso dos dados de patrimônio e de comercialização imobiliária (EDWARDS; LOVATT, 1980, apud KIVELL; McKAY, 1988). No Brasil, o cenário é semelhante e a interpretação jurídica dominante considera sigilosos dados cadastrais para fins tributários sobre quem são os titulares das propriedades imobiliárias⁵⁰. Por estes motivos, entende-se que a proposição de novas fontes

⁵⁰ No caso brasileiro, além da nossa pesquisa para Belo Horizonte, localizamos dois estudos empíricos e quantitativos sobre a estrutura da propriedade imobiliária, ambos para São Paulo. São dois artigos, um publicado em livro e que aborda a oferta de terras públicas (SANTORO; UNGARETTI; MENDONÇA, 2018), e outro disponível em blog na internet, que trata da totalidade das terras nuas (SANDRONI, 2017). Dados cadastrais imobiliários de 2015 e 2016, disponibilizados pela Prefeitura de São Paulo, durante o governo de Fernando Haddad, do Partido dos Trabalhadores, permitiram a publicação destes dois artigos. Tais dados deixaram de ser publicados na gestão do Prefeito Joao Doria, do Partido da Social Democracia do Brasil, a partir de 2017.

de dados e a descrição de procedimentos adotados para seu acesso e manipulação são contribuições metodológicas relevantes para outros trabalhos. Reforça-se o elo entre questões urbanas e tributárias, o caráter político da informação fiscal e a posição de que o acesso a estes dados é um aspecto fundamental para a luta pelo direito à cidade e à moradia.

3.2 ESCALAS

Este trabalho privilegia diferentes escalas de análises territorial, temporal e de poder. Do ponto de vista da análise espacial, foi necessário eleger espaços mais reduzidos que as Administrações Regionais, que incluem os bairros, setores censitários ou mesmo quadras e lotes, o que se revela fundamental para compreender a dinâmica dos fenômenos estudados. A eleição destes microespaços deu-se a partir de critérios indicados pela literatura sobre gentrificação. Como veremos adiante, o cruzamento de dados diversos conduziu à escolha de setores de três bairros, Planalto, Vila Clóris e Jardim Guanabara. Nesses locais, foram conduzidos estudos mais detalhados e qualitativos, com base em entrevistas com diferentes escalas de poder (gestores e técnicos do setor público municipal e estadual, setor imobiliário e moradores e ex-moradores).

O estudo leva em conta também diferentes períodos e temporalidades, tanto em relação às transformações físicas e sociais do espaço social, quanto às fontes disponíveis para detectá-las, já que, como veremos, elas não cobrem períodos homogêneos. O período de análise estende-se de 1999 a 2019, se consideramos todas as fontes de dados usadas. O ano de 1999 é quatro anos anterior à data de anúncio dos primeiros GPUs, portanto permite verificar a situação prévia aos investimentos feitas. Há, contudo, apenas uma fonte que contém dados de 1999, que são as certidões vintenárias. Outras três datas que são marcos temporais iniciais para as análises feitas são 2004, 2009 e 2007. As duas primeiras são definidas exclusivamente pela disponibilidade das fontes. O recorte para 2007 justifica-se pela defasagem temporal mínima de

três anos, entre os primeiros anúncios dos GPUs, em 2004, e seus impactos em termos de mudanças relevantes no uso do solo. Lembramos que os primeiros documentos que fundamentam o projeto dos GPU no Eixo Norte da RMBH, elaborados pelo Instituto Horizontes, são o “Relatório referente ao Projeto Centro Administrativo do Governo do Estado de Minas Gerais”, de agosto de 2004, e o “Diagnóstico e Propostas”, de outubro 2004. A data de implementação do primeiro projeto foi 2006, quando foi construído o Centro Administrativo do Estado de Minas Gerais.

3.3 FONTES DE DADOS E PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A pesquisa faz uso de um amplo espectro de fontes de dados, qualitativos e quantitativos, primários e secundários, para a análise de processos de gentrificação (abordado nos capítulos 3 e 4) e da dinâmica fundiária (capítulos 5 e 6). Idealmente, devem abarcar o período de 1999 a 2019, antes do início dos GPUs e a data limite da pesquisa, mas a diversidade das fontes implicou, em alguns casos, restringir o período de análise à disponibilidade de dados.

Com relação aos **Dados Secundários**, usamos treze tipos de dados, de fontes diversas, resumidos no Quadro 1, que incluem: Censo Demográfico, Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M), informações disponíveis em *sites* de incorporadoras e construtoras com atuação no Vetor Norte da RMBH, material publicitário de empreendimentos imobiliários no Vetor Norte (Direcional Engenharia S.A. e Construtora Lincoln Veloso), imagens aéreas, Cadastros Municipais Imobiliário e Mobiliário, Imposto Sobre Serviços (ISS), Imposto sobre a transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição (ITBI), Certidão Vintenária de Registro de Imóveis, dados abertos da Receita federal relacionados a empresas cadastradas e Pesquisa de Orçamento Familiar (POF).

Quadro 1 - Dados secundários usados na pesquisa

Número	Dado	Fonte	Período	Tema	Publicada
1	Censo Demográfico	IBGE	2000 e 2010	Gentrificação	Sim
2	IDHM	PNUD, IPEA e FJP	2000 e 2010	Gentrificação	Sim
3	Banco de terras e empreendimentos	Sites de incorporadoras e construtoras	Diversos	Gentrificação e Dinâmica fundiária	Sim
4	Material publicitário de empreendimentos imobiliários	Incorporadoras e construtoras	NSA	Gentrificação	Sim
5	Imagem aérea	Googlemaps	Diversos, usualmente para 2009-2019	Gentrificação e Dinâmica fundiária	Sim
6	Imagem aérea, restituição do levantamento a laser	PBH/Prodabel	2007 e 2015	Gentrificação	Não
7	Cadastro Imobiliário	PBH/SMFA	2004-2017, exceto informações de proprietário, de 2009 e 2017	Gentrificação e Dinâmica fundiária	Não
8	Cadastro Mobiliário	PBH/SMFA	2010 e 2018	Gentrificação e Dinâmica fundiária	Não
9	ISS	PBH/SMFA	2000-2018	Gentrificação	Não
10	ITBI	PBH/SMFA	2009-2016	Gentrificação	Não
11	Certidão Vintenária Registro de Imóveis	5o. Cartório de Registro de Imóveis, Belo Horizonte	1999 a 2019. Eventualmente anos anteriores	Dinâmica fundiária	Não
12	CNPJ Dados abertos	Receita Federal	Data da consulta	Gentrificação e Dinâmica fundiária	Sim
13	POF	IBGE	2017-2018	Gentrificação	Sim

Fonte: Elaboração própria, 2020

Foram usadas técnicas de análise temporal e/ou espacial para manipulação destas bases de dados.

Os Dados primários foram coletados usando as seguintes metodologias:

- (i) Entrevistas semiestruturadas e grupos focais, com representantes do Estado, setor imobiliário e moradores
- (ii) Registros fotográficos

Dois dados usados são considerados sigilosos, na pesquisa: (i) a identificação dos proprietários imobiliários, a partir de dados cadastrais; (ii) a identidade dos entrevistados e participantes dos grupos focais. Os resultados obtidos, portanto, a partir destas fontes de dados são sempre tratados de forma a respeitar este sigilo⁵¹. Neste sentido, sempre que houver identificação do proprietário de um imóvel, nesta pesquisa, esta informação é proveniente ou da Certidão de Registro Imobiliário ou de informações disponibilizadas em *sites* de incorporadoras e construtoras, uma vez que ambas as fontes são públicas.

3.3.1 DADOS SECUNDÁRIOS

Das treze bases de dados secundários usadas para esta pesquisa, seis não são publicadas, motivo pelo qual fazemos uma breve descrição das mesmas, nos próximos itens. Com relação aos demais dados, algumas menções são necessárias, feitas a seguir.

Para o **Censo Demográfico e o IDHM**, usamos dados de 2000 e 2010, em particular as variáveis relacionadas à renda e à propriedade imobiliária, que permitem verificar o perfil sócio econômico das famílias residentes na área de pesquisa, ao longo do tempo. Ressalta-se que o Índice de Vulnerabilidade Social (IVS), calculado também decenalmente para metrópoles brasileiras, pelo IPEA, e desagregado à escala intraurbana, não foi incorporado à pesquisa, tendo em vista que seus resultados para Belo Horizonte estavam sendo revistos durante esta pesquisa⁵².

As incorporadoras e construtoras, cujos **sites** foram analisados, foram selecionadas durante visitas a campo e têm obras nas áreas de pesquisa. Foram buscadas e analisadas informações referentes a empreendimentos

⁵¹ No caso dos dados cadastrais mencionados, seguiu-se protocolo do IBGE para dados do Censo Demográfico (2011, p. 35). O IBGE considera que, para garantir o sigilo individual de dados, não basta disseminar arquivos com registros anônimos quanto aos informantes do Censo Demográfico 2010 e preconiza a publicação de dados censitários apenas quando houver cinco ou mais informantes por unidade territorial.

⁵² Informações repassadas à pesquisa, por e-mail, pelo IPEA.

ofertados e à evolução de seus “bancos de terras”, definidos ao longo da pesquisa.

O **material publicitário** consultado é elaborado por empresas do setor construtivo, com atuação nas áreas de pesquisa, para a comercialização de apartamentos. Constituído de panfleto, obtido em campo, em visitas a *stand* de vendas de novos apartamentos, e de vídeos disponíveis na internet.

No caso do **googlemaps**, foram capturadas imagens satélite da área de pesquisa, usadas para descrever os Grandes Projetos Urbanos e áreas de interesse específico. Imagens do *street view* para determinados imóveis, ao longo do tempo, também foram capturadas e permitem ver evoluções no tipo de ocupação e mudanças no ambiente construído. Embora as datas das imagens *street view* disponíveis sejam variáveis para cada imóvel, de modo geral, estavam disponíveis para os últimos dez anos.

Os **dados abertos do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ)**, da Receita Federal, disponíveis *on-line*⁵³, foram consultados para informações adicionais sobre empresas, citadas nas certidões vintenárias como proprietárias de imóveis.

Dados da Pesquisa de Orçamento Familiar (POF) 2017-2018 foram utilizados, na análise de eventuais processos de gentrificação, visando caracterizar as classes de rendimento das famílias, a partir de variáveis *proxies* calculadas para alguns de seus gastos.

3.3.1.1 BASES DE DADOS MUNICIPAIS

Os dados municipais empregados são coletados pela Prefeitura de Belo Horizonte (Secretaria Municipal da Fazenda e Prodabel) e não são publicados.

⁵³ Disponível à época da pesquisa em: <http://receita.economia.gov.br/orientacao/tributaria/cadastrros/cadastro-nacional-de-pessoas-juridicas-cnpj/coleta-online-programa-gerador-de-documentos-do-cnpj-cnpj-versao-web>

Pesquisa feita em 13/12/2019 revela que as informações migraram para outro endereço na internet: <http://www.redesim.gov.br/>

De modo geral, no caso da Prefeitura de Belo Horizonte, os dados cadastrais são disponibilizados a pesquisadores, sob demanda, ressalvadas as situações em que se considere estarem submetidos a sigilo fiscal⁵⁴.

São dados usados para fins fiscais, mais especificamente para cobrança dos três impostos de competência municipal, dois dos quais sobre imóveis, o “Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana” (IPTU) e o “Imposto sobre a transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição” (ITBI) e o terceiro o “Imposto Sobre Serviços” (ISS). No caso da pesquisa, foram usados dados Cadastrais e Tributários Imobiliários (IPTU e ITBI) e Mobiliários (ISS). A seguir, estas bases são detalhadas, quanto ao que é relevante para este trabalho.

3.3.1.1.1 DADOS CADASTRAIS

O **Cadastro Municipal Imobiliário** de Belo Horizonte registra individualmente as diversas características de cada imóvel, residencial, não residencial ou territorial, que possui título de propriedade ou posse⁵⁵, localizado na cidade, a fim de elaborar a Planta Genérica de Valores (PGV), para a cobrança do IPTU e do ITBI. É uma base de dados georeferenciados, com mais de 800.000 imóveis, que inclui mais de setenta atributos por imóvel, dentre os quais destacamos: endereço, coordenadas geográficas, titularidade (CNPJ/CPF e razão social/nome), código do patrimônio (imóvel pertencente a autarquia estadual, autarquia federal, autarquia municipal clube esportivo, entidade educacional, entidade religiosa ou de assistência; imóvel comum, estadual,

⁵⁴ A Constituição Federal de 1988 não consagra, expressamente, o direito ao sigilo fiscal. A Lei 5172 de 1966, decretada durante o Governo Militar e que dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional, no artigo 198, determina que “é vedada a divulgação, por parte da Fazenda Pública ou de seus servidores, de informação obtida em razão do ofício sobre a situação econômica ou financeira do sujeito passivo ou de terceiros e sobre a natureza e o estado de seus negócios ou atividades”.

⁵⁵ Por tal recorte, com poucas exceções, o cadastro imobiliário não inclui imóveis localizados em vilas, favelas e ocupações irregulares.

federal, municipal, tombado, desapropriado, com isenção, com imunidade, reserva particular ecológica, dentre outros), tipo de ocupação (residencial, não residencial e territorial), tipo construtivo (apartamento, barracão, casa, vaga de garagem, sala, loja, galpão, lote vago), área do terreno (m²), área construída (m²), data de construção, fração ideal, zoneamento e padrão construtivo. O “padrão construtivo” é uma variável *dummy*, construída pela Secretaria Municipal da Fazenda, que pretende representar o padrão de acabamento de cada imóvel. Trata-se de um atributo, construído como um número que é o somatório da pontuação de diversas características construtivas e materiais usados na construção e acabamento de cada imóvel, tal como previsto no Decreto Municipal 13.824, de 28/12/2009⁵⁶. Tais pontuações são categorizadas em intervalos de valores, que originam cinco padrões construtivos, que variam do “P1” ao “P5”, ou seja, de um padrão construtivo simples (P1) ao luxuoso (P5). A cada imóvel, é atribuído um número de inscrição, ao qual permanecem ligadas suas características, para efeito de atualização, pesquisa, relatórios, cruzamentos de informações e outros (CABRAL, 2010).

No caso de imóveis transmitidos de um proprietário a outro, há informações cadastrais adicionais disponíveis, tais como data de transmissão, identificação do adquirente e do transmitente (CNPJ/CPF, razão social/nome), valor venal e valor declarado, motivo da transmissão (compra e venda, permuta, adjudicação, arrematação, cessão de direitos, cisão, dação em pagamento, desapropriação, distrato, extinção de condomínio, integralização de capital, partilha em ação judicial, torna, usufruto).

No caso dos dados cadastrais imobiliários de Belo Horizonte, são feitas atualizações cotidianas, a partir de indícios de erros ou inconsistências e, neste caso, não é possível ter uma data de cada atualização. Um segundo tipo de atualização, esta ampla e que normalmente abarca toda a cidade, é feita quando há contratação de aerolevantamentos pelo Poder Executivo Municipal. No caso de Belo Horizonte, o último areolevamento foi feito em 2015 e o acerto no cadastro decorrente estendeu-se pelos dois ou três anos

⁵⁶ Tabelas 1 a 4 do Anexo 2, do referido Decreto.

subsequentes. Dados cadastrais imobiliários têm, portanto, diversos problemas, dois dos quais, por afetarem nossa análise, são mencionados a seguir, o primeiro relacionado à informalidade habitacional e o outro ao registro das terras públicas.

A informalidade habitacional, que caracteriza as cidades latino-americanas (SMOLKA, 2003), não é bem captada pelos dados do Cadastro Imobiliário. Por um lado, só constam no cadastro os imóveis para os quais há a identificação do sujeito passivo do IPTU, que é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor do imóvel (artigo 66 da Lei Municipal 5.641/89) – e esta não é a situação usual em ocupações e vilas e favelas. Por outro lado, obras irregulares em imóveis com título de propriedade ou posse tendem a estar subdimensionadas, na medida em que seu registro no Cadastro Imobiliário ocorre no momento em que há uma atualização cadastral – feita em momentos pontuais do tempo, uma vez que demanda investimento do Poder Público Municipal. Criar e manter um banco de dados cadastral de grandes proporções é tarefa cara e difícil. O nível de atualização dos cadastros municipais está correlacionado, dentre outros fatores, às tecnologias utilizadas, à capacitação do corpo técnico, aos recursos financeiros investidos, ao grau de informalidade urbana local, à velocidade com que o estoque imobiliário é substituído/renovado (AGUILLA; ERBA, 2007) e mesmo ao tamanho populacional das cidades. Sempre existirá algum grau de defasagem entre a situação real dos imóveis e as informações sobre os mesmos disponíveis na base cadastral - a maior ou menor proximidade entre ambos é o que define o grau de confiabilidade desta base de dados e a possibilidade de usá-la para pesquisas.

Esta questão está refletida, de forma mais ou menos intensa ao longo do tempo, nos dados cadastrais imobiliários de Belo Horizonte, mesmo se seu grau de confiabilidade tem reconhecida qualidade técnica, em âmbito nacional (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2014). De modo geral, desde 1987, quando Belo Horizonte estruturou seu Cadastro Técnico, dados mais recentes tendem a ter maior grau de confiabilidade que os mais antigos, em decorrência de

aprimoramentos na metodologia de coleta e atualização crítica, testes de consistência e correções feitas a partir dos diversos aerolevantamentos feitos na cidade. De forma complementar, dados cadastrais de anos subsequentes à contratação de aerolevantamentos tendem a ter mais fidedignidade que aqueles de períodos longos, sem tais levantamentos.

Uma visita a campo demonstrou alta precisão dos dados Cadastrais Imobiliários, com relação à situação fática. Desta forma, foram contabilizados como “domicílio” todos os imóveis “residenciais” constantes nos dados Cadastrais Imobiliários de 2017, quais sejam, “Casas”, “Apartamentos” e “Barracões”. O uso dos dados do Censo Demográfico 2010 revela-se inadequado para este mesmo fim: tendo em vista ser o Vetor Norte área de expansão imobiliária, tais dados refletem um subdimensionamento considerável do número de domicílios existentes atualmente, em função dos anos decorridos.

A sistematização do cadastro de imóveis, para fins de IPTU, teve início, em Belo Horizonte, de forma pioneira nacionalmente, no final da década de 1950, norteada por fins tributários:

O início da sistematização do cadastro de imóveis para fins de IPTU em Belo Horizonte ocorreu ao final da década de 1950, quando foram utilizadas informações basicamente documentais, tais como fichas de campo e livros de lançamento. Já se utilizava o conceito de zonas fiscais, que ainda hoje, subsidia a cobrança diferenciada do IPTU ao longo do território. A informatização se deu a partir de 1984, com a implantação do SIRI (Sistema de Informações de Registro de Imóveis), com lançamento das fichas de imóveis em sistema. A partir de 1987, de forma pioneira em relação às demais cidades brasileiras, Belo Horizonte iniciou a estruturação de seu CTM⁵⁷, com base nos conceitos de quadra (limite vetorial do quarteirão) e setor (conjunto de quadras). Em 1990, a Prefeitura de Belo Horizonte já contava com um sistema estruturado e passou a trabalhar com os conceitos de lote e imóvel (subdivisão do lote para fins fiscais), desenvolvendo uma base de dados sistematizada, que foi georreferenciada em 2005, por um levantamento planimétrico da cidade. Em 2006, os sistemas utilizados para tributação e cadastro de imóveis

⁵⁷ Cadastro Técnico Municipal.

foram integrados, dando origem ao SIATU – Sistema de Administração Tributária e Urbana-, que permitiu o cruzamento de dados tributários com informações georreferenciadas ao nível lote. Hoje, a cidade de Belo Horizonte ainda não possui cobertura total do cadastramento dos imóveis para fins de IPTU, mas grandes esforços têm sido direcionados a esse fim, a exemplo da contratação de um aerolevante, realizado em 2007/2008, que incluiu um primeiro perfilhamento a laser da cidade (exceto vilas e favelas), e um segundo aerolevante, em 2015, para toda a cidade⁵⁸.

A finalidade tributária é que tem, contudo, norteado o desenvolvimento das bases de dados territoriais, devido à necessidade de cobrança de pelo menos dois tributos municipais, o Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) e o Imposto sobre a transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição (ITBI)” (NABUCO; FONSECA; LEGROUX, 2017, p. 10).

Os dados cadastrais de titularidade imobiliária são atualizados sempre que há registro da transmissão da propriedade em cartório. Nesta situação, a atualização dos dados do proprietário junto ao Cadastro da Secretaria Municipal da Fazenda é automática e obrigatória, tendo em vista que o pagamento do ITBI, imposto cobrado no ato da transmissão do bem imóvel, é condição para registrar o bem⁵⁹. As exceções na atualização cadastral (e também nos dados cartoriais de registro de imóveis) ficam por conta de transmissões imobiliárias: (i) não levadas a registro; (ii) cujas escrituras não são registradas em Cartórios de Registro de Imóveis, mas lavradas em Cartórios de Notas sediados em outros municípios brasileiros⁶⁰, que não obrigam ao pagamento do ITBI de Belo Horizonte.

Nesta pesquisa, os titulares dos imóveis, seus proprietários daqui em diante, foram agrupados em “empresas”, “Estado” e “pessoas físicas”. No caso das terras públicas (Estado), há limitações no registro cadastral, que impactam a possibilidade de análises ao longo do tempo. Isto porque estas terras

⁵⁸ Inclusive as vilas e favelas.

⁵⁹ As transferências imobiliárias não registradas em cartório, por sua vez, provavelmente não constarão no Cadastro Imobiliário.

⁶⁰ A escritura pode ser lavrada em qualquer cartório sediado em território brasileiro.

apresentam forte risco de sub-registro, o qual não é constante no tempo. Lamentavelmente, muitos dos Cadastros Municipais de Imóveis no Brasil atendem a lógicas exclusivamente tributárias, motivo pelo qual não costuma ser obrigatório o registro de imóveis para os quais não há incidência de impostos, caso dos imóveis públicos. Este procedimento reflete a pouca atenção do Estado com os mecanismos de controle da terra pública e facilita uma eventual privatização deste patrimônio.

No caso de Belo Horizonte, de forma processual, esta lógica do cadastro tributário tem sido substituída, nos últimos anos, pela do Cadastro Multifinalitário, o que reduz o sub-registro dos imóveis públicos, mas não o elimina. A partir de 2006, os imóveis públicos começaram a ser registrados no Cadastro Municipal Imobiliário. Com relação aos imóveis municipais, há uma substancial melhora no seu registro, a partir de 2015. No caso de imóveis estaduais e federais, os dados são menos fidedignos e seu registro é feito apenas sob demanda.

O Cadastro Municipal Mobiliário, também da Secretaria Municipal de Fazenda, é usado, por sua vez, para fins de tributação do Imposto Sobre Serviços (ISS). Nele constam todas as empresas cadastradas em Belo Horizonte, pessoa física ou jurídica, sua inscrição municipal, CNPJ/CPF, razão social/nome, endereço, data de início das atividades e término (se for o caso), tipos de serviços e/ou atividades comerciais que ofertam - segundo a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (“CNAE”) -, dentre outras informações.

Mudanças na cartografia sócio econômica são elementos fundamentais em estudos de processos de gentrificação, que podem estar ligados à entrada, na área de pesquisa, de famílias de diferentes extratos sócio econômicos, conforme será discutido nos Capítulos 3 e 4. Segundo Musset (2010, p. 23) *“Los paisajes no crean la injusticia: sólo son una representación o un síntoma de dicha injusticia”*.

A análise, ao longo do tempo, dos dados cadastrais imobiliários e mobiliários e, em alguns casos, longitudinal, foi feita nesta pesquisa para revelar (i) mudanças físicas no ambiente construído: processos de requalificação residencial e comercial em curso, alterações no uso do solo urbano, surgimento de um novo produto imobiliário ou de um novo padrão construtivo, renovação do estoque imobiliário, substituição da tipologia construtiva, adensamento construtivo, imóveis que são demolidos, construídos, transformados, vazios urbanos que deixam de sê-lo, shoppings centers que surgem, hospitais, lojas; (ii) mudanças na distribuição espacial das atividades econômicas: transformações na oferta de serviços e comércio.

As informações do Cadastro Imobiliário referentes à titularidade do imóvel, por sua vez, foram usadas para a análise que fazemos da estrutura e dinâmica da propriedade imobiliária. Ressalva-se que, tendo em vista serem considerados sigilosos pela Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura de Belo Horizonte, apresentamos os resultados de forma a garantir a não identificação dos proprietários, conforme procedimento já detalhado neste capítulo. Vale mencionar que o conceito do que está abrangido pelo sigilo fiscal não é consensual entre os municípios. A Prefeitura de São Paulo, por exemplo, em 2015 e 2016, regulamentou por Decreto Municipal⁶¹ a disponibilização pública, via internet, de todos os dados cadastrais usados para fins tributários do IPTU, inclusive as informações individualizadas sobre seus proprietários, de forma inédita no Brasil.

Esclarecemos que a pesquisa analisou a propriedade de imóveis territoriais, que são os lotes vagos, para o período de 2009 e 2017. Dados anteriores não estavam disponíveis. A propriedade de imóveis residenciais (casas, apartamentos, barracões, vagas) e de imóveis não residenciais (lojas, salas, vagas, galpões, shoppings centers) não foi objeto de estudo.

⁶¹ Decreto Municipal nº 56.701, de 09 de dezembro de 2015, Prefeitura Municipal de São Paulo.

Para os imóveis territoriais cujos proprietários são empresas, dados do cadastro mobiliário foram cruzados aos dados imobiliários, de forma a identificar quais são os setores econômicos que concentram a propriedade imobiliária. O CNAE principal de cada empresa foi obtido a partir de dados Cadastrais Mobiliários, referentes a 2017. Desta forma, eventuais alterações na atividade principal das empresas, entre 2009-2017, não foram consideradas. Para cada empresa (identificada por seu CNPJ), foi obtida sua principal atividade econômica (CNAE) e listados os imóveis territoriais que possui. Pesquisas adicionais aos Balanços Patrimoniais das empresas, publicados em jornais, foram feitas, sempre que houve dúvida quanto à sua principal atividade econômica. Empresas proprietárias de imóveis territoriais em Belo Horizonte, mas sediadas em outros municípios - e, portanto, listadas no Cadastro Municipal Imobiliário, mas não no Mobiliário-, tiveram seu CNAE principal definido a partir de pesquisas individualizadas que fizemos ao Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.

3.3.1.1.2 DADOS TRIBUTÁRIOS

O **Imposto Sobre Serviços** é um imposto municipal, pago por empresas prestadoras de serviços:

O Imposto Sobre Serviços foi criado pela Emenda Constitucional nº 18, de 1º de dezembro de 1965, e implantado em 1966, a partir da instituição do Código Tributário Nacional (CTN). Em 31 de dezembro de 1968, com o Ato Institucional nº 5 em vigor e o Congresso Nacional fechado, foi publicado o Decreto-Lei 406/68, que definiu, nos artigos 8º, 9º, 10 e 12, os quatro elementos estruturais do Imposto Sobre Serviços. Em primeiro lugar, o fato gerador deste imposto é a prestação dos serviços previstos em uma “Lista de Serviços”, anexa ao Decreto-Lei. Segundo, a base de cálculo do imposto é o preço do serviço, ressalvadas as duas situações de prestação de serviços sob a forma de trabalho pessoal do próprio contribuinte, quais sejam, os trabalhadores autônomos e as sociedades de profissionais liberais. Terceiro, o contribuinte do imposto é o prestador do serviço (NABUCO, 2003, p.1-2).

Os locais de incidência do Imposto Sobre Serviços (previstos no artigo 12 do Decreto-Lei 406/68, acrescido do caput e parágrafos do artigo. 3º da Lei

Complementar 116/2003) são: regra geral, imposto devido no estabelecimento/domicílio do prestador, exceto nas hipóteses previstas nos incisos I a XXV, quando será devido no local da prestação dos serviços. A legislação municipal é dada pela Lei 8725/2003.

Dados da arrecadação do ISS – mais especificamente, o valor simples declarado pelo contribuinte, para fins de pagamento deste imposto- servem, nesta pesquisa, como *proxy* das receitas financeiras das empresas prestadoras de serviços e do seu porte econômico, que, por sua vez, estariam relacionados às despesas familiares e ao perfil socioeconômico das famílias residentes no entorno destas empresas, para determinados tipos de serviços, conforme será discutido nos Capítulos 3 e 4. Ressalva-se a possibilidade do subdimensionamento das receitas de serviços das empresas, uma vez que se trata de *proxy* obtida a partir de dados declaratórios para fins de pagamento de imposto – há, tanto, a possibilidade de subdeclaração da base de cálculo, por parte das empresas formais, como da não declaração, pelos prestadores informais de serviços. Uma análise longitudinal das transformações relativas, ao invés da análise dos valores absolutos, minimiza este problema. A apresentação dos resultados neste formato (crescimento relativo e não absoluto) é funcional também para garantir o sigilo fiscal dos dados tributários.

Dados de receita financeira de empresas com atividades comerciais não foram passíveis de análise, uma vez que não houve acesso a tais dados⁶².

O “Imposto inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição” (ITBI), cuja instituição está prevista na Constituição Federal de 1988, artigo

⁶² Arrecadação com o Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) – são dados sob responsabilidade dos Governos Estaduais e não há acesso público aos mesmos. Dados do Valor Adicionado Fiscal (VAF) - que é um percentual do ICMS repassado pelos Governos Estaduais aos Municípios –, por sua vez, teriam permitido a construção de proxies para receita das atividades comerciais em Belo Horizonte. O acesso aos mesmos também não foi possível.

156, é um imposto incidente sobre a transmissão de propriedade imobiliária, por motivos diversos, já explicitados.

Sua base de cálculo, o valor venal do imóvel, é o valor de mercado, declarado pelo contribuinte ou estimado pelo Poder Público, o que for maior. Para determinar a base de cálculo deste imposto, o Administrador Municipal pode considerar os valores previstos na Planta de Valores Genéricas do IPTU ou elaborar uma segunda planta, tendo em vista que, no caso do ITBI, a Planta de Valores Genéricos não é submetida à aprovação da Câmara de Vereadores e pode, portanto, ser cotidianamente atualizada. Os municípios que optam pela elaboração da planta específica para o ITBI, como em Belo Horizonte, têm menor probabilidade de erro na estimativa do valor venal.

A pesquisa utiliza estes dados do valor venal dos imóveis para fins de ITBI, para imóveis territoriais, para monitorar eventuais valorizações e áreas em que as transações estão concentradas. No caso dos imóveis territoriais, o valor calculado pelo Fisco segue o método comparativo e estipula valor do metro quadrado para cada uma das 1.069 zonas homogêneas (em fevereiro/2020) que subdividem Belo Horizonte. Estes valores venais podem conter subavaliações, sendo mais raras as situações opostas, de sobreavaliação e, portanto, os valores absolutos devem ser analisados com cautela, sendo as avaliações relativas de suas tendências mais fidedignas⁶³.

3.3.1.2 BASE DE DADOS CARTORIAIS

Por fim, foram analisadas **Certidões Vintenárias de Registro de Imóvel**, de alguns imóveis, selecionados a partir de critérios abordados ao longo da tese. A certidão vintenária “tem por objetivo o acompanhamento da trajetória de um determinado imóvel ao longo dos últimos vinte anos, ininterruptos”⁶⁴ e consiste

⁶³ Diversos estudos utilizam valores venais de ITBI para acompanhamento de preços.

⁶⁴ Disponível em: <http://blog.cartorio24horas.com.br/certidao-dominial-vintenaria-e-trintenaria/>. Consulta em 10/10/2019.

no histórico das matrículas deste imóvel, neste período⁶⁵. As matrículas, por sua vez, registram todas as informações e alterações que ocorrem com este imóvel, tais como origem, proprietários, loteamento, unificação de matrículas, hipoteca, penhora, indisponibilidade, construção, memorial de incorporação, averbações de usufruto, impostos pagos e valor de compra e venda.

Para fins desta pesquisa, as certidões vintenárias foram solicitadas pessoalmente pela pesquisadora, a partir da seleção dos imóveis de interesse, no 5º. Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, cartório responsável pela área de estudo. O acesso é pago e proporcional ao número de matrículas a serem fornecidas. As solicitações foram atendidas em até cinco dias úteis e os registros foram entregues em papel e não em meio digital. A documentação resultou em 491 folhas de registros de imóveis, com informações sobre proprietários, entre 1999 e 2019, e, em alguns casos, até mais antigos, do início dos anos 1990. As Figuras 20 a 23 são ilustrações de alguns dos documentos analisados, com destaque para as principais informações para a pesquisa.

3.3.2 DADOS PRIMÁRIOS

O trabalho de campo estendeu-se do primeiro semestre de 2017 ao de 2019, período em que foram feitas diversas visitas e registros fotográficos da realidade urbana de trechos do Vetor Norte de Belo Horizonte. As fotografias foram comparadas a imagens de anos anteriores, obtidas a partir do aplicativo *googlemaps*, já mencionado.

A coleta de dados, por sua vez, desenvolveu-se a partir de entrevistas semiestruturadas com representantes do Estado, setor imobiliário, moradores e

⁶⁵ Há também outras certidões, como as “Certidões Trintenárias”, que disponibilizam a sequência de matrículas para 30 últimos anos, e as “Certidões Dominiais de imóveis”, que informam a “sequência cronológica e registro de todas as transmissões ocorridas sobre o mesmo terreno”. Informações disponíveis em <http://blog.cartorio24horas.com.br/certidao-dominial-vintenaria-e-trintenaria/>. Consulta em 10/10/2019.

ex-moradores das áreas selecionadas, que abordam os temas da gentrificação e da dinâmica fundiária, realizadas nos meses de janeiro a abril de 2019.

Figura 20 – Certidões Vintenárias de Registro de Imóveis

5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

<p>ESTATUTA</p> <p>DATA</p> <p>26/05/97</p>	<p>LIVRO N.º 2</p> <p>REGISTRO GERAL</p> <p>REGISTRO DE IMÓVEIS</p> <p>5.º OFÍCIO</p> <p>BELO HORIZONTE — MINAS GERAIS</p> <p>FOLHA Nº</p>	<p>REGISTRO ANTERIOR</p> <p>Reg. 28958,</p> <p>L03-AP, fls. 293</p> <p>d/serviço</p>
---	--	--

Imóvel constituído pelo lote 13, do quarteirão 157, do Bairro

acordo com a planta respectiva. PROPRIETÁRIO: [REDACTED], brasileiro, [REDACTED] CPF-[REDACTED], residente nesta capital. Dou fé. O Oficial [REDACTED]

AV.1-67903 (ORIGEM) Arq.16307 de 27/12/96

DATA:04/05/97. Certifico de conformidade com certidão expedida pela PMBH, datada de 05 de setembro de 1996, que de acordo com a planta CP 205-040-L, aprovada pelo decreto nº 8860, em 08 de agosto de 1996, o lote 13 do quarteirão 157, do Bairro Planalto originou-se de desmembramento de um terreno indiviso situado no lugar denominado Córrego do Nado, sendo o terreno de origem com área de 11.554,80m². O lote em questão apresenta a forma irregular, com 19,49m em segmento retilíneo de frente para a rua Francisco Augusto Rocha: 95,99m em segmento de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 14 do quarteirão 157, do Bairro Planalto: 85,81m em segmento de divisa lateral esquerda confrontando-se com terreno indiviso: 25,80m em segmento de divisa de fundos confrontando-se com terreno indiviso, a área de 1823,52m², documento arquivado. Dou fé. O Oficial [REDACTED] jss

AV.2-67903 (CERTIDÃO DE CASAMENTO) PROT.131227 de 31/03/2008

DATA:04/04/2008. Certifico de conformidade com fotocópia autenticada da certidão expedida em 30/11/2007 pela Quinta Circunscrição do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato da Capital do Estado do Rio de Janeiro/RJ, L.º B-126, fls. 47, termo 10466, arquivada, que [REDACTED] casaram-se em 15/12/1951 sob o regime de comunhão de bens. Dou fé. O Oficial [REDACTED] pvc/ngf.

AV.3-67903 (RETIFICAÇÃO DE CPF) PROT.131227 de 31/03/2008

DATA:04/04/2008. Certifico de conformidade com fotocópia autenticada do CPF de [REDACTED], que o nº correto do mesmo é [REDACTED] e nº30 como constou. Documento arquivado. Dou fé. O Oficial [REDACTED] pvc/ngf.

AV.4-67903 (INCLUSÃO DE CI E CPF) PROT.131227 de 31/03/2008

DATA:04/04/2008. Certifico que [REDACTED] possui a CI [REDACTED] e o CPF-[REDACTED], conforme fotocópias autenticadas arquivadas neste Serviço. Dou fé. O Oficial [REDACTED] pvc/ngf.

Continua no verso.

Rua Alvarenga Peixoto, 568 • Lourdes • Belo Horizonte / MG • Cep.: 30180.124 - Fone: (31) 2511.9091

Fonte: Cartório do 5º. Ofício de Registro de Imóveis, Belo Horizonte, 2019

Figura 21 – Certidões Vintenárias de Registro de Imóveis

AV.5-67903 (SEPARACAO CONSENSUAL) PROI.131227 de 31/03/2008
 DATA:04/04/2008. Certifico separação de [REDACTED] por sentença de 30/11/2000 proferida pelo MM. Juiz de Direito da 10ª Vara de Família de B.Hte/MG, continuando a mulher a assinar o mesmo nome. Documento arquivado. Dou fé. O Oficial, pvc/ngf

AV.6-67903 (ACORDO DE PARTILHA) PROI.131227 de 31/03/2008
 DATA:04/04/2008. Certifico de conformidade com Formal de Partilha expedido em 25/03/2008 pelo Juízo e Secretaria da 10ª Vara de Família da Comarca de B.Hte., assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Sergio André da Fonseca Xavier, processo [REDACTED] julgada por sentença de 30/11/2000, que em virtude da separação do casal [REDACTED] separada consensualmente, do lar, CIMG-[REDACTED], CPF-[REDACTED] e [REDACTED], separado consensualmente, aposentado, CIM-[REDACTED], CPF-[REDACTED] residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua [REDACTED], Bairro São Luiz, a partilha do imóvel objeto desta matrícula foi feita na proporção de 30% para cada um deles. Dou fé. O Oficial, pvc/ngf

R.7-67903 (COMPRA E VENDA) PROI.128384 de 06/12/2007
 DATA:04/04/2008. TRANSMITENTES: [REDACTED] já qualificado nesta matrícula, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua [REDACTED], Bairro São Luiz, Pampulha; e [REDACTED] já qualificada nesta matrícula, residente e domiciliada nesta Capital. A Rua Cantor [REDACTED] ADQUIRENTE: [REDACTED] LTDA - ME, com sede nesta Capital, à Rua [REDACTED] Bairro São Francisco, no ato representada por seu sócio, [REDACTED], brasileiro, desquitado, empresário, CIM-[REDACTED] CPF-[REDACTED] residente e domiciliado nesta Capital, à Rua [REDACTED], Bairro Dona Clara. TITULO: Escritura Pública de Compra e Venda datada de 21/11/2007, lavrada no Serviço Notarial do 2º Ofício de B.Hte., L.º 1248-N, fls. 035/036. VALOR: R\$209.350,23, quitados. ITBI sobre a avaliação de R\$321.787,72, tendo sido recolhido o valor de R\$8.054,29 no Banco Itaú S/A no dia 14/11/2007, n.º do documento 060.240-09, (índice cadastral do imóvel: [REDACTED]). O imóvel objeto desta matrícula encontra-se quite com a Fazenda Pública Municipal no período de 01/1996 a 12/2007. RESSALVAS: Parcelo em Andamento, Número de parcelamento: [REDACTED], Informações parcelas: Parc. Pagas 0,00. Dou fé. O Oficial, pvc/ngf

Fonte: Cartório do 5º. Ofício de Registro de Imóveis, Belo Horizonte, 2019

Figura 22 – Certidões Vintenárias de Registro de Imóveis

5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS




MATRÍCULA 78153	LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS 5.º OFÍCIO BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS FOLHA N.º	REGISTRO ANTERIOR R.2-62453, Livro 02, deste Serviço.
DATA 05/01/2001		

IMÓVEL constituído pelos lotes 01-A, 02-A, 03-A, 04-A, 05-A, 06-A, 16-A, 17-A, 18-A, 19-A, 20-A, 21-A, 22-A, 23-A e 24-A da quadra 32-A do Bairro Floramar, nesta capital, com área, limites e confrontações da planta respectiva. PROPRIETARIA: [REDACTED], CGC-[REDACTED], com sede nesta capital, à Rua Tomé de Souza, 649. Dou fé. O Oficial. Prot.76412 de 13/12/2000-mgv/sfe

AV.1-78153 (INDICAÇÃO DE CONVENÇÃO) PROT.76415 de 13/12/2000
DATA:12/01/2001. Certifico registro 3476, Livro 3 Auxiliar deste Serviço, da Convenção de Condomínio do Residencial Berlin III. Dou fé. O Oficial, mgv/sfe

R.2-78153 (INCORPORAÇÃO) PROT.76350 de 11/12/2000
DATA:13/02/2001. INCORPORAÇÃO DO RESIDENCIAL [REDACTED]. QUADRO V. INFORMAÇÕES GERAIS. LOCAL DO IMÓVEL: Rua [REDACTED] lotes 1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A Quarteirão 32A, Bairro Floramar, Belo Horizonte-MG. INCORPORADOR: [REDACTED] Engenharia e Construção Ltda; ASINATURA: ilegível; DATA: 16/01/2001. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO: [REDACTED] de Brito; ASSINATURA: ilegível; DATA: 16/01/2001 Registro CREA: [REDACTED] TIPO DE EDIFICAÇÃO: Exclusivamente Residencial. LOCALIZAÇÃO: Rua Alga Verde, Rua Alga Azul e Rua José Vieira Muniz, lotes 1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, quarteirão 32A, Bairro Floramar, Belo Horizonte-MG. INCORPORADOR: [REDACTED] - CNPJ [REDACTED] Rua [REDACTED] Belo Horizonte-MG. PROPRIETÁRIO DO TERRENO: [REDACTED] AUTOR DO PROJETO ARQUITETÔNICO: [REDACTED] Alves - CREA [REDACTED] AUTOR DO PROJETO ESTRUTURAL: Adeir [REDACTED] MG. AUTOR DO PROJETO DE INCENDIO: [REDACTED] AUTOR DO PROJETO DE INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFONIA E HIDRO SANITÁRIO: [REDACTED] RESPONSÁVEL PELA CONSTRUÇÃO DA OBRA: [REDACTED] Nº DE PAVIMENTOS: 4(quatro) pavimentos tipo. Nº DE UNIDADES AUTONOMAS POR BLOCO: 16(Dezesseis). Nº DE BLOCOS: 7(Seis). Nº TOTAL DE UNIDADES AUTONOMAS: 112(Cento e Doze) unidades. VAGAS DE ESTACIONAMENTO: 112(Cento e Doze) vagas de estacionamento descobertas, sendo que as vagas 1 a 19, 48 a 51 são presas. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO: O empreendimento é composto por guarita, cômodo de lixo, pátio de estacionamento e sete blocos residenciais
Continua no Verso...

Rua Alvarenga Peixoto, 568 • Lourdes • Belo Horizonte / MG • Cep.: 30180.124 - Fone:(31) 2511.9091

Fonte: Cartório do 5º. Ofício de Registro de Imóveis, Belo Horizonte, 2019

Figura 23 – Certidões Vintenárias de Registro de Imóveis

RAIS

5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SENBRAZIL
SEBASTIÃO
QUINTÃO

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DR.
SEBASTIÃO
QUINTÃO
BH-MG

SERVIÇO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

CONTINUAÇÃO MATRÍCULA Nº 78153 FOLHA Nº 6

VG025P, Apto. 1207 - Vagas VG037, VG038P, Apto. 1208 - Vagas VG033, VG034P. f) Pavimentos especiais. g) data da aprovação do projeto e repartição competente; 13/06/2011 Prefeitura Municipal de Belo Horizonte Alvará 18724/ 2011. Foram apresentados e ficam arquivados neste Serviço, todos os documentos exigidos pela Lei 4591 de 16/12/1964. Dou fé. O Oficial, jef/aca

AV.22-78153 (PATRIMONIO DE AFETACAO) PROT.172698 de 26/01/2012 - DATA:17/02/2012. Certifico de conformidade com Termo de Constituição de Patrimônio de Afetação datado de 20/01/2012, que [REDACTED], CNPJ-[REDACTED], com sede nesta Capital, à Rua [REDACTED], no ato representada por seu sócio-administrador [REDACTED], brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, engenheiro civil, CI-[REDACTED] CPE-[REDACTED], residente e domiciliado nesta Capital, à Rua [REDACTED] na qualidade de incorporadora do empreendimento denominado [REDACTED], a ser edificado no imóvel objeto desta matrícula, declara, para fins e efeitos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, que a incorporação em questão fica submetida ao regime da afetação, pela qual o terreno e as acessões, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do seu patrimônio e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Documento arquivado. Dou fé. O Oficial, jef/aca

R.23-78153 (HIPOTECA DE 1º GRAU) PROT.179597 de 24/09/2012 DATA:26/09/2012. CREDOR HIPOTECARIO: BANCO [REDACTED] S/A, CNPJ-[REDACTED] com sede à Avenida [REDACTED] São Paulo/SP, no ato representado por [REDACTED] em CI-[REDACTED] Floriano, CI-133092781 SSP/SP, CPF-[REDACTED] conforme procuração lavrada às fls. 287/297, do Lº 9740, no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP. DEVEDORA HIPOTECANTE: [REDACTED] CNPJ-[REDACTED]

Continua no Verso

Rua Alvarenga Peixoto, 568 • Lourdes • Belo Horizonte / MG • Cep.: 30180.124 - Fone:(31) 2511.9091

Fonte: Cartório do 5º. Ofício de Registro de Imóveis, Belo Horizonte, 2019

A proposta inicial de *survey* domiciliar, para coleta de dados quantitativos, com questões relacionadas à renda, escolaridade, ocupação, idade, acesso a bens e serviços, custo de vida, padrão de consumo, propriedade imobiliária, número de moradores por domicílio e eventuais processos migratórios, foi descartada. Uma amostra probabilística aleatória, com nível de significância de 95% e erro amostral de 5%, dentro do previsto pela literatura para fazer extrapolações para o universo populacional pesquisado, significaria entrevistar um número mínimo de 575 domicílios, respectivamente 306 e 269 domicílios, nas áreas escolhidas da pesquisa (que serão apresentadas no Capítulo 3). Isto representa 24% dos domicílios existentes na área sob investigação, meta considerada inviável para esta pesquisa, tanto pelo custo econômico, como pelo difícil acesso aos entrevistados, – basicamente pela dificuldade que enfrenta um entrevistador para ter acesso domiciliar, em prédios. Ressalva-se que a amostra foi calculada a partir de dados Cadastrais Imobiliários de 2017 de imóveis residenciais existentes (quais sejam, “Casas”, “Apartamentos” e “Barracões”) e não do Censo Demográfico 2010, tendo em vista a maior precisão do primeiro, em relação ao segundo, para retratar a realidade atual, conforme anteriormente discutido.

A tentativa de aplicar, em domicílios, o questionário, para um estudo de caso, também foi descartada, pois resultou em apenas três domicílios respondentes.

3.3.2.1 ENTREVISTAS SEMIESTRUTURADAS E GRUPOS FOCAIS

As entrevistas, semiestruturadas e os grupos focais objetivam coletar dados quanto à percepção dos agentes produtores do espaço, divididos em três segmentos. Esta categorização foi feita a partir de adaptação de tipologia proposta por SINGER (1979) dos agentes produtores do espaço⁶⁶. São eles: **(i) “setor imobiliário”**, parte dos agentes econômicos ligados diretamente à

⁶⁶ A diferença na classificação de Singer (1979) dos agentes produtores do espaço diz respeito ao terceiro segmento que é nomeado como “força de trabalho”- usuários e consumidores dos espaços públicos e privados. Nossa pesquisa opta pelo termo “moradores e ex-moradores”, uma vez que a vinculação ao local de moradia é fundamental para estudos de gentrificação.

produção do espaço - construtores, empreiteiros, incorporadores - e agentes intermediários - corretores; **(ii) Estado**, representado por servidores e gestores do Governo Estadual de Minas Gerais e da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte; **(iii) Moradores e ex-moradores**, representantes de associações de bairro e lideranças das áreas de pesquisa. Todos os “moradores” vivem nos três bairros que contêm as áreas selecionadas de pesquisa, futuramente apresentadas.

Vinte e quatro representantes destes três segmentos, com atuação nas áreas de pesquisa, participaram de quatorze reuniões presenciais. Estas reuniões podiam ter dois formatos: (i) **Entrevistas Semiestruturadas** e individuais ou (ii) **Grupos Focais**, envolvendo no mínimo dois participantes, também baseados em roteiros semiestruturados. Foram feitas onze entrevistas, totalizando, portanto, onze participantes, e três grupos focais, um para cada segmento, totalizando mais treze participantes (Quadro 2).

Quadro 2 – Entrevistas e Grupos Focais: Quantidade e Número de Participantes, segundo o segmento entrevistado. 2019

Segmento	Entrevista		Grupo Focal		Número Total Participantes
	Número de Entrevistas	Número de Participantes	Número de Grupos Focais	Número de Participantes	
Setor Imobiliário	3	3	1	3	6
Estado	2	2	1	2	4
Moradores	6	6	1	8	14
Total	11	11	3	13	24

Fonte: Elaboração própria, 2020

A proposta de estruturação de grupos focais - mais de um respondente simultâneo- não estava prevista e partiu de alguns entrevistados, em contato inicial com a entrevistadora. Todos os entrevistados e participantes dos grupos focais são pessoas com longa trajetória no setor imobiliário, no Estado ou moradores/ex-moradores das áreas de pesquisa.

A lista inicial de entrevistados e participantes dos grupos focais, tanto para o Estado como para o setor imobiliário, foi elaborada a partir de contatos da pesquisadora, considerando-se os critérios a seguir descritos.

No setor imobiliário, participaram representantes de quatro empresas, sendo uma corretora, uma incorporadora e duas construtoras. Foram feitas três entrevistas e um grupo focal.

Os representantes imobiliários entrevistados vêm de empresas com matrizes em Belo Horizonte, “sociedades limitadas”, com atuação local, na RMBH: (i) uma das maiores e mais antigas corretoras de imóveis, com atuação em toda a cidade, mas não necessariamente focada na área territorial de pesquisa; (ii) uma incorporadora, com mais de dez anos de existência, que opera habitualmente em associação com grandes construtoras nacionais, em grandes projetos imobiliários residenciais, de todas as faixas de renda e com atuação na área de pesquisa; (iii) uma construtora tradicional na cidade, com atuação desde os anos 1970. Tanto a incorporadora como a construtora têm atuação também no Vetor Norte da RMBH. Foram entrevistados os sócios-proprietários destas três empresas, alguns dos quais têm participação em outras empresas do ramo construtivo, ligadas principalmente a loteamentos, serviços de engenharia e *holdings* de instituições não financeiras. Os entrevistados são, ainda, lideranças do setor imobiliário em Belo Horizonte, acumulando funções importantes em órgãos sindicais e de classe, ligados aos setores empresariais da construção civil, comercialização e corretagem, alguns com atuação em órgãos colegiados, ligados à definição da política urbana e metropolitana de Belo Horizonte, tais como os conselhos públicos e instâncias participativas.

Por sua vez, o grupo focal com o setor imobiliário foi composto por três representantes de uma das maiores empresas de construção civil do país, uma “sociedade anônima com capital aberto”, com atuação nacional e também na área de pesquisa. Participaram três funcionários, que ocupam cargos gerenciais, respectivamente das áreas de novos negócios, comercialização e incorporação da empresa.

A tentativa de entrevistar sócios de duas outras construtoras, selecionadas por sua atuação em locais de interesse específico para a pesquisa, não foi bem-sucedida. Em um dos casos, não conseguimos nem mesmo propor a entrevista. No outro caso, mesmo contando com a intermediação do Sindicato da Indústria da Construção Civil em Minas Gerais (SINDUSCON-MG), para marcação das agendas, a resposta foi negativa com o esclarecimento de que a empresa não desejava expor seus futuros projetos na região. Vale ressaltar que esta construtora é proprietária de uma grande extensão de terra na região.

No Estado, foram duas rodadas de entrevistas e um grupo focal.

Ao nível estadual de governo, entrevistamos um gestor de segundo escalão, durante o Governo Aécio Neves (2003-2010), envolvido com o planejamento urbano da RMBH, durante os principais investimentos públicos em GPUs no Vetor Norte da RMBH. O entrevistado tem longa trajetória técnica e gestora no governo do Estado de Minas Gerais, onde ocupou diversos cargos.

Ao nível municipal de governo, entrevistamos um gestor que assumiu, ao longo de décadas, diversos cargos no Executivo Municipal e, atualmente, ocupa cargo de segundo escalão. O grupo focal contou com dois técnicos municipais que atuam como assessores, cujos trabalhos, há duas ou três décadas, estão vinculados a processos participativos de definição de prioridades de serviços e infraestrutura pública urbana, um deles com atuação junto aos moradores do Vetor Norte. Todos os três conhecem bem o território da pesquisa, as ocupações informais, os movimentos migratórios, a dinâmica imobiliária local, as lideranças, os bairros e suas transformações. Dois destes são também moradores do Vetor Norte de Belo Horizonte. Maiores detalhes sobre participantes dos grupos focais e entrevistados do Estado e do setor imobiliário estão disponíveis no Quadro 3.

No caso de **moradores e ex-moradores**, foram feitas seis rodadas de entrevistas e um grupo focal, com oito participantes. Os critérios para seleção dos participantes partem da consideração da existência de dois grupos

populacionais distintos⁶⁷: os “moradores recentes” (MR), aqui definidos como aqueles que ingressaram nas áreas de interesse específico para pesquisa (definidas no Capítulo 3) a partir de 2007, e os “moradores antigos” (MA), aqueles que já estavam aí antes de 2007. O recorte temporal para 2007 foi anteriormente justificado.

Dentre os entrevistados, quatro eram moradores – sendo um “morador antigo” do sexo masculino (01 MA) e três “moradores recentes” (03 MR), dois do sexo masculino e um do sexo feminino - e dois ex-moradores (02 ExM). A entrevista aos ex-moradores, embora não prevista inicialmente pela pesquisa, ocorreu a partir de indicação de moradores entrevistados.

O grupo focal, por sua vez, foi composto por oito “moradores antigos” (08 MA), todos homens e lideranças comunitárias atuantes e moradores em um dos bairros que contém uma das áreas específicas de pesquisa.

A definição dos entrevistados foi feita a partir de dois critérios distintos:

(i) Para os “MR”: deveriam morar em um dos novos prédios residenciais, construídos em áreas de interesse específico para a pesquisa, descritas no Capítulo 3. O contato foi feito diretamente pela pesquisadora, a partir de um destes moradores, que facilitou entrevista com os demais. Os três entrevistados constituem pequenas famílias, compostas de um ou dois moradores, solteiros ou casais sem filhos. Têm entre 36 e 43 anos, alta escolaridade (nível superior ou pós-graduação) e estão empregados, no setor público, em cargos de nível superior e gerenciais, ou no setor privado.

Estas indicações nos levaram a um ex-morador (01 ExM), de 30 anos, que residiu em um destes novos edifícios, durante três anos, até 2017;

67 A nomenclatura “moradores recentes” e “moradores antigos” foi usada por DINIZ (2015).

Quadro 3 - Caracterização dos Participantes de Entrevistas e Grupos Focais. Setor Imobiliário e Estado. 2019

Setor	Atividade Econômica (Empresa) ou Nível de Governo	Identificação do Entrevistado	Porte Empresa	Área de atuação do entrevistado (na empresa ou no Governo)	Entrevista ou Grupo Focal		
					Tipo	Data	Duração
Imobiliário	Construtora	IC-1	Ltda.	Sócio proprietário	Entrevista	08/03/2019	01h e 47mins
	Construtora	IC-2	Sociedade Anônima	Cargo gerencial - Incorporação	Grupo Focal	03/04/2019	01h e 20mins
		IC-3		Cargo gerencial - Novos negócios			
		IC-4		Cargo gerencial - Vendas			
	Incorporadora	II-5	Ltda.	Sócio proprietário	Entrevista	01/03/2019	01h e 25mins
Vendas (Corretora)	IV-6	Ltda.	Sócio proprietário	Entrevista	04/04/2019	01h e 09mins	
Estado	Governo estadual	EE-1	NSA	Ex-gestor ligado aos projetos RMBH	Entrevista	30/01/2019	01h e 03mins
	Governo municipal	EM-2	NSA	Gestor Administração Regional	Entrevista	04/02/2019	52mins
		EM-3	NSA	Técnico Regional Norte	Grupo Focal	12/01/2019	1h e 32mins
		EM-4	NSA	Técnico Orçamento Participativo			

Fonte: Elaboração própria, 2020

(ii) Para os “MA”: deveriam morar em uma das duas áreas específicas de interesse da pesquisa. Todos são lideranças comunitárias locais, embora isto não fosse uma exigência da pesquisa. O mais jovem tinha 50 anos de idade e o mais velho 76, na data da entrevista. O contato deu-se por indicação de um dos técnicos municipais que participaram de um dos grupos focais.

Estas indicações nos levaram a um ex-morador (01 ExM), que havia residido por 38 anos em uma das áreas de pesquisa, onde foi liderança comunitária e presidente de associação local, por mais de duas décadas. Maiores informações sobre moradores e ex-moradores entrevistados, vide Quadro 4.

No segmento dos moradores (recentes ou antigos) e ex-moradores usou-se, portanto, a técnica de "bola de neve" (Atkinson, 2000) para acesso aos entrevistados. Esta técnica é particularmente importante quando é difícil identificar ou acessar respondentes em potencial. Por ela, solicita-se, a cada novo respondente identificado e entrevistado, que indique outros respondentes.

Os “Roteiros de Entrevistas” e “Roteiros de Grupos Focais”, elaborados para a pesquisa, abarcam questões relacionadas à gentrificação e à propriedade de imóveis territoriais. Diferenciam-se conforme o segmento, “Setor Imobiliário”, “Estado” e “Moradores e Ex-Moradores”, e, eventualmente, em função do entrevistado, o que resultou em dez “Roteiros” (vide Anexo 1). São objetivos comuns das entrevistas e grupos focais (também detalhados no Anexo 1) o levantamento da percepção dos entrevistados quanto a mudanças referentes:

- Ao tipo de morador quanto à renda, faixa etária e hábitos cotidianos
- Ao ambiente construído e infraestrutura urbana
- Ao tipo de serviço e comércio existentes
- Aos custos de permanência no local: preço imobiliário e custo de vida
- À ordem fundiária: propriedade imobiliária, formação de banco de terra, movimentos especulativos com terra urbana.

Quadro 4 - Caracterização dos Participantes de Entrevistas e Grupos Focais. Moradores e Ex-Moradores. 2019

Tipo de Morador	Identificação do Entrevistado	Sexo	Idade (anos)	Escolaridade	Período de residência na Regional Norte	Situação imobiliária	Tipo de Imóvel	Bairro de Residência	Entrevista ou Grupo Focal		
									Tipo	Data	Duração
Morador Antigo	MA-1	M	63	Fundamental incompleto	1971-2019	Proprietário	Casa	Jardim Guanabara	Grupo Focal	30/01/2019	01h e 29min
	MA-2	M	50	Superior Completo	1998-2019	Proprietário	Casa				
	MA-3	M	75	Fundamental Completo	1988-2019	Proprietário	Casa				
	MA-4	M	62	Fundamental incompleto	1982-2019	Proprietário	Casa				
	MA-5	M	62	NI	1987-2019	Proprietário	Casa				
	MA-6	M	76	Fundamental Completo	1964-2019	Proprietário	Casa				
	MA-7	M	69	Fundamental incompleto	1980-2019	Proprietário	Casa				
	MA-8	M	56	Ensino Médio Completo	1979-2019	Proprietário	Casa				
	MA-9	M	65	Superior Completo	1985-2019	Proprietário	Casa	Planalto	Entrevista	04/02/2019	30 min
Morador Recente	MR-1	F	36	Mestrado	2016-2019	Proprietário	Apartamento	Planalto	Entrevista	24/04/2019	47min
	MR-2	M	36	Mestrado	2015-2019	Proprietário	Apartamento		Entrevista	29/04/2019	30min
	MR-3	M	43	Graduado	2014-2019	Proprietário	Apartamento		Entrevista	30/04/2019	40min
Ex-Morador	ExM-1	M	75	Fundamental incompleto	1977-2015	Proprietário	Casa	Jardim Guanabara	Entrevista	04/02/2019	55min
	ExM-2	M	30	Pós-graduado	2014-2017	Ex-companheiro do Proprietário	Apartamento	Vila Cloris	Entrevista	15/04/2019	45min

Fonte: Elaboração própria, 2020

As entrevistas e grupos focais foram conduzidos exclusivamente pela pesquisadora, exceto no grupo focal com oito moradores, quando houve, também, um pesquisador colaborador⁶⁸. Em todas as ocasiões, a interlocução começou com a entrega, a cada participante, de uma “Carta de Apresentação” (Anexo 1)⁶⁹. Oralmente, a pesquisadora apresentou-se como “pesquisadora e aluna de doutorado da UFMG e da EHESS”. Os entrevistados tinham, em variados graus, informação sobre a atual ou anteriores funções exercidas pela pesquisadora no governo municipal de Belo Horizonte⁷⁰. É possível que este fato tenha estimulado as críticas, sugestões e análises da política urbana e fiscal da cidade de Belo Horizonte, particularmente por parte do setor imobiliário, mesmo quando este não era o foco da pergunta. Após a leitura da “Carta de Apresentação”, um segundo documento, o “Termo de Consentimento” era lido e assinado pelo entrevistado ou pelo participante do grupo focal, caso estivesse de acordo. Os “Termos de Consentimento” estão arquivados pela pesquisadora, garantido o sigilo das fontes, e o seu modelo consta do Anexo 1.

As onze rodadas de entrevistas e os três grupos focais, totalizando vinte e quatro participantes, com duração de quatorze horas e quarenta e dois minutos, foram gravadas e transcritas. Foram suprimidas, das transcrições, eventuais menções ao nome do entrevistado, à empresa ou associação comunitária que representa, de forma a garantir o anonimato da fonte. Nestes casos, estes dados foram substituídos por “XXX”, “YYY” ou por outra sequência de três letras idênticas.

Para abordagem das entrevistas e dos grupos focais, usou-se técnicas de análise temática de dados qualitativos, que visam facilitar a revelação de temas mais ou menos salientes, em um texto. Mais especificamente, baseamo-nos em Attride-Stirling (2001) e no método de “Redes Temáticas” (tradução nossa para “*Thematic Networks*”), que usa mecanismos de estruturação do texto, bem difundidos e estabelecidos em pesquisa qualitativa. Este método propõe a

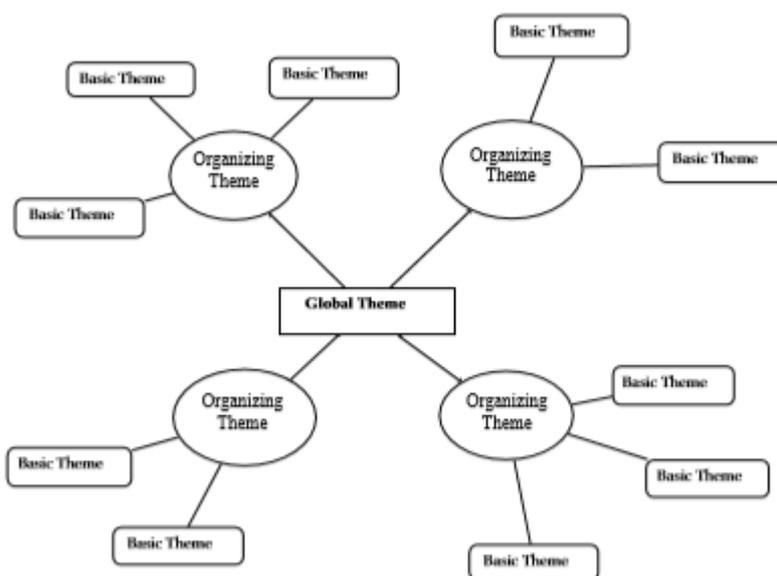
⁶⁸ O pesquisador colaborador foi Jean Legroux, à época pesquisador de pós-doutorando na UNESP, com pesquisa relacionada à fragmentação socioespacial em cidades brasileiras.

⁶⁹ Que apresenta a pesquisadora, as duas instituições às quais a pesquisa é vinculada, os objetivos da pesquisa, o termo de confidencialidade dos dados e os procedimentos usados.

⁷⁰ Descritas em nota de rodapé na Introdução deste trabalho.

extração, a partir de dados qualitativos, de “Temas Básicos” (“*Basic Theme*”), que serão agregados em torno de “Temas Organizadores” (“*Organizing Theme*”) e estes últimos, por sua vez, em torno dos “Temas Globais” (“*Global Theme*”), havendo uma ordem hierárquica entre estes temas, quanto ao conteúdo analítico que permitem extrair, tal como representado na Figura 24, por “desenhos em rede” (tradução nossa, para “*web-like illustrations*”).

Figura 24 - Estrutura de Redes Temáticas



Fonte: ATTRIDE-STIRLING, 2001, p. 388

Os “Temas Básicos” são os temas de ordem inferior, premissas derivadas do dado qualitativo textual, e têm significado limitado, por si próprios:

É como um apoio (o Tema Básico), pois é uma declaração de crença ancorada em torno de uma noção central e contribui para a definição da importância das categorias superiores de temas. Os Temas Básicos são premissas simples, características dos dados e, por si sós, dizem pouco do texto como um todo. Para que um Tema Básico faça sentido além do seu significado imediato, ele precisa ser lido no contexto de outros Temas Básicos. Juntos, eles

representam um Tema Organizador (ATTRIDE-STIRLING, 2001, p. 388-389, tradução nossa).⁷¹

Os “Temas Organizadores” são temas de ordem média de importância, mais abstratos, que agrupam diversos Temas Básicos em grupos com questões semelhantes e, desta forma, revelam melhor o que está contido nos dados qualitativos:

Este (o Tema Organizador) é um tema de ordem média, que organiza os Temas Básicos em agrupamentos com questões semelhantes. São *clusters* de significados, que resumem as principais suposições de um grupo de Temas Básicos, portanto são mais abstratos e revelam mais o que está acontecendo nos textos. Seu papel é também, não obstante, aprimorar o conteúdo e a importância de um tema mais amplo, que une vários Temas Organizadores... Assim, os Temas Organizadores agrupam simultaneamente as ideias principais propostas por vários Temas Básicos e dissecam as principais premissas subjacentes a um tema mais amplo, especialmente significativo nos textos como um todo. Dessa maneira, um grupo de Temas Organizadores constitui um Tema Global (ATTRIDE-STIRLING, 2001, p. 389, tradução nossa).⁷²

Os Temas Globais são afirmações, ou posições sobre um determinado problema ou realidade. São temas macro que resumem, dão sentido e interpretam os temas organizadores e básicos, extraídos dos dados qualitativos. Pode haver mais de um Tema Global - dependendo da complexidade dos dados e dos objetivos analíticos-, mas serão sempre em menor quantidade que os Temas Organizadores:

Desta forma, os Temas Globais são conjuntos de Temas Organizadores que, juntos, apresentam um argumento, posição

⁷¹ Tradução a partir do original: “*It is like a backing in that it is a statement of belief anchored around a central notion (the warrant) and contributes toward the signification of a super-ordinate theme. Basic themes are simple premises characteristic of the data and by their own say little of the text as a whole. In order for a Basic Theme to make sense beyond its immediate meaning it needs to be read within the context of other Basic Themes. Together, they represent an Organizing Theme*” (ATTRIDE-STIRLING, 2001, p. 388-389).

⁷² Tradução a partir do original: “*This is a middle-order theme that organizes the Basic Themes into clusters of similar issues. They are clusters of signification that summarize the principal assumptions of a group of Basic Themes, so they are more abstract and more revealing of what is going on in the texts. However, their role is also to enhance the meaning and significance of a broader theme that unites several Organizing Themes... Thus, Organizing Themes simultaneously group the main ideas proposed by several Basic Themes, and dissect the main assumptions underlying a broader theme that is especially significant in the texts as a whole. In this way, a group of Organizing Themes constitute a Global Theme*” (ATTRIDE-STIRLING, 2001, p. 389).

ou afirmação sobre um determinado problema ou realidade. São temas macro que resumem e interpretam agrupamentos de temas de ordem inferior extraídos dos dados. Assim, os Temas Globais nos dizem do que tratam os textos, de forma global, dentro do contexto de uma determinada análise. São, simultaneamente, um resumo dos principais temas e uma interpretação reveladora dos textos. É importante ressaltar que um conjunto de textos pode gerar mais de um Tema Global, dependendo da complexidade dos dados e dos objetivos analíticos; no entanto, esses números serão muito menos numerosos que os Temas Organizadores e Básicos. Cada tema global é o núcleo de uma rede temática; portanto, uma análise pode resultar em mais de uma rede temática (ATTRIDE-STIRLING, 2001, p. 389, tradução nossa)⁷³.

A extração de dados qualitativos foi precedida pelo processo de, repetidamente, ouvir as gravações das entrevistas e grupos focais e ler suas transcrições. A partir deste trabalho sistemático de leitura e escuta, a pesquisa, tal como proposto por ATTRIDE-STIRLING (2001), extraiu e listou, em um quadro, os temas básicos, subsequentemente os organizadores e, por fim, os temas globais. O detalhamento da estrutura resultante encontra-se no Anexo 2: são sessenta (60) temas básicos, vinte e três (23) temas organizadores e onze (11) temas globais, que emergiram das entrevistas. A riqueza de dados coletados vai além da perspectiva adotada na tese. A pesquisa concentra-se, em particular, na análise do conteúdo relacionado à possibilidade de processos de gentrificação (Temas Globais “5” e “6”) e à importância da terra para construtores e agentes envolvidos na disputa pela renda fundiária (Temas Globais “9” a “11”).

A análise do conteúdo deu particular relevância à diversidade de pontos de vista dos entrevistados, seja entre os três segmentos entrevistados (setor imobiliário, Estado e moradores e ex-moradores) ou dentro de um mesmo segmento. O cruzamento destas ideias foi feito, com o objetivo de verificar o que há de semelhança e de conflito nas percepções dos entrevistados e fomentar

⁷³ Tradução a partir do original: “As such, Global Themes group sets of Organizing Themes that together present an argument, or a position or an assertion about a given issue or reality. They are macro themes that summarize and make sense of clusters of lower-order themes abstracted from and supported by the data. Thus, Global Themes tell us what the texts as a whole are about within the context of a given analysis. They are both a summary of the main themes and a revealing interpretation of the texts. Importantly, a set of texts may well yield more than one Global Theme, depending on the complexity of the data and the analytic aims; however, these will be much fewer in number than the Organizing and Basic Themes. Each Global Theme is the core of a thematic network; therefore, an analysis may result in more than one thematic network” (ATTRIDE-STIRLING, 2001, p. 389).

conclusões, à luz do referencial teórico. Sempre que possível, os dados qualitativos foram confrontados com os dados quantitativos, de forma a verificar e enriquecer as conclusões.

PARTE II - GENTE

A literatura, nacional e internacional, tem abordado as relações entre investimentos em Grandes Projetos Urbanos e processos de gentrificação (SMITH, 2010a [1979], 1982, 1988, 1996, 2006; HOLCOMB e BEAUREGARD, 1981; HACKWORTH e SMITH, 2010 [2001]; FIX, 2001; DAVIDSON e LEES, 2005; VAINER, 2006; CLARK, 2010 [2005]; HARVEY, 2014a; BETANCUR, 2014). Vimos que, nos Anos 2000, o Governo de Minas Gerais, visando atrair recursos internacionais para o Vetor Norte da RMBH, recorreu à estratégia de implementação de grandes projetos urbanos. A questão à qual esta segunda parte da tese objetiva responder é se há um processo de gentrificação em curso no Vetor Norte de Belo Horizonte, após os investimentos em GPUs, que começam em 2004. O método usado na análise conjuga a documentação estatística do fenômeno com sua análise teórica, como têm feito os trabalhos contemporâneos, que já romperam com a dicotomia entre as fases de pesquisas sobre gentrificação, ao longo do tempo⁷⁴.

Para tanto, divide-se em dois capítulos. O capítulo 3 revisa a literatura que vincula GPUs e gentrificação e sua conceituação contemporânea, particularmente a partir da literatura crítica pós-colonialista. O capítulo também descreve a metodologia para a análise multidimensional que faremos de possíveis processos de gentrificação no VNBH: parte-se de uma definição ampla do termo, que considere seus aspectos universais, mas também contingenciais, e que leve em conta a interpretação marxista, econômica, das origens da gentrificação - capital e oferta imobiliária em busca da conquista de novos territórios -, assim como sua interpretação cultural - gentrificação como

⁷⁴ Artigo de Smith e Williams (1986) critica a ausência de complementariedade entre a primeira fase de estudos sobre gentrificação - que produziu trabalhos empíricos e acrílicos, centrados em gentrificação residencial e seus efeitos, mais que em suas causas, e que segue forte nos Estados Unidos, segundo Lees, Slater e Wyly (2010) – e a segunda fase, originária da Grã-Bretanha, que emergiu nos anos 70 e enfatizava as causas mais do que consequências e a análise teórica mais do que documentação estatística.

decorrente das demandas das pessoas. Isto será feito através de uma análise multidimensional do processo de gentrificação e do mapeamento de áreas de interesse específico para a pesquisa, chamadas de “*potencialmente gentrificáveis*” (SMITH, 1979). O capítulo 4 analisa, para estas áreas, as múltiplas dimensões que caracterizam processos de gentrificação, ou seja, verifica se as áreas potencialmente gentrificáveis no VNBH efetivamente gentrificam-se. Para tanto, a pesquisa usa diversas fontes de dados, primários e secundários, quantitativos e qualitativos, já abordadas no capítulo 2.

4 CAPÍTULO 3 - GENTRIFICAÇÃO: ESCALAS E TEMPORALIDADES

4.1 INTRODUÇÃO

A literatura que trata dos vínculos entre GPUs e gentrificação interpreta a expulsão da população de seu local original de moradia como consequência de um processo global de transformação das cidades em *locus* de absorção do excedente produzido no sistema capitalista, para garantir sua acumulação infinita, e, conseqüentemente, da estratégia de projeção internacional das cidades.

O geógrafo escocês marxista Neil Smith, professor da *City University of New York*, teve papel fundamental na abordagem da relação entre gentrificação e reestruturação urbana, desde os Anos Oitenta, com as obras “Desenvolvimento desigual: natureza, capital e a produção do espaço” (1988) e “*Gentrification and Uneven Development*” (1982). Para o autor, gentrificação é um produto estrutural dos mercados imobiliários da terra e da habitação e o desenvolvimento desigual (“*uneven developement*”) do espaço urbano e os projetos de reestruturação urbana são estratégicos para a valorização fundiária (SMITH, 1988). Segundo Smith (2006), a partir dos Anos Noventa, tais projetos e a vitória das políticas neoliberais fizeram com que a gentrificação deixasse de ser um evento esporádico, anômalo e local, para transformar-se em uma estratégia generalizada de reformulação política, econômica e social do espaço urbano, central na competição global entre cidades. Ao buscar compreender as forças estruturais que criam e dirigem o processo de gentrificação, Smith (1982) estabelece vínculos profundos e orgânicos entre gentrificação, desenvolvimento desigual e a dinâmica do sistema capitalista. O ciclo de valorização e desvalorização nos mercados regionais da terra está relacionado ao desenvolvimento desigual do capitalismo, nacional e internacional. A crise capitalista, causada pela queda na taxa de lucro e pela superprodução de

commodities, só pode ser atenuada com a descoberta de novos campos para investimento. Neste cenário, a gentrificação opera para contrabalancear a queda da taxa de lucro (SMITH, 1982).

Harvey e Wachsmuth (2012) também observam que, à medida que os retornos na produção diminuíram abaixo da média, com a crise do fordismo, uma massa de capital passou da manufatura para as finanças e para o ambiente construído, assistida pela desregulamentação do setor financeiro, que preparou o terreno para novas práticas especulativas na produção do espaço. Essas mudanças transformaram áreas sem investimentos em áreas de gentrificação, um processo que Smith (1996) vinculou à apropriação privada da *rent gap*, como veremos mais à frente. Desta forma, os processos de gentrificação contemporâneos implicam, necessariamente, reinvestimento de capital (DAVIDSON; LEES, 2005) e em maiores oportunidades de acumulação em vizinhanças desvalorizadas – tais como a área de estudo desta pesquisa-, onde há mais renda fundiária diferencial a ser apropriada.

Segundo Harvey (1978, 1997), a solução neoliberal para superar a crise pela queda na taxa de lucro e superprodução de *commodities* tem sido a remoção de barreiras e a consequente descoberta de novos campos para investimento, que incluem não só a esfera de produção, mas também o espaço produzido. O conceito de “*spatial fix*” de Harvey, marca a centralidade do espaço para a sobrevivência e acumulação capitalista: o excedente produzido será deslocado de um território a outro, onde será reinvestido – torna-se fixo-, transformando a paisagem urbana (2014a)⁷⁵. Trata-se, contudo, de uma solução temporária e conflituosa: o excedente tornado fixo no espaço urbano gera novos excedentes econômicos que, por sua vez, precisarão deslocar-se para outros territórios. Isto explica o papel de tantas cidades do Sul Global, cujos Grandes Projetos Urbanos são cópias de modelos implementados países do Norte.

É neste contexto que os GPUs se expandem para as principais metrópoles de países do Sul e, subsequentemente, para metrópoles de importância

⁷⁵ Publicado pela primeira vez em 1975, em artigo na *Antipode*, segundo Harvey (2001).

secundária, como Belo Horizonte. Hackworth e Smith (2010 [2001]) abordam o início dos processos de gentrificação não mais restritos às cidades globais e sua expansão para as cidades “secundárias” após a crise imobiliária dos Anos Noventa, quando se tornam áreas de acumulação para o capital. Estas cidades, até então, “repulsivas aos investidores internacionais” (SMITH, 2010b [2002]) passam a ser objetos de desejo, por uma implicação direta das autoridades públicas na valorização imobiliária, fruto de investimentos na oferta de infraestrutura e serviços urbanos. A literatura brasileira denota, a partir dos anos 2000, o reforço da construção de periferias cada vez mais distantes (CAMPOS E MENDONÇA, 2013) e da acentuação do papel dos GPUs e das parcerias público-privadas na segregação socioespacial:

Ao concentrar um volume considerável de investimentos públicos e privados numa região, a implantação de um grande projeto desencadeia uma desestruturação das formas de uso e de ocupação do espaço, de organização da vida cotidiana, alterando valores estabelecidos, materiais e simbólicos (COSTA, 2014, p. 1).

Mariana Fix (2001), em pesquisas para a cidade de São Paulo, conclui que as parcerias público-privadas, que caracterizam os projetos de requalificação urbana desta cidade, resultam sistematicamente na expulsão e expropriação da população pobre destes locais. Campos e Mendonça (2013) também concluem que os “projetos estruturantes”, por seu potencial de influenciar o uso e a ocupação no entorno, resultam em novos arranjos, na atração de novos empreendimentos imobiliários privados e em grande valorização especulativa no preço da terra, quase sempre com a expulsão dos antigos usuários. Vainer (2006, p.30) enfatiza a valorização urbana excludente promovida pelos GPUs: “a expulsão dos mais pobres não é [...] o resultado às vezes não desejado de um processo de valorização [...] neste tipo de operação, a expulsão dos mais pobres é a condição mesma do processo de valorização”.

Segundo Betancur (2014, p.8), urbanista e professor Associado do *College of Urban Planning and Public Affairs*, os estudos sobre gentrificação iniciam-se tardiamente nas cidades latino-americanas, em comparação às do Norte Global, em função das trajetórias, também tardias, da ocorrência do fenômeno

gentrificação e mudança do regime fordista para acumulação flexível. Nestas cidades, os processos de reestruturação urbana decorreriam menos de dinâmicas locais e mais de estímulos das agências internacionais às parcerias público-privadas - fonte de recursos financeiros para os investimentos em Grandes Projetos Urbanos, em busca da criação de novos mercados para o sistema capitalista:

Além disso, as evidências sugerem que, em vez de emergir da dinâmica local de reestruturação, a gentrificação foi lançada pelos governos com a assistência de agências internacionais, que pressionam a reestruturação para criar novos mercados e promover receitas de competitividade urbana no Sul (BETANCUR, 2014, p. 2, tradução nossa)⁷⁶.

Nos países do Sul, tendo em vista a disponibilidade de capital financeiro e a ausência de riscos - custos e responsabilidades são assumidos basicamente pelos governos locais -, há grande interesse, por parte das agências internacionais, em consorciarem-se aos governos locais. Desta forma, Betancur (2014) correlaciona as possibilidades de gentrificação à penetração de forças globais em um determinado território e à extensão da incorporação dos mercados locais imobiliários aos circuitos globais de investimento, o que não parece ser o caso de Belo Horizonte, como veremos.

Tendo em vista estas relações, este capítulo começa a testar a hipótese de um processo de gentrificação em curso, no Vetor Norte de Belo Horizonte, pós 2004. O referencial teórico utilizado parte de literatura crítica pós-colonialista, que rejeita a importação de conceito de gentrificação desenvolvido para o Norte Global. A partir desta posição crítica, interpretações teóricas desenvolvidas por diversos autores europeus e norte-americanos, para países do Norte, são incorporadas. Dois autores são centrais: Neil Smith, desde os Anos 1970 o principal teórico sobre processos de gentrificação e suas relações com o

⁷⁶ Traduzido do original: “Furthermore, evidence suggests that, rather than emerging from the local dynamics of restructuring, gentrification has been launched by governments with the assistance of international agencies pushing restructuring to create new markets and advance formulas of urban competitiveness in the South.” (BETANCUR, 2014, p. 2).

sistema capitalista, e John Betancur, o principal teórico crítico do que são os processos de gentrificação na América Latina.

Para tanto, revisaremos pontos específicos das principais abordagens de gentrificação que fundamentarão sua conceituação e a análise multidimensional, apresentadas na seção 3.2. Contrapontos e alinhamentos entre a literatura anglo-saxã, europeia e latino-americana são destacados para demonstrar como a definição muda no tempo e espaço, desde o trabalho seminal de Ruth Glass (2010) “*London: aspects of change*”, de 1964, restrito às áreas centrais de Londres, em um contexto do pós-guerra. Tem particular relevância a distinção, dada por Beauregard (2010), em 1986, às “características universais” de gentrificação e suas “características contingenciais”, que norteará artigo de 2014 de Betancur, com elaboração de um conceito de gentrificação que leve em conta os contextos históricos e espaciais de países do Sul Global e, em particular, da América Latina. A seção seguinte (3.3) delimita cinco dimensões que analisaremos para gentrificação e as transformações observáveis que provoca, relacionadas: (i) ao investimento de capital; (ii) ao ambiente construído, (iii) ao perfil sócio econômico dos moradores; (iv) à valorização fundiária e à propriedade imobiliária; (v) aos hábitos culturais dos moradores. O passo subsequente (seção 3.4) consiste na análise dos dados sobre a dinâmica imobiliária do Vetor Norte de Belo Horizonte, entre 2004 e 2017, com o objetivo de verificar se há, após os GPUs, transformações no ambiente construído típico de processos de gentrificação, tais como descritos pela literatura pós-colonialista. Este estudo permitirá a seleção de áreas potencialmente relevantes, dentro do VNBH, para testar a hipótese de gentrificação. Estas são “áreas potencialmente gentrificáveis”, termo usado por Smith (2010a [1979]), Beauregard (2010 [1986]) e, posteriormente, por Betancur (2014), que descrevem processos muito semelhantes aos que observaremos, também chamadas nesta pesquisa de “ilhas”, por sua pequena dimensão territorial e características distintas do seu entorno, termo já usado na literatura, como veremos. Abordam-se a seguir (seções 3.5 e 3.6) a oferta de novos produtos imobiliários e as características das duas áreas de pesquisa, a partir de dois conceitos: “gentrificação por novas

construções” (LEES; SLATER; WYLY, 2007; DAVIDSON; LEES, 2005) e “novas fronteiras urbanas” (SMITH, 1996). Por fim, nas duas últimas seções do capítulo, apresentamos, a partir dos resultados obtidos com entrevistas e grupos focais, características contingenciais para transformar a gentrificação potencial em efetiva no Vetor Norte de Belo Horizonte: o papel do Estado e da estrutura fundiária na criação de uma nova convenção urbana (ABRAMO, 2007).

4.2 GENTRIFICAÇÃO COMO UM CONCEITO CAÓTICO

4.2.1 ALINHAMENTOS E RUPTURAS

O conceito original de gentrificação, desenvolvido e consolidado para contexto anglo-saxão, pela socióloga britânica marxista Ruth Glass, tem enorme importância para sintetizar o sentido de desigualdade de classe e seus reflexos nos mercados de terra urbana. Em “*London: aspects of change*”, Glass usou o termo “*gentrification*” pela primeira vez, para descrever, de forma crítica, o fenômeno da revalorização imobiliária e expulsão da classe operária do centro de Londres, no pós-guerra. Descreveu um fenômeno residencial, de aquisição e requalificação de moradias operárias, por famílias de classes média e média alta (*gentry*), que retornavam ao centro, vindas dos subúrbios. Esta expulsão dos antigos moradores abria espaço para transformação de uma área decadente em área de moradia a ser (re)ocupada por famílias com maior renda.

Há quem questione o uso do termo gentrificação para descrever o que seria a dinâmica básica do mercado imobiliário. Para o economista urbano Pedro Abramo (2018) - tal como para Smith (1982) -, a expulsão de antigos moradores de uma área, para sua destinação a outro uso, que permita maximizar a apropriação do valor do terreno, é um produto estrutural dos mercados da terra e habitação, inerente à produção da cidade capitalista. Desta forma, o termo “gentrificação” não teria sentido particular, sendo

ressignificado por um movimento político de resistência à expulsão de antigos moradores, por novos, de classe social mais elevada.

A criação do termo “gentrificação”, na Década de 1960, abre um segundo debate: seria a origem do conceito simultânea à do fenômeno em si? Há quem entenda que não, sendo a origem do termo posterior à ocorrência do fenômeno. Autores como Harvey (2014a), Smith (1996) e Clark (2010 [2005]) ressaltam que a expulsão de moradores, para criar espaço físico para investimentos em capital fixo, em busca da apropriação da renda da terra, existiu muito antes da descrição de gentrificação feita por Ruth Glass. Harvey (2014a) e Clark (2010 [2005]) reinterpretaram, respectivamente, as reformas urbanas de Haussman em Paris, nas décadas de 1850 e 1860 e as condições de vida da classe operária em Manchester, em 1845, descritas por Engels (1989 [1845]), como processos de expulsão de trabalhadores das áreas centrais das cidades. A descrição detalhada de Engels do deslocamento de operários de determinadas áreas de Manchester retrataria a expulsão de moradores para abrir espaço, na cidade, para segmentos de renda mais alta:

Jamais encontrei, porém, em qualquer outra parte, como em Manchester, ao mesmo tempo, um tão sistemático isolamento da classe trabalhadora em relação às ruas principais, e um tão delicado encobrimento de tudo aquilo que possa ferir as vistas e os nervos da burguesia. (ENGELS, 1989 [1845], p. 310)

Muito embora o conceito originalmente cunhado tenha especificidade geográfica e histórica, diversos autores defendem que gentrificação é hoje um fenômeno em escala global (ATKINSON e BRIDGE, 2005; LEES, SLATER e WYLY, 2010; SMITH, 1996; CLARK, 2010 [2005]; BOURNE, 2010 [1993]; DAVIDSON; LEES, 2010). A diferença dos processos atuais seria a escala, global, da transferência de capital excedente, que Harvey descreve na abordagem do “*spatial fix*” (2001) que implica “destruição criativa”- investimento na construção de um ambiente, suas infraestruturas e imóveis, que serão, futuramente, destruídos ou desvalorizados, para abrir espaço para nova acumulação, em novos territórios, criando novos arranjos espaciais.

Uma produção acadêmica ampla, rica, provocativa e crítica gerou, ao longo do tempo e do espaço, transformações importantes no conceito original de 1964 de gentrificação, algumas delas centrais para este trabalho. Estudos recentes incorporam a ampliação do significado, que pode envolver não só a reestruturação residencial, mas também a comercial, assim como ocorrer em áreas centrais, mas também suburbanas, periféricas ou rurais, em cidades de tamanhos variados, de países mais ou menos desenvolvidos. Clark (2010 [2005]), Smith (2010b [2002]), Lees; Slater; Wily (2010), Betancur (2014) e Beauregard (2010 [1986]) são alguns dos autores que entendem que o processo tem mudado ao longo do tempo e adotado formas distintas em diferentes locais e que terá, portanto, especificidades em cada contexto sócio, político e econômico.

Smith foi o primeiro a analisar a gentrificação como processo muito mais amplo do que a requalificação residencial descrita por Glass, que seria apenas uma de suas facetas. Segundo o autor, trata-se de um processo integrado de reestruturação econômica, social e espacial, que conjuga moradia e mercado de terra urbana. Ao analisar bairros pobres, localizados nas áreas centrais de Nova York (1996), Smith constatou estar em curso um processo de renovação da área, via influxo de capital de compradores de imóveis e inquilinos de classe média, que retornavam ao local, para morar. A luta de classes pelo espaço social da cidade, proposta por Glass, mantém-se central na análise de Smith. O geógrafo cria a expressão “movimento de volta ao centro da cidade” (“*back to the city movement*”), para descrever a luta pelo espaço social urbano: o retorno das famílias classe média às áreas centrais de Nova York, das quais haviam saído, no passado, em função de processos de suburbanização, e a renovação arquitetônica destas regiões. Assim, um primeiro aspecto central ao conceito de gentrificação seria a entrada, em uma determinada região, de grupos com perfil socioeconômico mais elevado do que o dos antigos moradores e a expulsão, direta ou indireta, do grupo de renda mais baixa (GLASS, 2010 [1964]; SMITH, 2010a [1979] e 1996, LEES, 2008; DAVIDSON; LEES, 2005). O conceito de desigualdade de classe, refletido no acesso à terra, segue, portanto, central para a definição de gentrificação.

Smith propôs, desde a Década de 1980, uma abordagem dinâmica da gentrificação, que não caberia em definições restritivas e na qual processos aparentemente distintos apresentariam vínculos para sua caracterização como tal. Com o decorrer do tempo, seus estudos passaram a contextualizar estes processos em uma nova dimensão: de um fenômeno que começa à pequena escala urbana, tal como descrito por Glass, transforma-se em um processo global, mundial. A escala é fundamental: de um processo marginal, restrito ao mercado imobiliário residencial, cujos “atores gentrificadores”, aqueles que geram a expulsão das famílias pobres, são as famílias de classe média e alta, passáramos a um fenômeno urbano de massa, muito maior que a reabilitação residencial, uma estratégia *mainstream* para garantir os lucros do sistema capitalista, que Smith (2010b [2002] e 2006) chama de “estratégia urbana global” (“*global urban strategy*”), liderada pelo capital e pelo Estado.

Nos anos 1980, a geógrafa Damaris Rose (2010 [1984]) afirmou que a gentrificação era um “conceito caótico”, a ser repensado, a partir da sua multiplicidade de forças. Esta multiplicidade de forças será considerada na análise multidimensional de processos de gentrificação, que será adotada nesta tese, e detalhada na seção 3.3. Dois anos mais tarde, Beauregard (2010 [1986]) apropriou-se do termo “caótico” de Rose, criticou a visão acadêmica predominante, que limitava o conceito a um processo residencial e reafirmou a inexistência de uma única teoria para abordar este processo. Para Beauregard, a gentrificação residencial era consequência da reestruturação comercial, pouco relevante nos estudos da época.

Brown-Sarracino (2016, p. 220, 222 e 223) caracterizou gentrificação como um processo de “mudança na vizinhança” ou “sucessão na vizinhança” (“*neighborhood change*” ou “*neighborhood succession*”, respectivamente). Bourne (2010 [1993]) e Beauregard (2010 [1986]) propuseram que investimentos no ambiente construído são pré-requisitos de processos de gentrificação. Outros autores destacam que processos de gentrificação envolveriam mudanças na paisagem construída, via reinvestimento em capital fixo (SMITH, 1996; LEES, 2000; CLARK, 2010 [2005]; DAVIDSON; LEES,

2005). Mudanças físicas, na paisagem e no ambiente construído, seriam, portanto, um segundo aspecto central da gentrificação. Estas transformações poderiam ocorrer tanto no ambiente residencial como comercial e implicariam o aumento do estoque imobiliário e a mudança do tipo de imóveis existentes (SMITH, 1996; BOURNE, 2010 [1993]; BEAUREGARD, 2010 [1986]; DAVIDSON; LEES, 2005; BROWN-SARRACINO, 2016).

4.2.2 ORIGENS DA GENTRIFICAÇÃO

O debate sobre as origens e causas dos processos de gentrificação, durante anos, dividiu-se em duas correntes, a da “oferta” - também associada a fatores “econômicos”, à “produção” ou ao “capital”- e a da “demanda” – ligada a fatores “culturais”, ao “consumo” e às “pessoas”.

O grande teórico da abordagem da oferta imobiliária como elemento determinante da gentrificação é Neil Smith (2010a [1979], 1988, 1996, 2010b [2002]). Por esta linha, a gentrificação é interpretada como decorrente da existência e aprofundamento da *rent gap*, definida como a diferença, positiva, entre os valores da renda da terra potencial, obtida a partir do melhor e maior uso a ser dado à terra, e da renda da terra capitalizada, obtida a partir do uso corrente do imóvel. É a produção, ditada pelo capital - o ator gentrificador- que investe no espaço urbano desvalorizado (no caso descrito por Smith, o centro da cidade), para apropriar-se da *rent gap* existente, grande o suficiente para atrair investimentos do setor imobiliário (SMITH, 2010a [1979] e 1996). Lees, Slater e Wyly (2010) explicam que a gentrificação torna-se rentável quando a *rent gap* é grande o suficiente para garantir um bom retorno financeiro ao proprietário, após os custos de conversão ao novo uso da terra.

É de Smith a elaboração teórica que vincula a existência da *rent gap*, princípio básico do funcionamento do capital imobiliário, com a origem dos processos de gentrificação. O desinvestimento e a obsolescência de zonas centrais, simultâneos a investimentos em zonas suburbanas, resultariam em áreas residenciais cuja renda fundiária capitalizada - aquela recebida pelo proprietário

com o uso então dado à terra - estaria muito aquém da renda fundiária potencial – a máxima renda a ser obtida em uma determinada região, a partir do melhor e maior uso da terra. Percebendo esta situação, o capital financeiro e imobiliário agiria para capturar a diferença entre ambas, através de investimentos no ambiente construído - requalificação e/ou novas construções (SMITH, 2010a [1979]). Esta interpretação de Smith sobre a origem da gentrificação fundamenta a hipótese de que investimentos em GPUs tendem a provocar processos de gentrificação.

Há uma segunda corrente na literatura que destaca aspectos culturais, ligados à demanda e preferências dos consumidores, para explicar as origens da gentrificação. São de David Ley os primeiros e principais trabalhos desta vertente (2010a [1987]; 2010b [1994]). Em pesquisa para o ambiente urbano canadense, a partir de meados dos Anos 1970, Ley analisou outros aspectos, além do econômico, para explicar a nova moradia, de pessoas da classe média, nos centros urbanos decadentes. Concluiu que se tratava de segmentos específicos da classe média, identificados com movimentos de contracultura pós 1968, tais como tolerância, diversidade e liberação. Não era, portanto, o “retorno” da classe média moradora dos subúrbios norte americanos ao centro, mas sim a sua ocupação por uma “nova” classe média, que gerava a “estética da gentrificação”, nos termos de Jager (2010 [1986], p. 158)

Durante muitos anos, as vertentes econômica e cultural estiveram em conflito e vistas como mutuamente excludentes para explicar porque algumas regiões tornam-se atraentes, em determinado momento, para um segmento social mais próspero que aquele que a ocupava até então, e que é expulso daí. Com o tempo, a complementariedade dialética entre a aparente dicotomia “produção x consumo” ganhou corpo para a compreensão do fenômeno da gentrificação (ROSE, 2010 [1984]; ZUKIN, 2010 [1987]; CLARK, 2010 [2005]; HAMNETT, 2010 [1991]; BEAUREGARD, 2010 [1986]; LEES; SLATER; WYLY, 2007 e 2010; BIDOU-ZACHARIASSEN, 2003). Mudanças econômicas, nos mercados fundiário e imobiliário, materializam-se no aumento do valor dos imóveis situados em determinada área, renovados ou não, e na provável substituição

de relações de locação imobiliária pela propriedade do imóvel - adquiridos por estratos socioeconômicos mais elevados que os moradores originais ou por agentes econômicos atraídos por investimentos especulativos- e permitirão a acumulação de capital via apropriação da renda diferencial fundiária gerada (HAMNETT, 2010 [1991]; BEAUREGARD, 2010 [1986]). Simultaneamente, mudanças culturais, provocadas pela reestruturação comercial, de serviços ofertados e por um novo estilo de vida também são relevantes para a compreensão da gentrificação (BOURNE, 2010 [1993]; BEAUREGARD, 2010 [1986]).

ABRAMO (2001, p. 16), a partir de uma perspectiva heterodoxa da economia urbana que explique a "ordem urbana" – e não processos de gentrificação, necessariamente - e o que chama de "regularidades espaciais residenciais" - que se traduzem em "ordens espaciais segregadas"- destaca o papel dos consumidores e dos produtores como agentes gentrificadores, embora o autor não use este termo. Menciona, como atributo para a demanda por imóveis, as "externalidades de vizinhança" - ganhos que as famílias esperam obter ao escolherem localização próxima àqueles que provêm da mesma classe social. Pelo lado da oferta, os produtores também podem agir como gentrificadores quando, movidos pela busca de um lucro maior, agem como capitalistas inovadores e oferecem produtos imobiliários que se dirigem a um público de renda mais alta que aquele já morador do local. Beauregard (2010 [1986]) também aborda a proximidade física e o favorecimento de relações sociais entre "iguais" para explicar a gentrificação em bairros centrais, ocupados por pessoas de classe média, cujos hábitos incluem o desejo de exibir sua capacidade de consumo.

4.2.3 GENTRIFICAÇÃO NA AMÉRICA LATINA – CONSIDERAÇÕES CONTINGENCIAIS

Alguns autores têm enfatizado que a complexidade do termo gentrificação deve abarcar o contexto espacial e histórico analisado. Trata-se de desenvolver um conceito de gentrificação que incorpore suas "características universais", mas

também suas “características contingenciais”. Por sua vez, a teoria crítica urbana pós-colonial (BETANCUR, 2014; LÓPEZ-MORALES, 2015) e estudos de gentrificação em cidades latino-americanas (CONTRERAS GÁTICA, 2011; CUMMINGS, 2015; BAPTISTA, 2017), ao reconhecer a dominação cultural de países do Sul pelos do Norte, rejeitam a aplicação literal do conceito de gentrificação a realidades distintas do mundo anglo-saxônico do pós-guerra:

Embora um elemento principal da reestruturação urbana, a gentrificação tem sido complexa e controversa, tendo emergido e sido conceitualizada primeiro no Norte; na medida em que tanto o processo como o conceito ganharam relevância, os pesquisadores aplicaram as experiências do Norte às cidades do Sul, sem prestar muita atenção à sua aplicabilidade e contexto (Betancur, 2014, p. 2, tradução nossa)⁷⁷.

Ao estudar gentrificação em países da América Latina, as condições locais, políticas e econômicas, devem ser consideradas como determinantes da sua ocorrência e variações (BETANCUR, 2014; LÓPEZ-MORALES, 2015). As relações coloniais que se mantiveram e configuram o capitalismo, nos países do Sul, implicaram processos de “acumulação por despossessão” (HARVEY, 2006a) - centralização da riqueza e poder nas mãos de poucos, via despossessão de entidades públicas e privadas de suas riquezas, consequência de estratégias e políticas neoliberais de permanente expansão geográfica para driblar os problemas de superacumulação típicos do sistema capitalista. Alteram, portanto, as características de seus processos de gentrificação, sem que deixem de ser o mesmo fenômeno.

Em texto de 1984, Rose (2010) já havia destacado a necessidade de um modelo estrutural de gentrificação, mas que fosse apto a lidar com suas relações históricas. Beauregard também destacou a importância de considerar-se as condições históricas e espaciais e usou, pela primeira vez, segundo nossa pesquisa bibliográfica, o termo “contingencial” (“*contingency*”, 2010 [1986], p. 11) para características de processos de gentrificação. Segundo

⁷⁷ Traduzido do original: “*Although a major element of urban restructuring, gentrification has been complex and controversial having emerged and being conceptualized first in the North; as both the process and the concept gained standing, researchers applied the experiences of the North to cities in the South without paying much attention to their applicability and contextuality*”.

Beauregard, a gentrificação deveria ser abordada como um fenômeno complexo, para o qual não há uma única teoria, mas interpretações teóricas que visam explicar suas causas, atores envolvidos e locais onde ocorre.

Betancur (2014) retomou o conceito de Beauregard e propôs a separação das condições para a ocorrência de processos de gentrificação em duas: (i) “condições universais”, chamadas também de “condições necessárias”, “núcleo estrutural (da gentrificação)” ou “pré-requisitos universais para a possibilidade de gentrificação”; e (ii) “condições contingenciais”⁷⁸, definidas como locais, influenciadas pela formação socioeconômica do território e da época. As condições universais determinariam a potencialidade de processos de gentrificação e as condições contingenciais sua efetivação, dimensão e forma.

Dentre as condições universais, Betancur (2014), a partir de Neil Smith e Beauregard, chama de “críticos” na produção do espaço: (i) a produção, reprodução e captura da renda fundiária; (ii) a produção de gentrificadores e áreas gentrificáveis; e (iii) a expulsão de uma classe social por outra, na ocupação do território. Seriam, portanto, condições para gentrificação, na América Latina, a existência de: gentrificadores, lugares gentrificáveis (lugares onde, em outra época, viveu a classe alta e, por isso, têm qualidades que não desapareceram e que são recuperáveis) e alguma intervenção para que o valor potencial se converta em valor real.

Os fatores contingenciais, por sua vez, mudam no tempo e espaço, dando distintas formas à gentrificação, exatamente como proposto por Lefebvre (2007 [1974]), para quem cada modo de produção gera seu próprio espaço. Na medida em que os processos de gentrificação nas metrópoles latino-americanas encontram um ambiente fortemente influenciado pela ideologia neoliberal, terão características não previstas pelo arcabouço teórico para países do Norte (BETANCUR, 2014). Em particular, os agentes e as formas adotadas para promover a gentrificação são distintos (BETANCUR, 2014).

⁷⁸ Tradução nossa das respectivas palavras “*enabling conditions*”, “*structural core of gentrification*”, “*universal conditions of possibility*” e “*contingent factors*” (BETANCUR, 2014, p. 2).

Dentre os fatores contingenciais que limitam ou intensificam as possibilidades de gentrificação, Betancur (2014) destaca a atuação do Estado como agente gentrificador, responsável pela eliminação de fatores locais que entrem processos de gentrificação, particularmente na definição da legislação urbanística, política fiscal e tributação sobre a valorização fundiária⁷⁹ (BETANCUR, 2014; BEAUREGARD, 2010 [1986]; LEES; SLATER; WYLY, 2010).

Por si, as condições necessárias não produzem gentrificação: agentes ativos precisam transformar a gentrificação potencial em efetiva. Isso explica por que a gentrificação é frequentemente estimulada pelos governos. Dadas as dificuldades envolvidas, o setor público assumiu grande parte dos custos e riscos, ao usar seus poderes para enfrentar a resistência (BETANCUR, 2014, p. 4, tradução nossa)⁸⁰.

Betancur (2014) sugere que a existência, escala e forma de processos de gentrificação são função também da penetração e do papel destas cidades no regime de acumulação. Segundo este autor seria, portanto, pouco provável a existência de processos sustentáveis e de larga escala em cidades não inseridas no circuito de cidades globais, como é o caso de Belo Horizonte. Pelo contrário, nestes locais, os processos de gentrificação seriam restritos territorialmente, com pouca possibilidade de contaminarem as regiões vizinhas e poderiam ser temporários:

De modo geral, o artigo questiona a viabilidade da gentrificação auto-sustentável em larga escala nas cidades latino-americanas, enquanto sugere que sua presença, escala e forma são função da penetração e do papel da cidade no novo regime de acumulação (BETANCUR, 2014, p.1, tradução nossa)⁸¹.

⁷⁹ Como exemplo, Betancur (2014) cita as isenções de impostos - incentivo para a ocupação de determinada área-, e a definição da localização de equipamentos culturais públicos - influenciam a noção de exclusividade de determinados endereços residenciais.

⁸⁰ Tradução do original: *“Per se enabling conditions do not produce gentrification; active agents have to turn potential into actual gentrification. This explains why gentrification is often launched by governments; given the difficulties involved, the public sector has assumed much of the cost and risk while using its powers to address resistance.”*

⁸¹ Tradução a partir do original: *“Overall, the paper questions the feasibility of self-sustained large scale gentrification throughout Latin American cities while suggesting that its presence,*

Outras características descritas por BETANCUR (2014) como típicas da gentrificação na América Latina são sua localização, o tipo de imóvel a ser ocupado pelas famílias gentrificadoras e o conceito de “gentrificadores marginais”. Em primeiro lugar, os processos de gentrificação estariam concentrados fora do centro das cidades, e mesmo em áreas periféricas, situação divergente da observada no Norte Global. Embora a realocação das classes média e alta, nas metrópoles latino-americanas, seja uma realidade histórica, segundo Betancur (2014, p.5), só recentemente é que passaram a ocupar também áreas periféricas pobres, formando “ilhas de privilégio em meio a mares de miséria”⁸² - no caso de Belo Horizonte, vimos, no capítulo anterior, que há, de fato, um processo recente de periferização da riqueza, inclusive no Vetor Norte da Região Metropolitana. A explicação estaria relacionada às diferentes funções dos centros das cidades. Nos países do Sul, concentram boa parte da economia informal e das ocupações irregulares de terra, o que fortaleceria movimentos de resistência à remoção de moradores pobres e limitaria as possibilidades de o capital imobiliário recuperar para si a renda fundiária:

Na ausência de oportunidades suficientes de emprego bem remunerado para a maioria da população, as cidades não podem se dar ao luxo de abrir mão do emprego e moradia que as áreas centrais fornecem à população de baixa renda. Nessas circunstâncias, esta população não pode ser removida sem causar grandes traumas, ao mesmo tempo em que representam desafios formidáveis à gentrificação. Em suma, os centros antigos e os bairros localizados centralmente não têm o mesmo potencial de aluguel e atratividade daqueles do Norte.”(BETANCUR, 2014, p.7, tradução nossa)⁸³.

scale, and form are a function of the city’s penetration by and role in the new accumulation regime”.

⁸² Tradução de “*islands of privilege in seas of misery*”. Betancur, aparentemente, teria dado um ressignificado à expressão de 1985 de Berry (2010, p. 40) “ilhas de renovação em mares de decadência” (no original: “*Islands of renewal in seas of decay*”).

⁸³ Tradução a partir do original: “*In the absence of sufficient, well-paid employment opportunities for a majority of the population, cities cannot afford to do without the employment and housing that central areas provide to the lower-income population. Under the circumstances, they can not be removed without causing major traumas while posing formidable challenges to gentrification. In short, old downtowns and centrally located*

O centro das cidades latino-americanas, por outro lado, não concentraria trabalho qualificado, diferente do que ocorre nos países do Norte, o que diminuiria sua atratividade como moradia para as classes mais altas:

... ao invés de assumir e transformar centros históricos e CBDs como no Norte, a globalização criou seus próprios espaços, às vezes próximos, às vezes dispersos, assumindo frequentemente a forma de ilhas imobiliárias descansando da centralidade das áreas centrais tradicionais... Embora a participação e a remuneração de empregos no setor de serviços especializados venham crescendo nas cidades latino-americanas, principalmente no Brasil, México, Argentina, Chile e Colômbia, são muito inferiores às cidades do Norte e, novamente, agrupadas fora dos antigos centros da cidade (BETANCUR, 2014, p. 7, tradução nossa)⁸⁴.

Em segundo lugar, os gentrificadores, na América Latina, em busca de símbolos de prestígio e status, seriam atraídos por novos imóveis, localizados em condomínios fechados, de residências uni ou multifamiliares, que criem a sensação de exclusividade (BETANCUR, 2014). Rubino (2009) propõe o termo “enobrecimento urbano” para interpretar o conceito de gentrificação no contexto das cidades latino-americanas, baseando-se no trabalho de van Criekingen (2006) e em seu estudo de Bruxelas. Betancur (2014) identifica, nas cidades latino-americanas, que processos de gentrificação implicam aumento no estoque de imóveis por lote e surgimento de prédios, em áreas até então pouco ou nada verticalizadas. Não se trata, portanto, do processo da renovação de moradias unifamiliares de Glass, pelas próprias famílias, que compravam casas e as requalificavam, mas sim do capital imobiliário que constrói novos imóveis, verticalizados, um processo que provoca mudanças facilmente detectáveis na paisagem construída. Betancur destaca que a oferta de novos imóveis é

neighborhoods do not have the same rent potential and attractiveness of those in the North.” (BETANCUR, 2014, p. 7).

⁸⁴ Traduzido do original: “...rather than taking over and transforming historical centres and CBDs as in the North, globalization created its own spaces, sometimes nearby, sometimes scattered, often assuming the form of real estate islands resting to the centrality of traditional central areas... Although growing in Latin American cities, mainly in Brazil, Mexico, Argentina, Chile, and Colombia, the share and compensation of such (high service) jobs are far lower than in the North and, again, clustered outside old downtowns.”

estratégica para o setor imobiliário, uma vez que produz mais valor que o processo clássico, tornando-se característica da gentrificação contemporânea:

Além disso, está a questão cultural, com as novas classes ocupando áreas centralmente localizadas no Norte e seus colegas latino-americanos sendo atraídos por novos condomínios fechados, exclusivos, arranha-céus, aglomerações de alto padrão (por exemplo, Santa Fé, na Cidade do México) e outros empreendimentos fora dos centros de negócios (BETANCUR, 2014, p.4, tradução nossa)⁸⁵.

Fazemos algumas considerações, quanto a Belo Horizonte, em relação às características da gentrificação em cidades latino-americanas, descritas na literatura crítica pós-colonialista. Por um lado, o centro desta cidade não é local de concentração de ocupações irregulares ou de informalidade econômica e, portanto, movimentos de resistência dos trabalhadores e moradores informais aparentemente não são uma boa explicação para a inexistência de processos gentrificadores nesta área. Diversas favelas espalham-se próximas ao centro, mas não estão nele localizadas. Por outro lado, nos últimos quinze anos, ocorreu um deslocamento do aparato do Governo Estadual, que deixou o centro da cidade, com possíveis impactos locais negativos sobre o emprego e renda. O Estado mudou-se para a área de estudo, o que, por sua vez, segundo a análise de Betancur, seria um elemento para reforçar processos de gentrificação no Vetor Norte.

Em terceiro lugar, na América Latina haveria um novo tipo de gentrificador, nomeado “gentrificador marginal”⁸⁶ (BETANCUR, 2014, p. 10), que prevê a diferenciação, entre novos e antigos moradores, pela renda, mas, também, por seu capital cultural e faixa etária. Betancur adapta o conceito de “gentrificação/gentificador marginal”, desenvolvido por Damaris Rose (2010), em 1984, ao analisar a cidade de Montreal, durante um longo processo de recessão econômica, que afetou trabalhadores industriais e jovens com alta

⁸⁵ Tradução do original: “*Added to this is the mediation of culture with the new classes reoccupying centrally located areas in the North and their Latin American counterparts being lured by exclusive new gated communities, high-rises, high-end clusters (e.g., Santa Fe in Mexico City), and other developments away from the CBD.*”

⁸⁶ “*Marginal gentrifier*”.

escolaridade. O termo referia-se a um grupo específico de gentrificadores, formado por mulheres social e culturalmente ricas, mas economicamente pobres. Rose enfatizava o crescimento de mulheres trabalhadoras e casais sem filhos, dentre os moradores do centro da cidade, por questões de trabalho ou divisão mais igualitária das tarefas domésticas.

Betancur, por sua vez, afirma que os gentrificadores das áreas centrais de cidades latino-americanas são usualmente artistas, intelectuais, estudantes, arquitetos e pequenas famílias. “Assim, a gentrificação no sentido clássico de deslocamento/substituição de classe, em áreas arquitetonicamente valiosas e locais históricos, não produziu o apelo que fez nas cidades do Norte, pelos motivos explicados” (BETANCUR, 2014, p. 10)⁸⁷. O autor correlaciona a “gentrificação marginal”, verificada em países do Sul, com uma menor participação da classe média (em comparação com sua dimensão nos países do Norte), a habitual gentrificadora, na população total. Desta forma, famílias de classe média não seriam, sozinhas, agentes gentrificadores suficientemente robustos para remover as populações residentes – fato agravado por sua preferência por novas construções:

Enquanto isso, as cidades (latino-americanas) continuam com a maioria (da população) de baixa renda, exibindo as piores distribuições de renda do mundo. As classes médias são muito menos expressivas na América Latina do que no Norte: as estimativas do Banco Mundial as colocam como 30% em 2012 - aproximadamente o mesmo tamanho daqueles que vivem abaixo da linha da pobreza. Os empregos informais não agrícolas na América Latina representam em média 51% de todos os empregos, em comparação com 16% na Europa Ocidental e 14% nos EUA, e a economia informal representa em média 41% do PNB na América Latina, em comparação com 17% nos países da OCDE; os números de emprego informal no Brasil e no México são de 60 e 55%, respectivamente. Assim, o conjunto de potenciais

⁸⁷ Tradução do original: “*Thus, gentrification in the classical sense of class displacement/replacement in areas of valuable historical architectures and sites has not produced the appeal it did in cities of the North for the reasons explained.*”

gentrificadores é muito menor na América Latina do que nas economias centrais (BETANCUR, 2014, p.4)⁸⁸.

4.3 UMA ABORDAGEM MULTIDIMENSIONAL DA GENTRIFICAÇÃO

Tendo em vista a complexidade do conceito de gentrificação, a pesquisa opta por analisá-la a partir de suas diversas dimensões. A este respeito, Hamnet (1984, apud BIDOUC-ZACHARIASEN, 2006, p. 23) propõe: “A gentrificação é um fenômeno ao mesmo tempo físico, econômico, social e cultural”. Segundo Davidson e Lees (2005), as características da gentrificação contemporânea incluem: (i) o reinvestimento de capital em área decadente, (ii) a remoção de moradores com rendimentos baixos, (iii) a entrada de moradores com rendimentos mais elevados e (iv) mudanças na paisagem urbana. Savage e Warde (1993) afirmam que devem ocorrer quatro processos: i) reorganização da geografia social da cidade, com substituição, nas áreas centrais, de um grupo social por outro de estatuto mais elevado; (ii) reagrupamento espacial de indivíduos com estilos de vida e características culturais similares; (iii) transformação do ambiente construído e da paisagem urbana, com a criação de novos serviços e requalificação residencial com melhorias arquitetônicas; (iv) mudança da ordem fundiária, que, na maioria dos casos, implica aumento dos valores fundiários e da participação de proprietários imobiliários, dentre os moradores.

DINIZ (2015) resume, a partir da literatura, quatro aspectos centrais da gentrificação na definição contemporânea. Partindo desta tipologia, ampliada pela literatura crítica pós-colonialista e, levando-se em conta o nosso estudo de caso, inserimos um quinto aspecto. Assim, objetivamos conjugar as

⁸⁸ Tradução do original: “*Meanwhile, cities continue to be majority lower income exhibiting the most skewed income distributions in the world. Middle classes are far smaller in Latin America than in the North: World Bank estimates put them at 30 percent in 2012—roughly the same size of those living below the poverty line. Non-agricultural informal jobs in Latin America average about 51 percent of all jobs compared to 16 percent in Western Europe and 14 percent in USA, and the informal economy averages 41 percent of GNP in Latin America compared to 17 percent in OECD countries; informal employment figures for Brazil and Mexico are 60 and 55 percent, respectively. Thus, the pool of potential gentrifiers is much smaller in Latin America than in central economies.*”

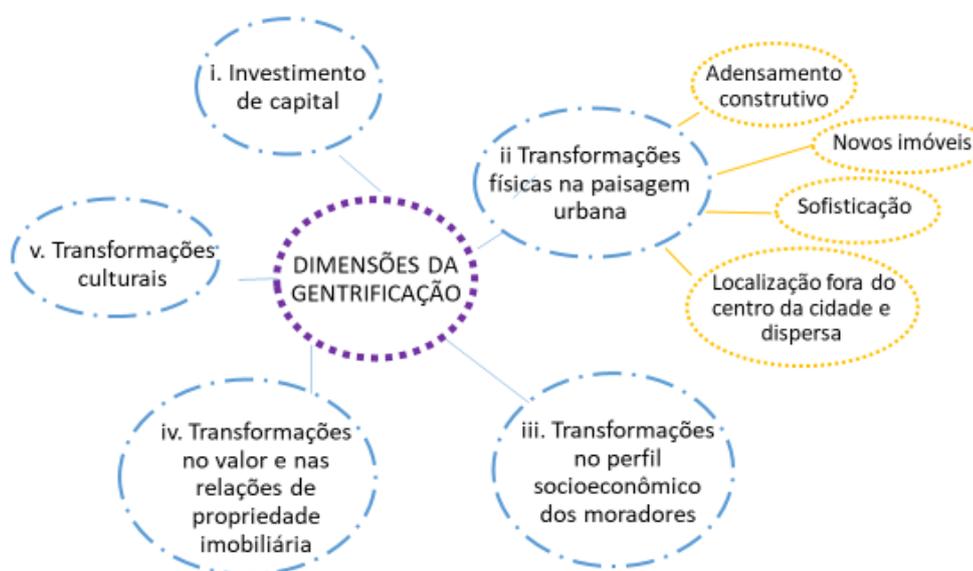
características mais gerais de processos de gentrificação, mas também às aquelas específicas das cidades latino-americanas. A análise multidimensional desta pesquisa, para caracterizar processos de gentrificação inclui, portanto, as seguintes mudanças, ilustradas na Figura 25:

- i. Investimento de capital em área decadente (SMITH, 1996; DAVIDSON; LEES, 2005; CLARK, 2010 [2005])
- ii. Paisagem urbana: Aumento do estoque imobiliário e alteração nos tipos de imóveis existentes, residencial e comercial (SMITH, 1996; DAVIDSON; LEES, 2005; BROWN-SARRACINO, 2016; BETANCUR, 2014; RUBINO, 2009; HAMNETT, 1984, apud BIDOU-ZACHARIASEN, 2006; SAVAGE; WARDE, 1993; CLARK, 2010 [2005]; LEES et al, 2007);
- iii. Perfil socioeconômico dos moradores: novos moradores com perfil mais alto que os antigos, estes últimos expulsos, por via direta ou indireta, da região (LEES, 2000; DAVIDSON; LEES, 2005; SAVAGE; WARDE, 1993; CLARK, 2010 [2005]; BOURNE, 2010 [1993]; BEAUREGARD, 2010 [1986]);
- iv. Ordem fundiária: aumento do valor dos imóveis e provável substituição de relações de locação imobiliária pela propriedade do imóvel, adquiridos por estratos socioeconômicos mais elevados que os moradores originais ou por agentes econômicos atraídos por investimentos especulativos que permitirão acumulação de capital via apropriação da renda diferencial fundiária gerada (HAMNETT, 2010 [1991]; BEAUREGARD, 2010 [1986]; SAVAGE; WARDE, 1993; SMITH, 2010a [1979], 2010b [2002], 1988 e 1996 ; CLARK, 2010 [2005]; LEES et al, 2007);
- v. Culturais: novo estilo de vida e de padrões de consumo de serviços (LEY, 2010a [1987] e 2010b [1994]; BOURNE, 2010 [1993]; BEAUREGARD, 2010 [1986]; SAVAGE; WARDE, 1993; ZUKIN, 2010 [1987]; LEES et al, 2007; DAVIDSON; LEES, 2005, 2010; ATKINSON,

2010 [2000]; ÁLVAREZ-RIVADULLA, 2007), relacionados aos símbolos locais de status (BETANCUR, 2014).

O primeiro requisito listado acima, “item (i)”, foi preenchido: no capítulo 1, foram descritos os investimentos feitos no Vetor Norte da RMBH, área pobre e decadente, embora em montante inferior ao inicialmente previsto, em particular quanto aos investimentos privados, como já abordado. A análise das demais dimensões ocorre em duas etapas metodológicas. Em primeiro lugar, será analisada a dimensão “ambiente construído” o que permitirá localizar áreas que apresentem as mudanças físicas características de processos de gentrificação latino-americanos - item (ii), acima. Uma vez localizadas, nestas áreas será concentrada, no capítulo 4, a pesquisa dos demais aspectos de gentrificação - itens (iii) a (v).

Figura 25 – Gentrificação e suas dimensões nesta pesquisa



Fonte: Elaboração própria, 2020

4.4 PAISAGEM URBANA: TRANSFORMAÇÕES IMOBILIÁRIAS NO VETOR NORTE DE BELO HORIZONTE

Com relação às mudanças físicas, conforme literatura, deve-se buscar transformações no ambiente construído associadas à noção, local, de "prestígio" e "status" imobiliário, dispersas, fora do centro das cidades e mesmo em áreas periféricas. Betancur (2014) descreve prestígio na América Latina relacionado a novos imóveis, verticalizados, em condomínios fechados e que criem sensação de exclusividade.

A densificação de imóveis por lote se faz presente, com o surgimento de prédios em áreas onde não existiam, como estratégia de maximização dos lucros, por parte do capital imobiliário (BETANCUR, 2014). Diferentes condições para produzir espaço construído advêm da decisão sobre altura da construção. Esta definição está diretamente relacionada à maior preferência do consumidor por um determinado espaço, que o faz pagar um sobrepreço. Segundo Jaramillo (2003), altas densidades refletem um preço mais alto do solo, tendo em vista que seu preço é residual: o construtor compara o custo adicional de se ampliar as áreas construídas através de uma maior verticalização, ao ganho adicional que ele obterá, proveniente do preço que os consumidores estão dispostos a pagar por morarem naquele local. Se o segundo cálculo exceder o primeiro, a verticalização imobiliária é viável. Portanto, prédios mais altos são construídos em locais em que o preço de mercado do espaço construído é alto. Trata-se da Renda Urbana Diferencial Tipo 2 (que tem uma grande participação na renda do solo urbano), ligada à intensidade de capital investido na terra (um edifício implica um investimento maior sobre o terreno do que um imóvel de um único andar).

A oferta de novos imóveis também é estratégica para o setor imobiliário, uma vez que produz mais valor que o processo clássico de renovação de construções existentes, tornando-se característica da gentrificação contemporânea (BETANCUR, 2014). Portanto, as características físicas dos processos de gentrificação na América Latina estão associadas a fatores que

permitem maximizar o lucro imobiliário e são facilmente detectáveis na paisagem construída.

Desta forma, a pesquisa concentrou-se em mapear, a partir de dados cadastrais imobiliários, regiões, no Vetor Norte de Belo Horizonte, com mudanças expressivas em três parâmetros, entre 2004 e 2017:

- i. Adensamento construtivo: regiões que apresentam os maiores aumentos no estoque de imóveis por lote, residenciais ou comerciais;
- ii. Imóveis sofisticados: áreas concentradoras dos maiores aumentos na frequência de imóveis “padrão construtivo alto”⁸⁹, residenciais ou comerciais, nas quais, até então, este padrão era inexistente. Os resultados foram separados em novos imóveis (no caso residencial basicamente apartamentos, como veremos) e imóveis reformados (casas);
- iii. Novos imóveis: áreas concentradoras do maior volume de novas construções.

O Vetor Norte de Belo Horizonte tem sido, nos últimos anos, um eixo de forte expansão imobiliária na cidade (MINAS GERAIS, 2014; NABUCO; FONSECA; LEGROUX, 2017), caracterizado pela alteração nas formas tradicionais de ocupação e uso do solo, em consequência dos investimentos públicos em infraestrutura e equipamentos e da atuação da iniciativa privada (PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE, 2012).

A análise temporal que realizamos a partir de dados da restituição do levantamento a laser da cidade de Belo Horizonte, detalha a concentração de novas edificações (medidas em acréscimo no volume edificado), entre 2007 e 2015⁹⁰, por setor censitário. A Figura 26 apresenta o acréscimo construtivo, em

⁸⁹ O padrão construtivo dos imóveis foi descrito no capítulo 2, Metodológico.

⁹⁰ 2007 e 2015 são os anos para os quais foram contratados os aerolevamentos de Belo Horizonte pela PBH.

Belo Horizonte, em termos percentuais⁹¹ e a Figura 27 a mesma informação, em valores absolutos. Enquanto o aumento absoluto revela crescimento de novas construções mais disperso na cidade, particularmente em áreas periféricas, Regional Pampulha e alguns bairros, a análise percentual indica que a transformação foi maior nas áreas limítrofes das Regionais Norte, Venda Nova e Pampulha, além de alguns bairros dispersos. Os resultados devem ser vistos com ressalvas para vilas e favelas já existentes em 2007, para as quais o crescimento construtivo está superdimensionado:

...o aerolevanteamento de 2007 excluiu do voo todas as vilas e favelas existentes na cidade, enquanto o procedimento para 2015 incluiu todo o território do município de Belo Horizonte. Por outro lado, ambos revelam com acuidade todas alterações ocorridas na cidade formal, inclusive o crescimento de edificações irregulares, assim como a situação atual dos processos de ocupação irregular iniciados posteriormente a 2007. Este é o caso das 22 ocupações iniciadas em 2008 ou a posteriori (PRAXIS, 2015), cinco das quais estão na Regional Norte (NABUCO; FONSECA; LEGROUX, 2017, p.12).

A análise temporal de dados cadastrais imobiliários⁹² também contribui para a compreensão da dinâmica recente quanto às novas construções imobiliárias, nas Regionais Norte e Venda Nova. Tendo em vista sua disponibilidade, permitem uma avaliação das mudanças compreendidas entre 2004 e 2017,

⁹¹ Tal como proposto por Nabuco, Fonseca e Legroux (2017), para a elaboração destes Mapas, usou-se volume construído (metros cúbicos), obtido pela multiplicação das alterações altimétricas e planimétricas. Para o cálculo do crescimento percentual, em situações em que os valores de edificação são nulos para 2007, mas não para 2015, considerou-se o volume construído em 2007 igual a 1m³:

$$\Delta\%(2007-15) \text{ m}^3 \text{ edificação} = \sum (\Delta 2007-15 \text{ área}) * (\Delta 2007-15 \text{ altura})$$

$$\sum (\text{área } 2007 * \text{altura } 2007)$$

Onde:

$\Delta\%(2007-15)$: Crescimento percentual nas edificações entre 2007 e 2015 (em volume, m³)

$\Delta 2007-15$ altura: alterações altimétricas nas edificações entre 2007 e 2015 (em altura, m)

$\Delta 2007-15$ área: alterações planimétricas nas edificações entre 2007 e 2015 (área, m²).

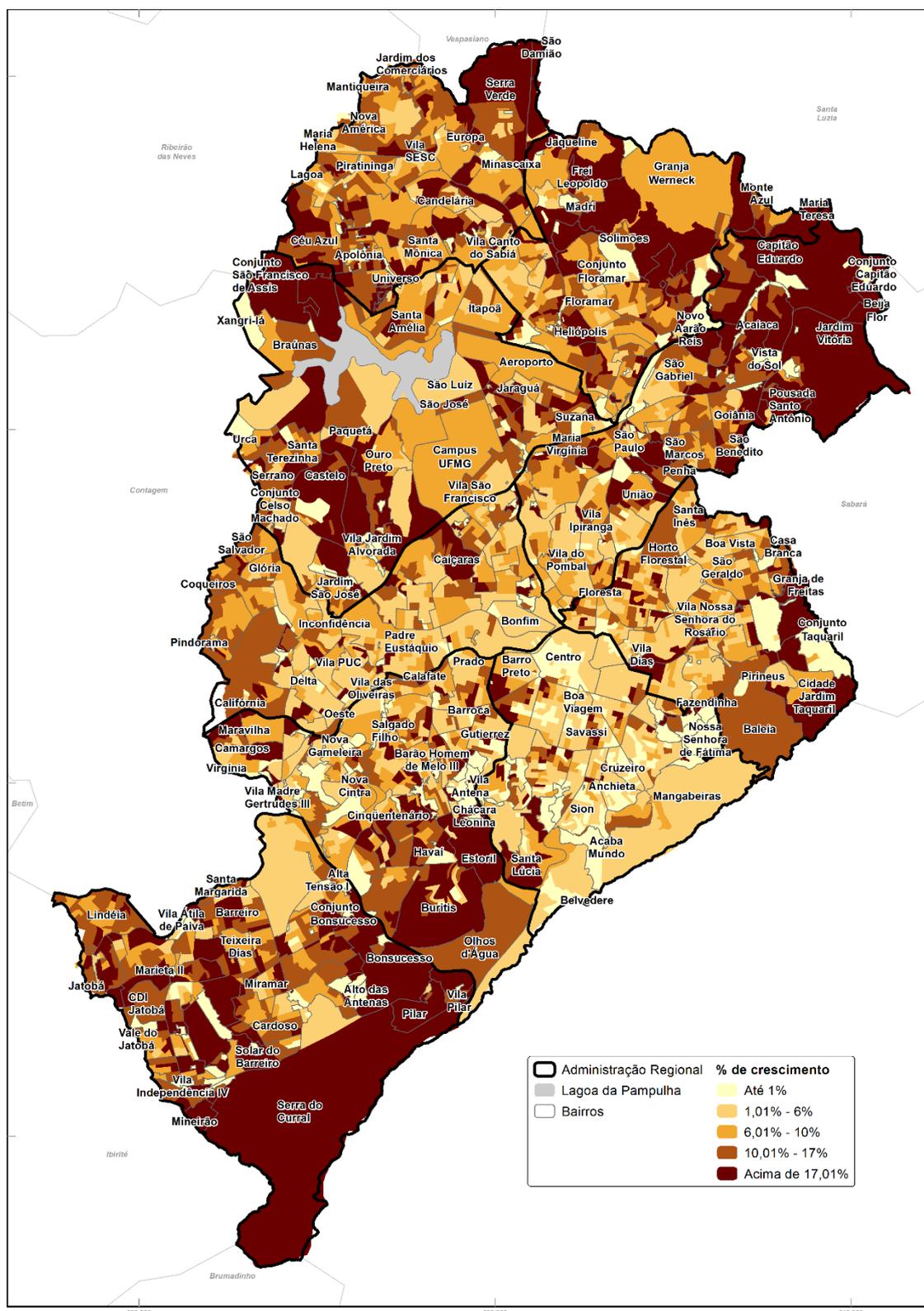
⁹² Os dados cadastrais foram apresentados no capítulo 2. Diferente do aerolevanteamento, retratam a cidade formal.

período mais longo que o dos aerolevantamentos e, portanto, mais adequado a captar alterações no ambiente construído, após os GPUs. O ideal teria sido iniciarmos nossa análise em anos anteriores aos GPUS, período de 2000 a 2017, por exemplo, mas não há dados cadastrais.

Os resultados obtidos pelos dados cadastrais são analisados comparativamente ao que ocorre na Regional Barreiro e em toda Belo Horizonte. O Barreiro, uma das nove Regionais Administrativas da cidade⁹³, é, assim como as Regionais Norte e Venda Nova, área periférica pobre. Diferente destas últimas regionais, o Barreiro, área industrial, não foi alvo de grandes investimentos em infraestrutura urbana nos últimos anos e serve como fator contra factual para verificar impactos dos Grandes Projetos Urbanos no ambiente construído do VNBH. Por outro lado, comparações com Belo Horizonte permitem uma segunda escala de análise, metropolitana, relevante, pois o capital age em diferentes escalas (HAMMEL, 2010 [1999]).

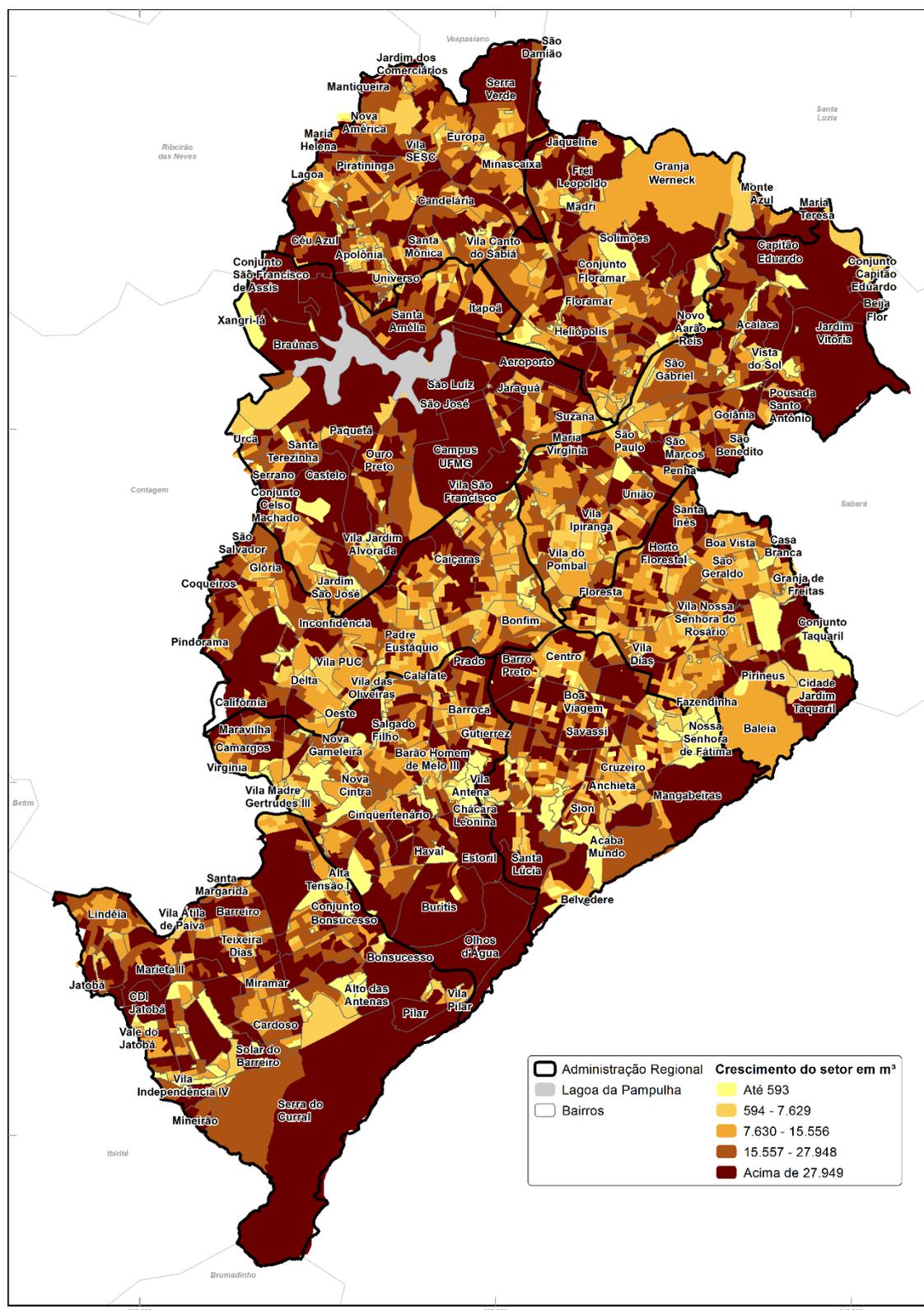
⁹³ O capítulo 2 detalha a espacialização de Belo Horizonte em Regiões Administrativas.

Figura 26. Acréscimo construtivo percentual, por setor censitário, entre 2007 e 2015. Belo Horizonte



Fonte: Elaborado por Diego Fonseca e Ana Nabuco, a partir de aerolevantamentos. PBH/Prodabel, 2016

Figura 27. Acréscimo construtivo em m³, por setor censitário, entre 2007 e 2015. Belo Horizonte



Fonte: Elaborado por Diego Fonseca e Ana Nabuco, a partir de aerolevantamentos. PBH/Prodabel, 2016

Constata-se uma concentração de novas edificações, residenciais e comerciais, preferencialmente no Vetor Norte de Belo Horizonte, no período subsequente aos GPUs (Tabela 1): o crescimento percentual no número de imóveis residenciais entre 2004 e 2017 é mais elevado nas Regionais Norte (41,34%) e Venda Nova (40,1%), do que no Barreiro (34,50%) ou Belo Horizonte (33,48%). No caso dos imóveis não residenciais, há um padrão de crescimento mais intenso para a Regional Venda Nova (taxa média de crescimento de 92,37%) do que o observado para a Regional Norte (50,08%), Barreiro (58,33%) ou Belo Horizonte (27,71%). Pela análise do estoque imobiliário, à escala de Regionais, os GPUs teriam reforçado o papel da Regional Venda Nova como centralidade comercial, proporcionalmente mais do que estimulado a formação de novas centralidades comerciais na Regional Norte.

Tabela 1 – Número de Imóveis e Taxa de crescimento, por Tipo de Uso: Imóveis Residenciais (RES) e Não Residenciais (NR). Belo Horizonte e Regionais Administrativas Norte, Venda Nova e Barreiro. 2004 e 2017

Tipo de Imóvel	Regional Norte			Regional Venda Nova			Regional Barreiro			Belo Horizonte		
	2004	2017	Var. %	2004	2017	Var. %	2004	2017	Var. %	2004	2017	Var. %
RES	25.955	36.685	41,34	37.877	53.064	40,1	34.537	46.450	34,5	463.018	618.021	33,48
NR	3.041	4.564	50,08	3.633	6.989	92,37	4.516	7.150	58,33	116.529	148.820	27,71
RES + NR	28.996	41.249	42,26	41.510	60.053	44,67	39.053	53.600	37,25	579.547	766.841	32,32

Fonte: Elaboração própria, a partir do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2004 e 2017

Resultados obtidos por Nabuco, Fonseca e Legroux (2017), mostram as mesmas tendências intraurbanas: forte dinâmica e expansão imobiliária, no Vetor Norte da cidade, tanto para imóveis residenciais como não residenciais, sendo que estes últimos têm crescimento espetacular na Regional Venda Nova. Cabe ressaltar que a quantidade de imóveis construídos entre 2004-2014, segundo Nabuco, Fonseca e Legroux (2017), embora muito expressiva, é bem menor que a encontrada nesta tese, para o período 2004-2017, ou seja, a concentração de novas construções ocorre entre 2014 e 2017.

O mercado formal de habitação de imóveis multifamiliares é bastante dinâmico, no Vetor Norte da cidade: entre 2004 e 2017, mais que duplica o estoque de apartamentos (Tabela 2). A Regional Norte é a que apresenta a maior taxa de crescimento neste mercado (124,55%), o que é relevante, tendo em vista a previsão teórica de que processos de gentrificação, em cidades latino-americanas, visando maximizar a renda fundiária diferencial, implicam a construção de novas edificações, verticalizadas (BETANCUR, 2014). Na Regional Norte, a construção formal de apartamentos tem início nos Anos Setenta e vai expandindo-se ao longo das décadas subsequentes, com imóveis destinados a segmentos populares. O fato de três das quatro regionais com maior aumento do estoque de apartamentos, segundo Tabela 2, serem áreas de ocupação periférica para a população pobre (com exceção da Pampulha), deve refletir, em boa medida, imóveis financiados pelo “Programa Federal Habitacional Minha Casa Minha Vida” (PMCMV), voltado para a construção de novas moradias, principalmente para famílias de baixa renda e, portanto, não guarda necessária relação com processos de gentrificação. O PMCMV resultou em uma intensa atividade de construção em áreas periféricas no país, tendo em vista o menor preço da terra. Foi uma das ações emergenciais do Governo Lula, para estimular a geração de empregos e renda, integrante do “Programa de Aceleração do Crescimento” (PAC), em decorrência dos impactos, no Brasil, da crise econômica internacional de 2008, que teve início no setor imobiliário dos Estados Unidos (CAMPOS; MENDONÇA, 2013).

Além da concentração de novos apartamentos, a pesquisa buscará identificar processos de “enobrecimento” do uso do solo, materializadas na sofisticação do estoque imobiliário residencial e comercial, com aumento na predominância de imóveis com padrão de acabamento “alto”, ao longo do tempo, como já dito. Para tanto, usaremos, como variável *proxy*, o atributo “padrão construtivo”, construído pela Secretaria Municipal da Fazenda, vinculado a cada imóvel cadastrado, que varia do “P1” ao “P5”, conforme descrito no capítulo 2. Para fins desta pesquisa, são formadas três novas categorias, a partir dos seguintes reagrupamentos: P1+P2, P3 e P4+P5, que denominamos, respectivamente, padrões de acabamento “Baixo”, “Médio” e “Alto”.

Tabela 2 – Estoque de apartamento, por Regional e Belo Horizonte. 2004 e 2017

Regional	Número de Apartamentos 2004	Número de Apartamentos 2017	Crescimento % no estoque de apartamentos 2004-2017
NORTE	5.897	13.242	124,55
PAMPULHA	21.473	47.189	119,76
BARREIRO	6.506	13.391	105,83
VENDA NOVA	8.022	16.333	103,6
NORDESTE	18.060	34.844	92,93
OESTE	40.942	66.654	62,8
LESTE	19.709	27.807	41,09
NOROESTE	24.841	32.618	31,31
CENTRO-SUL	83.522	104.181	24,73
BELO HORIZONTE	228.972	356.259	55,59

Fonte: Elaborado por Sergio Moraleida, a partir do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2004 e 2017

Os resultados indicam expansão na participação dos imóveis residenciais de médio e alto padrão construtivo nos imóveis totais (residenciais ou não residenciais), ocorrendo o inverso com os imóveis de baixo padrão, nas Regionais Norte, Venda Nova e Barreiro (Tabelas 3 a 5). Estas áreas periféricas passam a oferecer um novo produto imobiliário. Dentre estas Regionais, a Norte transforma-se em local preferencial para a construção de novos imóveis residenciais de alto padrão, com taxas elevadíssimas de crescimento da participação deste tipo de imóvel no total (239%), situação distinta da observada para Venda Nova (33%) e Barreiro (46%).

Tabela 3 - Distribuição dos imóveis Residenciais por padrão de acabamento. Regional Norte. 2004 e 2017

Padrão Acabamento	2004		2017		Crescimento Percentual da % no Total 2004-2017
	Nº de imóveis	% no total	Nº de imóveis	% no total	
Baixo	19.214	74,03	19.066	51,97	-29,79
Médio	6.395	24,64	15.959	43,50	76,56
Alto	346	1,33	1.660	4,53	239,44
Total	25.955	100,00	36.685	100,00	NSA

Fonte: Elaboração própria, a partir do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2004 e 2017

Dos 2.338 imóveis residenciais com padrão de acabamento alto existentes no Vetor Norte de Belo Horizonte, em 2017, pouco menos da metade é composta por apartamentos (1.038) e o restante por casas (1.300). Todos estes apartamentos foram construídos após o início dos Grandes Projetos Urbanos. Trata-se de um novo produto imobiliário ofertado na região. O movimento é inverso com as casas, que reduzem sua participação nos novos imóveis (Tabela 6). Os resultados estão alinhados com o padrão majoritário de gentrificação previstos por Betancur (2014) para a América Latina, novos imóveis verticalizados.

Tabela 4 - Distribuição dos imóveis Residenciais por padrão de acabamento. Regional Venda Nova. 2004 e 2017

Padrão Acabamento	2004		2017		Crescimento Percentual da participação no Total 2004-2017
	Nº de imóveis	% no total	Nº de imóveis	% no total	
Baixo	28.670	75,69	28.338	53,4	-29,45
Médio	8.844	23,35	24.048	45,32	94,09
Alto	363	0,96	678	1,28	33,32
Total	37.877	100	53.064	100	NSA

Fonte: Elaboração própria, a partir do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2004 e 2017

Tabela 5 - Distribuição dos imóveis Residenciais por padrão de acabamento. Regional Barreiro. 2004 e 2017

Padrão Acabamento	2004		2017		Crescimento Percentual da % no Total 2004-2017
	Nº de imóveis	% no total	Nº de imóveis	% no total	
Baixo	28.534	79,88	26.742	57,66	-27,82
Médio	5.712	18,69	18.739	40,26	115,39
Alto	291	1,43	969	2,08	45,57
Total	34.537	100	46.450	100	NSA

Fonte: Elaboração própria, a partir do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2004 e 2017

Tabela 6 – Quantidade de imóveis Residenciais de “alto padrão”, existentes em 2017, segundo período de construção e tipo. Regionais Norte e Venda Nova

Regional	Imóveis Construídos Antes de 2004			Imóveis Construídos Entre 2004 e 2017			Total de Imóveis		
	Casa	Apto	Total	Casa	Apto	Total	Casa	Apto	Total
Norte	470	0	470	182	1.008	1.190	652	1008	1.660
Venda Nova	428	0	428	220	30	250	648	30	678
Total duas Regionais	898	0	898	402	1.038	1.440	1300	1038	2.338

Fonte: Elaboração própria, a partir do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2004 e 2017

No caso da Regional Norte, que apresenta a maior taxa de crescimento de apartamentos de alto padrão construtivo, aparentemente destinados a um público de renda mais alta que antigos moradores da área, é a partir de 2010 que este tipo de imóvel surge. Todos os 1.008 apartamentos deste tipo existentes na Regional Norte, em 2017, são construídos entre 2010 e 2017, o que corresponde a 22% dos 4.651 apartamentos construídos, neste mesmo período, na Regional (Tabela 7). Em 2017, os apartamentos de alto padrão na Regional Norte já representam 7,61% dos seus 13.242 apartamentos, um aumento de quase 5.000% em treze anos (Tabela 8). Simultaneamente, há uma queda na participação de apartamentos de baixo padrão construtivo (P1 + P2) no estoque de apartamentos e um aumento modesto na participação dos apartamentos de padrão médio, se comparado à expansão do estoque de apartamentos de alto padrão.

Tabela 7 – Quantidade de apartamentos existentes em 2017, segundo período de construção e padrões construtivos. Regional Norte

Regional	Padrão	NI	< 1950	>= 1950 < 1960	>= 1960 < 1970	>= 1970 < 1980	>= 1980 < 1990	>= 1990 < 2000	>= 2000 < 2010	>= 2010 < 2017	TOTAL
Norte	Baixo					166	516	1.747	2.876	249	5.554
	Médio	1				24	378	624	2.259	3.394	6.680
	Alto									1.008	1.008
	Total	1				190	894	2.371	5.135	4.651	13.242
Belo Horizonte		2	1.421	3.882	18.766	43.076	62.251	67.510	78.545	80.808	356.259

Fonte: Elaborado por Sergio Moraleida, a partir do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2004 e 2017

Tabela 8 - Distribuição dos apartamentos, por padrão de acabamento e por ano. Regional Norte, Belo Horizonte. 2004 e 2017

ANO	P1	P2	P3	P4	P5
2004	6,17	56,84	36,83	0,15	0
2017	2,95	39	50,45	7,61	0

Fonte: Elaboração própria, a partir do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2004 e 2017

Para os imóveis não residenciais – lojas, salas, shoppings centers, vagas comerciais, galpões - todas as três regionais apresentam expansão no padrão construtivo alto, embora este fenômeno seja mais intenso na Regional Venda Nova, onde cresce mais de treze vezes a sua participação ao longo do período analisado, 1.237,97%, contra 716,73% para Regional Norte e 604,46% para o Barreiro (Tabelas 9 a 11)⁹⁴. A concentração de imóveis não residências de alto padrão em Venda Nova é, em grande parte, explicada pela construção do “Shopping Estação”, localizado nesta Regional, no bairro Vila Clóris, em área limítrofe à Regional Norte. Na Regional Norte, destaca-se o Centro Administrativo de Minas Gerais, o CAMG e, em menor dimensão, o Hospital da UNIMED, algumas faculdades e lojas de departamento para casa e construção.

Tabela 9 – Área construída dos imóveis Não Residenciais, por padrão de acabamento. Regional Norte. 2004 e 2017

Padrão Acabamento	2004	2017	Crescimento % 2004-2017
	Área construída (em m ²)	Área construída (m ²)	
Baixo	344.619	564.621	63,84
Médio	160.356	399.340	149,03
Alto	15.424	125.973	716,73
Total	520.399	1.089.934	109,44

Fonte: Elaboração própria, a partir do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2004 e 2017

⁹⁴ Ressalta-se que, para os imóveis não residenciais (Tabelas 9 a 11), diferentemente do que foi feito para os residenciais (Tabelas 3 a 5) o cálculo da taxa de crescimento dos padrões construtivos entre 2004-2017 considerou a variação da área construída (e não do número de estabelecimentos). Esta fórmula de cálculo justifica-se pelo fato de que imóveis do tipo “shopping” são contabilizados, no Cadastro Imobiliário, como um único imóvel, independentemente do número de lojas que contenham, procedimento oposto ao adotado para os demais imóveis.

Tabela 10 – Área construída dos imóveis Não Residenciais, por padrão de acabamento Regional Venda Nova. 2004 e 2017

Padrão Acabamento	2004	2017	Crescimento % 2004-2017
	Área construída (m ²)	Área construída (m ²)	
Baixo	370.161	768.996	107,75
Médio	181.691	607.975	234,62
Alto	48.417	647.803	1.237,97
Total	600.269	2.024.774	237,31

Fonte: Elaboração própria, a partir do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2004 e 2017

Tabela 11 – Área construída dos imóveis Não Residenciais, por padrão de acabamento. Regional Barreiro. 2004 e 2017

Padrão Acabamento	2004	2017	Crescimento % 2004-2017
	Área construída (m ²)	Área construída (m ²)	
Baixo	568.825	957.870	68,39
Médio	237.295	753.487	217,53
Alto	54.123	381.275	604,46
Total	860.243	2.092.632	143,26

Fonte: Elaboração própria, a partir do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2004 e 2017

4.4.1 DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE PESQUISA

A mesma análise dos dados cadastrais imobiliários 2004-2017 feita no item anterior, para a escala regional, será refeita para nova e menor escala, por setor censitário. Justifica-se por, pelo menos, dois fundamentos. Em primeiro lugar, a literatura aponta que os processos de gentrificação na América Latina são esparsos territorialmente, podendo ocorrer em zonas periféricas, restritos a pequenas áreas chamadas de “ilhas de desenvolvimento”, por Betancur (2014, p. 16), que ressignifica o vocábulo “*islands*”, anteriormente usado por BERRY (2010 [1985]) e WYLY; HAMMEL (2010 [1999]), e “pequenos bolsões de gentrificação” (“*small pockets of gentrification*”), usado por Contreras Gatica (2005, apud BETANCUR, 2014). Isto seria resultado da menor presença de gentrificadores potenciais em cidades da América Latina, tendo em vista a diminuta dimensão da classe média, como já abordado. Betancur menciona:

... as indústrias da globalização formaram suas “ilhas de desenvolvimento” isoladas, geralmente fora do centro da cidade ou próximas das áreas que concentram rendas mais

elevadas” e “... ao invés de assumir o controle e transformar centros históricos e CBDs como no Norte, a globalização criou seus próprios espaços, às vezes próximos, outras dispersos, em geral assumindo a forma de ilhas imobiliárias, descansando da centralidade de áreas centrais tradicionais (BETANCUR, 2014, p.17, tradução nossa)⁹⁵.

Desta forma e, segundo a literatura, não se deve esperar processos de gentrificação que alterem todo o caráter social da área e expulsem a maioria ou todos os moradores originais. Partindo deste ponto, é possível que os resultados obtidos por MONTE-MÓR, ALMEIDA e BRANDÃO (2017), que não mostram indícios de processos de gentrificação no Vetor Norte da RMBH, baseados em amplo *survey* domiciliar, sejam influenciados pela escala metropolitana eleita, que não facilita a percepção de eventuais processos de gentrificação em curso, restritos territorialmente.

Mesmo estudos para cidades do Norte ou do Sul Global, situadas fora da América Latina, preveem que processos de gentrificação podem começar a escalas muito restritas, expandindo-se ou não, posteriormente. A análise empírica de Van Criekingen (2006) constatou gentrificação em bairros antigos de Bruxelas apenas quando microescalas são adotadas, ou seja, áreas de tamanho inferior ao que o autor chama de “um setor estatístico”, tais como trechos de rua ou conjunto de casas.

Em segundo lugar, a temporalidade é fundamental na análise de processos de gentrificação. O curto intervalo decorrido pós investimentos em GPUs - os projetos iniciaram-se há uma década e meia - faz com que levantemos a hipótese de que não houve tempo para um “efeito derrama” ou “efeito em cadeia” - “*chain effect*” (BETANCUR, 2014, p.7) -, de eventuais processos de gentrificação.

⁹⁵ A partir do original: “*the industries of globalization have formed their separate ‘islands of development’ often outside of downtown or next to traditional higher income areas.*” e “*...rather than taking over and transforming historical centers and CBDs as in the North, globalization created its own spaces, sometimes nearby, sometimes scattered, often assuming the form of real estate islands resting to the centrality of traditional central areas.*”

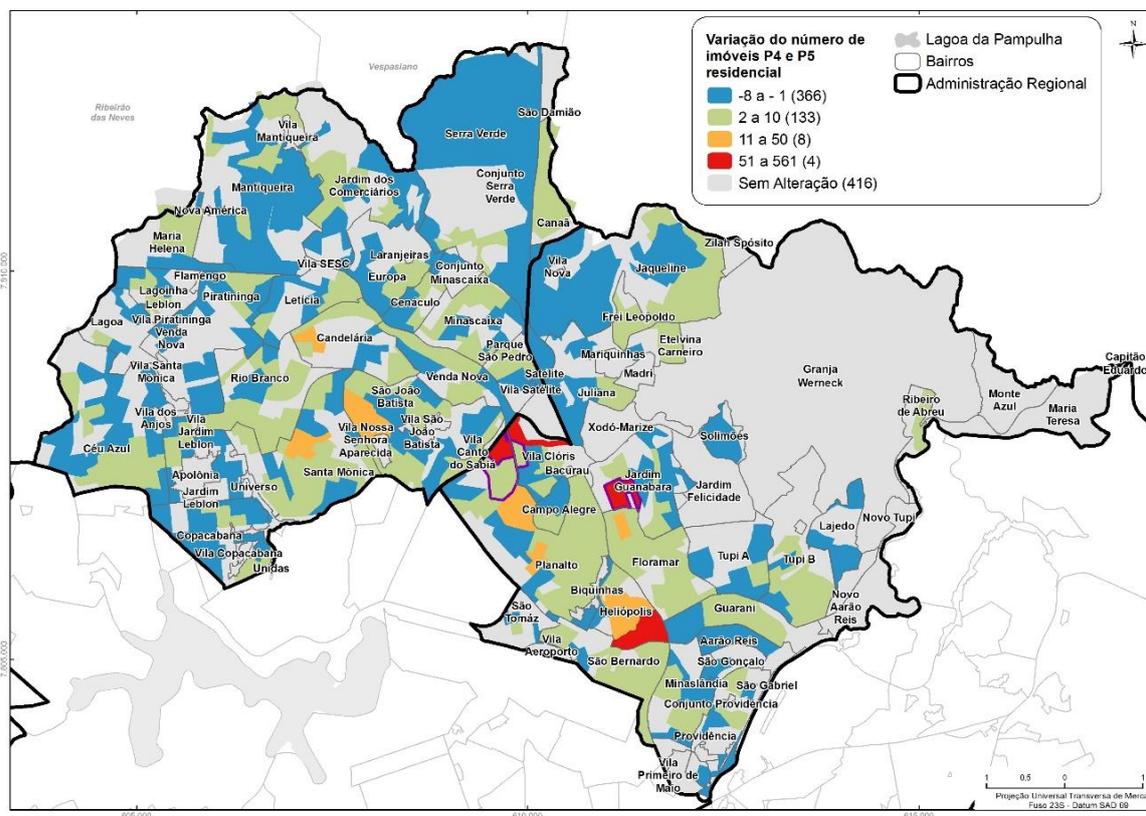
Desta forma, esta pesquisa analisa espacialmente, à escala de setores censitários, áreas concentradoras da construção de imóveis de “padrão “alto”, entre 2004 e 2017. A análise é feita separadamente para imóveis “não residenciais” e “residenciais”.

Os resultados iniciais para imóveis não residenciais apresentaram algumas incoerências⁹⁶. A realidade detectada em visitas, em abril de 2017, aos locais apontados, não era condizente com os resultados da análise espacial. Isto deve-se ao fato de terem sido utilizados dados de números de imóveis do Cadastro Imobiliário: imóveis tipo “shopping” são contabilizados como um único imóvel, independentemente do número de lojas que contenha, procedimento oposto ao adotado para os demais imóveis. Para resolver este problema, usou-se o atributo “área construída” (e não “número de imóveis construídos”) e feito o ranking dos setores censitários com maior extensão de área construída (medida em metro quadrado) não residencial, de alto padrão, entre 2004 e 2017. Duas regiões destacam-se, sendo uma delas comercial, localizada no Vila Clóris, na Regional Norte, onde está o Shopping Estação, e a outra o novo Centro Administrativo do Governo do Estado de Minas Gerais, na Regional Venda Nova.

Por sua vez, a análise espacial de dados diferenciais do número de imóveis residenciais padrão “alto”, existentes em 2004 e 2017, revela sua concentração espacial em setores censitários no trecho sul do Vetor Norte de Belo Horizonte, resultado coerente com sua maior proximidade à área central da cidade, comparado aos demais bairros do VNBH. Há três áreas, próximas, embora não contíguas, todas na Regional Norte, onde está a maior concentração destes novos imóveis, visíveis na Figura 28, coloridas de vermelho. Se, de fato, a oferta destes novos produtos imobiliários residenciais revelar processos de gentrificação no Vetor Norte de Belo Horizonte, estes estão ocorrendo de forma muito concentrada espacialmente, em pequenos territórios.

⁹⁶ Resultados apontavam parte dos bairros Floramãr, Planalto e Heliópolis, na Regional Norte, e dos bairros Rio Branco, Santa Mônica e Letícia, na Regional Venda Nova.

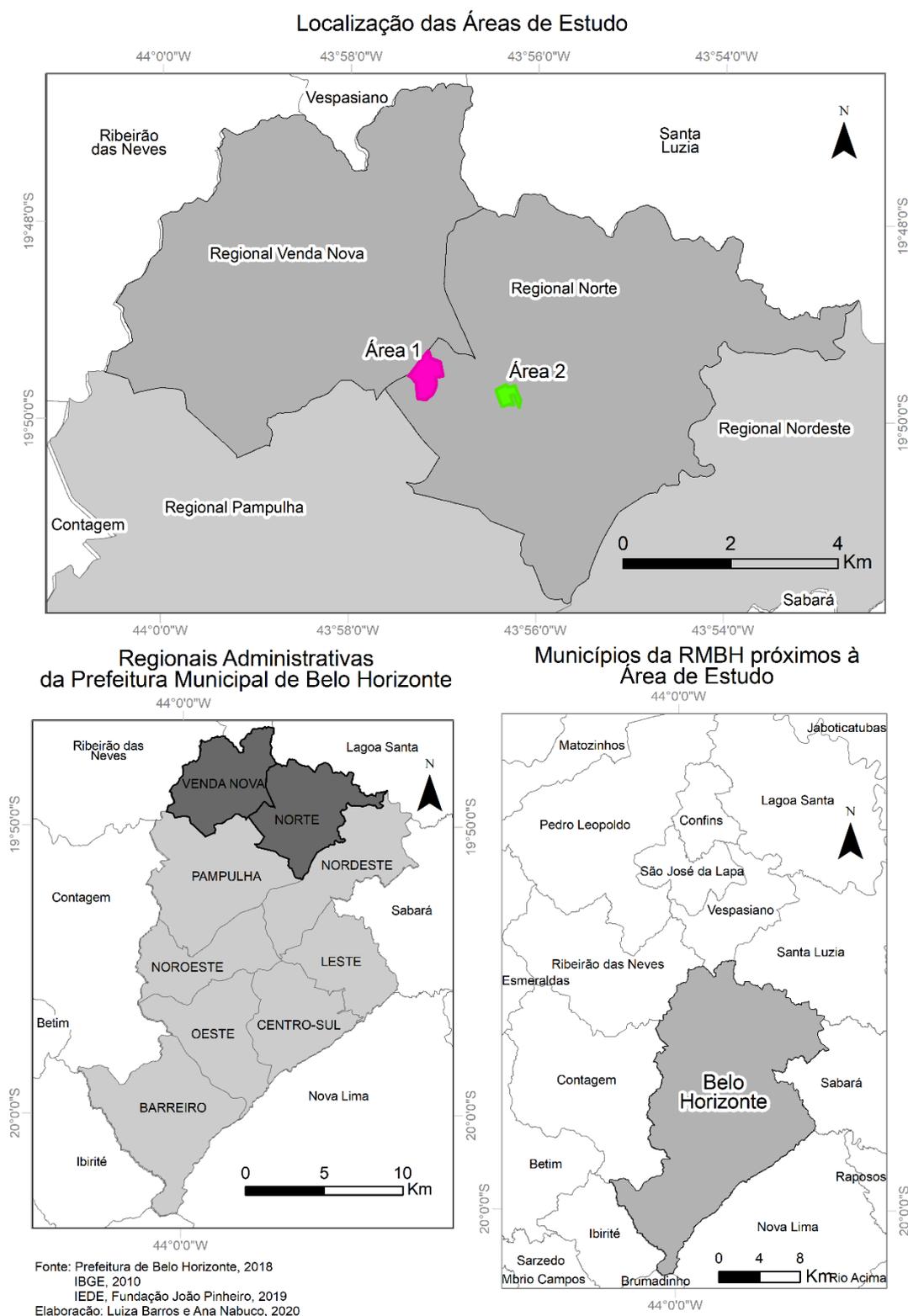
Figura 28: Variação no número de Imóveis Residenciais de Alto Padrão, entre 2004 e 2017, por Setor Censitário. Regionais Administrativas Norte e Belo Horizonte



Fonte: Elaboração NABUCO, Ana Luiza e FONSECA, Diego, a partir do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2004 e 2017

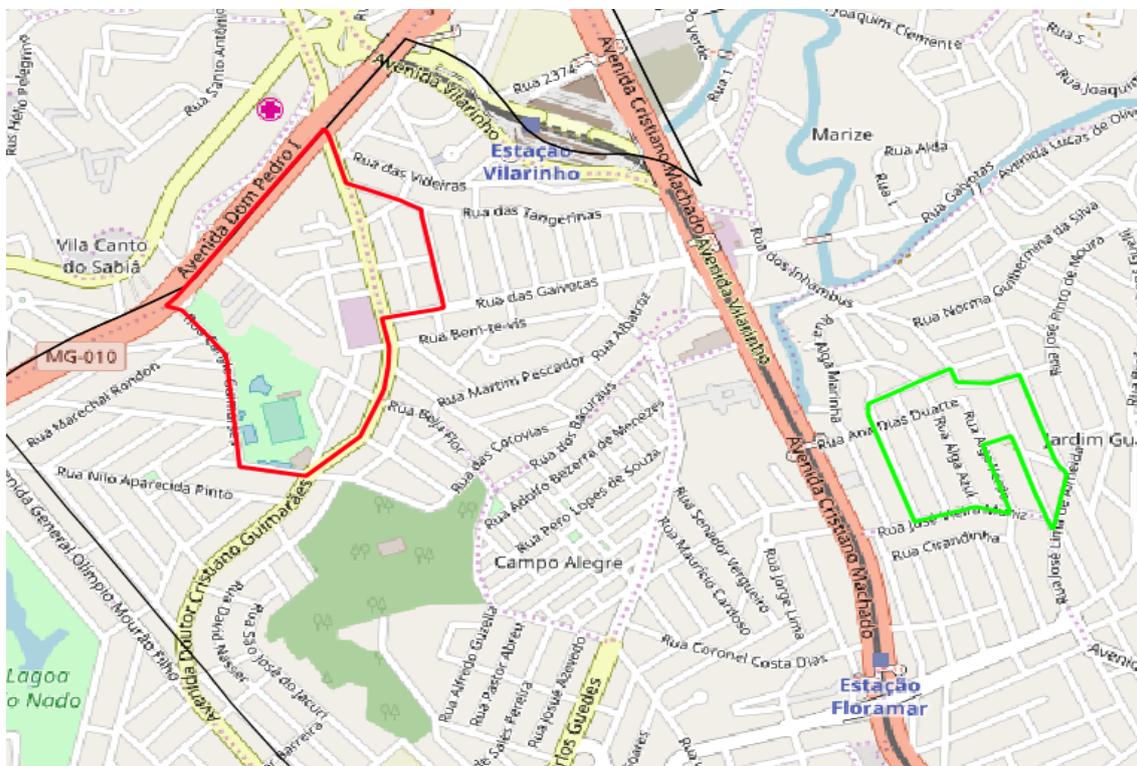
Para os imóveis residenciais, os resultados da análise espacial, totalizados por setor censitário, apontaram três áreas de interesse específico da pesquisa e do trabalho de campo, conforme Figura 28. São setores censitários localizados nos bairros: (i) Planalto/Vila Clóris, (ii) Jardim Guanabara e (iii) Heliópolis. Diversas visitas a estes locais foram feitas, a partir de abril de 2017, para confirmar as informações cadastrais e (re)conhecer o campo. A terceira área, no bairro Heliópolis, foi descartada para futuras pesquisa, após as observações de campo, quando se constatou que, dentre as três, era a de menor abrangência e dizia respeito à construção de um único edifício, com menos de 30 apartamentos. Desta forma, definiu-se que a pesquisa de campo seria concentrada em duas áreas, aqui nomeadas “Área Planalto/Vila Clóris”, ou “Área 1”, e “Área Jardim Guanabara”, ou “Área 2”, respectivamente em rosa e verde, tanto nas Figuras 29, como 30.

Figura 29 – Localização da Área de Estudo: VNBH, “Área 1 - Planalto/Vila Clóris” e “Área 2 - Jardim Guanabara”



Resultados anteriores à escala regional haviam apontado uma expansão atípica de imóveis de alto padrão, no que diz respeito às residências, concentrada na Regional Norte, e às atividades comerciais, concentrada em Venda Nova. A escala de análise por setor censitário permite relativizar esta distinção. Os imóveis comerciais com padrão construtivo alto estão localizados em região limítrofe às duas Regionais, no Vila Clóris, como visto. Assim, a distinção nas alterações no ambiente construído da Regional Norte, com características tipicamente residenciais, e em Venda Nova, com características comerciais, não se sustenta e o que se constata é que compõem a mesma área, limítrofe às duas Regionais, situada nos bairros Vila Clóris (Venda Nova) e Planalto (Norte), que é a “Área 1” da pesquisa. A “Área 2”, por sua vez, é territorialmente próxima à “Área 1”, da qual dista cerca de 1,5 km. Desta forma, o que se constata é que ambas as áreas eleitas para a pesquisa apresentam características de alterações tanto no ambiente construído comercial, como residencial.

Figura 30 – “Área 1 - Planalto/Vila Clóris” e “Área 2 - Jardim Guanabara”



Fonte: [Google Maps](https://www.google.com/maps). Acesso em 03/10/2018

4.4.2 DESCRIÇÃO DO TERRENO: PRESTÍGIO E “ILHAS DE DESENVOLVIMENTO”

As observações de campo revelaram que, nas duas áreas selecionadas, “Área 1- Planalto/Vila Clóris” e “Área 2 - Jardim Guanabara”, em pleno processo de transformação do parque imobiliário, predomina a construção de novos condomínios multifamiliares, edifícios com torres em muitos andares, distintos da arquitetura dos antigos imóveis pela densificação residencial, verticalização e por elementos habitualmente associados a algum grau de “sofisticação”. Seguem a lógica de “enclaves fortificados”, descritos por Caldeira (2000): espaços privados fechados, fisicamente demarcados e separados do entorno, isolados por muros, monitorados por sistemas de segurança, que garantem aos moradores “o direito de não serem incomodados”. Podem estar em qualquer espaço e representam um estilo de vida que valoriza pouco o espaço público e reforça a separação entre os grupos sociais. O comércio sofisticado, ao mesmo tempo em que surge, localmente, estabelecimentos maiores.

Rodeando os novos imóveis, sobrevivem antigas construções, basicamente residenciais e de baixa densidade, casas e barracões com padrão de acabamento simples, alguns galpões para uso industrial e lotes vagos.

As áreas nomeadas como “Planalto/Vila Clóris” e “Jardim Guanabara” guardam características em comum, como a localização e o acesso a basicamente o mesmo entorno comercial. Estão próximas à concentração da maior oferta de novos serviços (Figura 31): principais corredores de ligação com o centro da cidade (Linha Verde, BRT, diversas estações de metrô, inclusive a Estação Vilarinho de integração de modais); lojas, restaurantes, cinemas e lazer, reunidos no *Shopping Estação*, além de parques e áreas de preservação ambiental (Parque Lagoa Nado, Mata do Planalto e Vila Olímpica, em particular) e do projeto da Catedral Cristo Rei; serviços de saúde (Hospital Unimed Unidade Pedro I, inaugurado em 2013 e Hospital Risoleta Neves); universidades, faculdades, centros de pesquisa e centro de convenções (Faminas, Centro Universitário UNA e Fundação de Apoio e Desenvolvimento

da Educação, Ciência e Tecnologia de Minas Gerais- FADECIT-MG, inaugurados, respectivamente, em 2004, 2012/2013 e 2014).

4.4.3 ÁREA 1 – PLANALTO/VILA CLÓRIS

Esta área está localizada em frente a duas estações do sistema de modal rápido de transporte público, o BRT MOVE, ao lado do Centro de Saúde do Hospital Unimed, *Shopping* Estação, Faculdade Faminas, Parque Lagoa do Nado, Mata do Planalto e Vila Olímpica. Há poucas casas ou galpões remanescentes, a maior parte de padrão construtivo bastante simples (Figuras 32 a 34).

A Rua Francisco Augusto Rocha concentra os novos edifícios de alto padrão, que totalizam 902 novos apartamentos, nenhum dos quais encaixava-se no padrão de financiamento do PMCMV, à época de seu lançamento. Reúne dois grandes empreendimentos residenciais multifamiliares, um de cada lado da rua, torres de edifícios com doze a quinze andares (parte dos quais visíveis nas Figuras 35 e 38). Ambos foram construídos em terrenos urbanos que medem entre 10 e 20 mil metros quadrados cada, anteriormente ocupados por galpões industriais (Figuras 36 e 37). Estes novos empreendimentos residenciais (Figuras 38 a 41) incluem a reprodução modesta de *playgrounds* de imóveis burgueses. Com algumas variações de condomínio para outro, eles contam com projeto paisagístico e diversos equipamentos de lazer: espaço *gourmet*, piscinas, *deck* molhado, salão de festas, copa, guarita, espaço *kids*, *solarium*, minicampo gramado, academia, quiosque com churrasqueira, sauna, pergolado e praça (segundo descrição no material publicitário para comercialização imobiliária).

Figura 31 – “Área 1 - Planalto/Vila” e “Área 2 – Jardim Guanabara” e entorno



Fonte: [Google Maps](#). Acesso em 10/02/2020

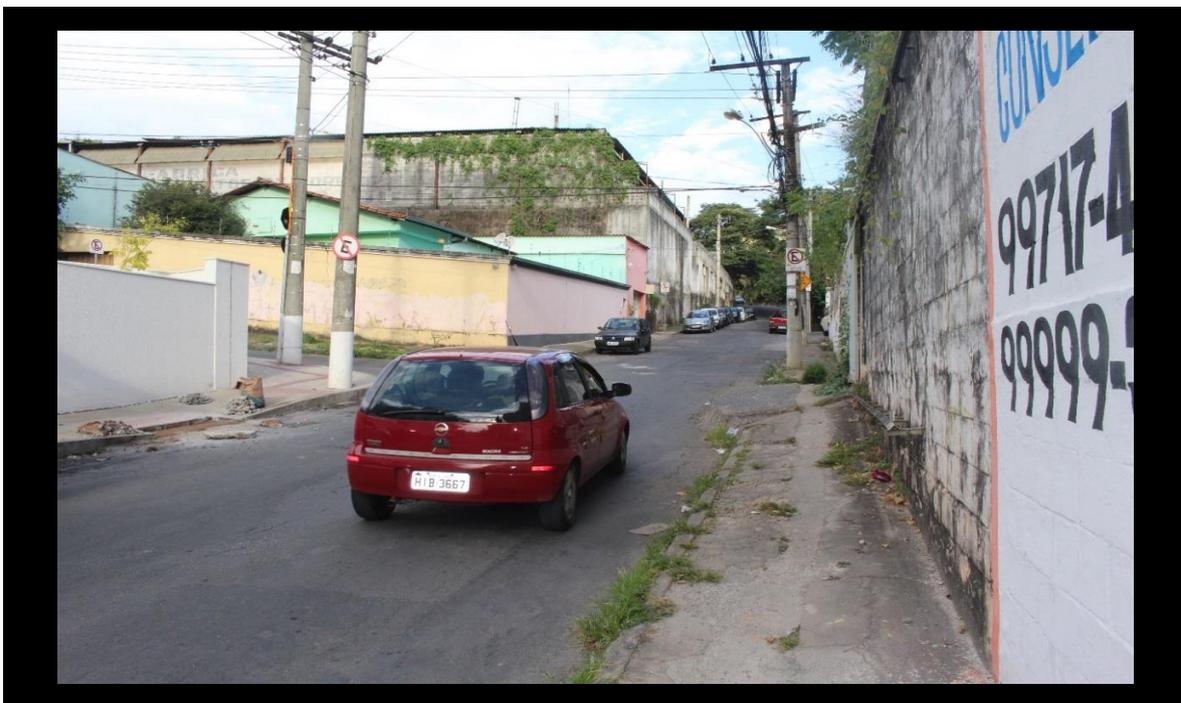
Nota: As Áreas 1 (Planalto/Vila Clóris) e 2 (Jardim Guanabara) estão destacadas por elipses vermelha e laranja, respectivamente. Os quadrados revelam o Parque Lagoa do Nado (verde claro), Mata do Planalto (verde escuro), Hospital Unimed (amarelo claro) Catedral Cristo Rei (amarelo escuro), Estação Vilarinho e o *Shopping Estação* (azul escuro), Mc Donald's (azul claro), FAMINAS (roxo), FADECIT (rosa) e UNA (lilás). As linhas indicam a Avenida Cristiano Machado, ou “Linha Verde” (verde), onde há estações de metrô, e a Avenida Pedro I (marrom), onde passa o MOVE.

Figura 32 – Área 1- Planalto/Vila Clóris - Rua Francisco Augusto Rocha, esquina Avenida Pedro I. Edificações antigas remanescentes. 2017



Fonte: NABUCO, Ana. Fotografia feita pela própria autora, em maio/2017

Figura 33 – Área 1- Planalto/Vila Clóris - Rua Francisco Augusto Rocha. Antigos galpões remanescentes. 2017



Fonte: NABUCO, Ana. Fotografia feita pela própria autora em maio/2017

Figura 34 – Área 1- Planalto/Vila Clóris - Rua Francisco Augusto Rocha. Antigos galpões remanescentes. 2017



Fonte: NABUCO, Ana. Fotografia feita pela própria autora em maio/2017

O primeiro empreendimento é da “Construtora Lincoln Veloso” (Construtora LV), com quatro torres, de doze andares cada, totalizando 342 apartamentos, de dois e três quartos. A obra foi entregue em 2010, composta pelos condomínios “Terra Nova Ecolife” e “Terra Nova Riviera” e ocupa área de 18.000 metros quadrados. O segundo empreendimento, “Way Residence”, da “Direcional Engenharia” e da “Seven Engenharia”, respectivamente construtora e incorporadora, está parcialmente concluído. A Direcional Engenharia, listada no mercado da Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo (BM&FBOVESPA), desde 2009, é a segunda maior construtora do país⁹⁷, a quinta em termos de área construída e a 267^a. maior empresa brasileira⁹⁸. Estão previstas quatro torres, em 15.838 m² de terreno, totalizando 448 apartamentos⁹⁹ de um, dois ou três quartos.

⁹⁷ Revista O Empreiteiro apud site da Direcional Engenharia <https://direcional.com.br/>

⁹⁸ Valor Econômico, apud site da Direcional Engenharia. Dados para 2016, disponíveis em: http://direcional.com.br/empreendimento/estilo-viver-bem?utm_source=Google&utm_medium=lançamentoteresacristina-pesquisa. Consulta em 07/07/2017.

⁹⁹ 336 das quais lançados e 112 ainda não em comercialização, segundo entrevistado IC-3, confirmado por documentação cartorial.

Figura 35 - Entorno da “Área 1 - Planalto/Vila Clóris”. 2019



Fonte: Google Maps, a partir do Google Street View. Captura da imagem pela autora, em 07/10/2018
 Nota: Estação do BRT MOVE, Unimed e Novas Edificações

Figura 36 – “Área 1 - Planalto/Vila Clóris”. Terrenos utilizados para novas edificações. 2014



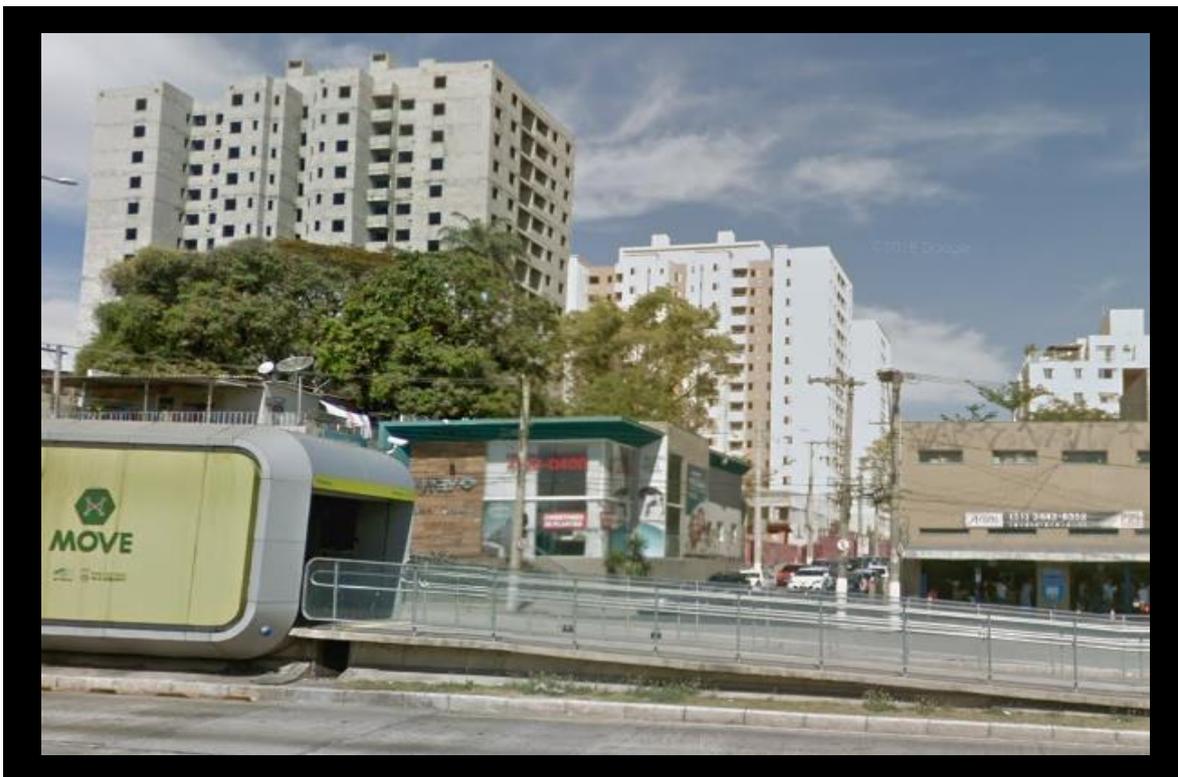
Fonte: Google Maps, a partir do Google Street View. Captura da imagem pela autora, em 07/10/2018

Figura 37 – “Área 1 - Planalto/Vila Clóris” - Avenida Pedro I esquina Rua Francisco Augusto Rocha. 2014



Fonte: Google Maps, a partir do Google Street View. Captura da imagem pela autora, em 02/03/2017

Figura 38 – “Área 1 - Planalto/Vila Clóris” - Avenida Pedro I esquina Rua Francisco Augusto Rocha. 2017



Fonte: Google Maps, a partir do Google Street View. Captura da imagem pela autora, em 02/03/2017

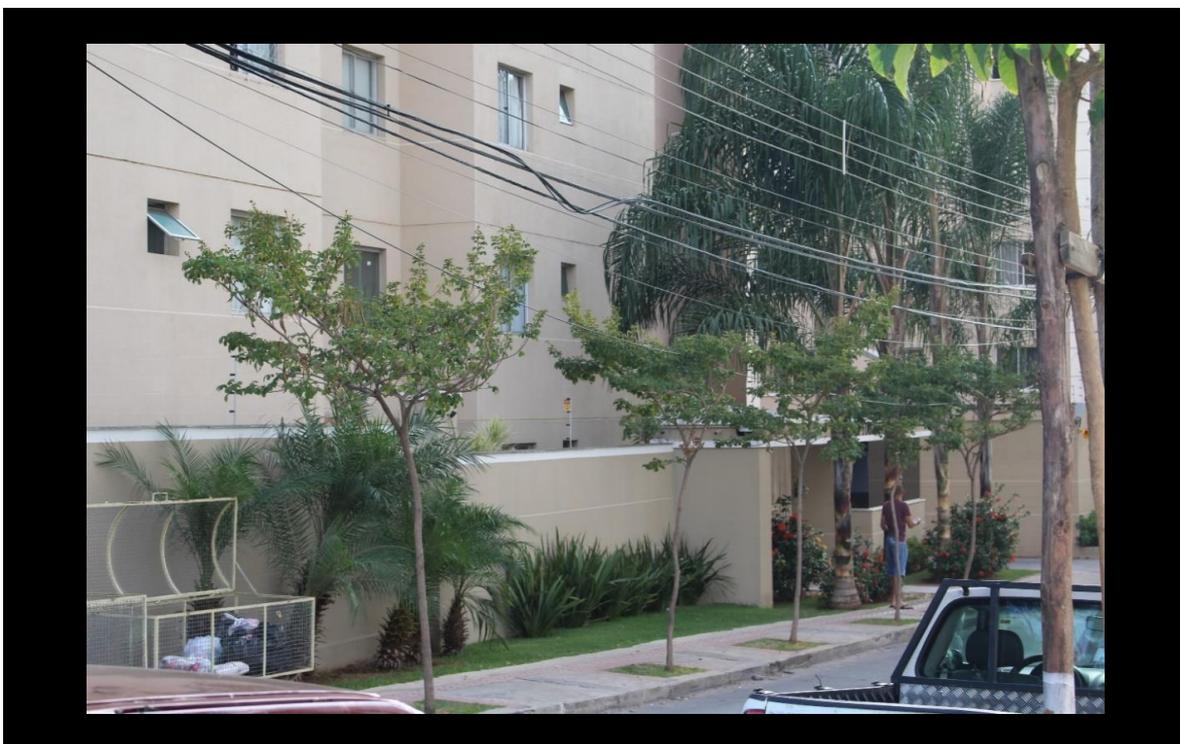
Nota: As Figuras 37 e 38 dizem respeito à mesma localização, antes e depois da construção dos novos imóveis residenciais (*Way Residence*)

Figura 39 – Área 1 - Planalto/Vila Clóris - Rua Francisco Augusto Rocha, esquina Av Pedro I. Novas Edificações. 2017



Fonte: NABUCO, Ana. Fotografia feita pela própria autora em maio/2017

Figura 40 – Área 1 - Planalto/Vila Clóris – Rua Francisco Augusto Rocha, esquina Av Pedro I. Novas Edificações. 2017



Fonte: NABUCO, Ana. Fotografia feita pela própria autora em maio/2017

Figura 41 – Área 1 - Planalto/Vila Clóris - Rua Francisco Augusto Rocha, esquina Avenida Pedro I. Novas Edificações. 2017



Fonte: NABUCO, Ana. Fotografia feita pela própria autora em maio/2017

4.4.4 ÁREA 2 – JARDIM GUANABARA

A segunda área sob análise, “Área 2”, localizada no bairro Jardim Guanabara, tem diversos pontos em comum com a Área 1. Encontra-se em processo de construção de grandes condomínios verticais, com ampla infraestrutura de lazer, ocupando grandes terrenos - no caso 70.000m². Também a localização, próxima basicamente aos mesmos serviços, e a boa mobilidade - está em frente à Avenida Cristiano Machado, próxima às estações de metrô Floramar e Vilarinho, à Estação Floramar do Sistema BRT MOVE, ao *Shopping* Estação e em frente ao hipermercado Apoio (Figura 31). Diferentemente da Área Planalto/Vila Clóris, os novos edifícios residenciais do Jardim Guanabara são construídos majoritariamente em glebas de terra não ocupadas¹⁰⁰, ainda existentes no bairro,

¹⁰⁰ Apenas um dos edifícios foi construído em lote ocupado anteriormente por um galpão industrial.

as quais vinham mantidas ociosas há décadas, provavelmente à espera de valorização imobiliária, conforme revelam fotografias nas próximas páginas. Assim como a “Área Planalto/Vila Clóris”, a “Área Jardim Guanabara” é objeto de densificação residencial, triplicando o número de famílias aí residentes entre 2000 e 2017 (Tabela 12)¹⁰¹.

Tabela 12 - Número de Domicílios Permanentes. Áreas 1 e 2 de Pesquisa

Área de Pesquisa	Número de Domicílios		
	2000	2010	2017
Área 1	414	607	1.505
Área2	320	320	891
TOTAL	734	927	2.396

Fonte: Elaboração própria, a partir dos Censos Populacionais, 2000 e 2010, do IBGE, e do Cadastro Imobiliário, da PBH/SMFA, 2017

O empreendimento no bairro Jardim Guanabara chama-se “Complexo Vistas do Horizonte”, com 590 apartamentos já prontos (Figuras 42 e 43). Foi lançado em 2012, também pela Direcional Engenharia e pela Andrade Valladares Engenharia e Construção Ltda.¹⁰² e ocupa diversas quadras. São cinco condomínios previstos, com ampla estrutura de lazer (espaço gourmet, piscinas, salão de festas, copa, guarita, espaço *kids*, espaço *fitness*, quadra, churrasqueira, *solarium*, minicampo gramado, sauna com repouso, *playground*, com pequenas variações entre os condomínios) cujas obras estão em diferentes estágios, sendo que o quinto ainda não foi lançado. São eles:

1. Condomínio “Portal”: Rua Alga Vermelha, com quatro torres, cada uma com até oito aptos por andar, com 12 andares. Concluído em 2014, com 362 apartamentos de um, dois ou três quartos

¹⁰¹ Comparação feita a partir de dados cadastrais do IPTU para 2017 (PBH/SMFA, 2018) e Censo Populacional 2000 e 2010 (IBGE).

¹⁰² <http://diecional.com.br/empreendimento/terraceo-vistas-do-horizonte>. Consultado em 07/07/2017.

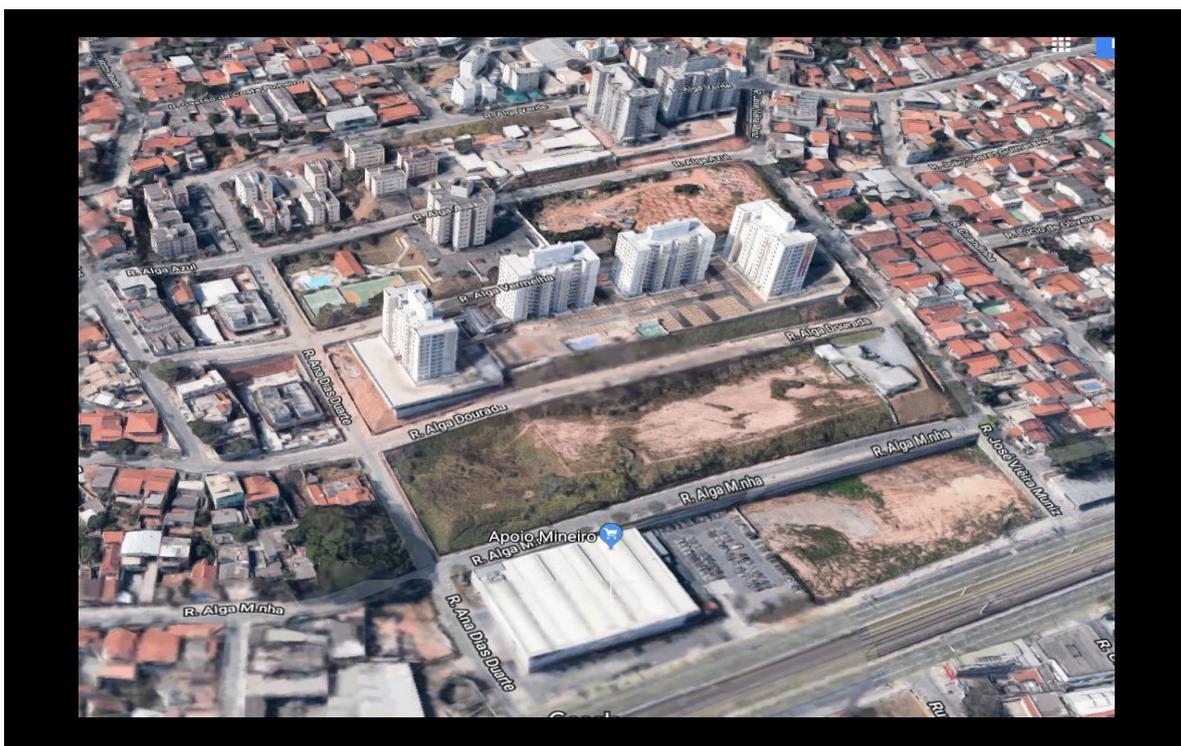
2. Condomínio “Veredas”: Rua Alga Verde, 77, com duas torres, cada uma com até oito aptos por andar, com 11 andares. Concluído em 2016, com 164 apartamentos, de dois ou três quartos.
3. Condomínio “Terraço”: Rua Ana Dias Duarte, 191, uma torre com 32 apartamentos de três quartos e varanda gourmet. Concluído em 2017.
4. Condomínio “Mirante”: Rua Ana Dias Duarte, 245, uma torre com 32 apartamentos de três quartos e varanda gourmet. Em construção (julho/2017)

Figura 42 – “Área 2 - Jardim Guanabara”. Material Publicitário do Complexo Vistas do Horizonte. 2012



Fonte: <https://www.youtube.com/watch?v=jWm3x9rQvpo>. Mai/2012. Acesso em: 05/03/2017

Figura 43 – “Área 2 - Jardim Guanabara”. Terrenos destinados às novas edificações, “Complexo Vistas do Horizonte”. 2018



Fonte: Google Maps. Acesso em 07/11/2018

Figura 44 – “Área 2 - Jardim Guanabara”. 2009



Fonte: Google Maps, a partir do Google Street View. Captura da imagem pela autora, em 07/11/2018

Figura 45 – “Área 2 - Jardim Guanabara”. 2009



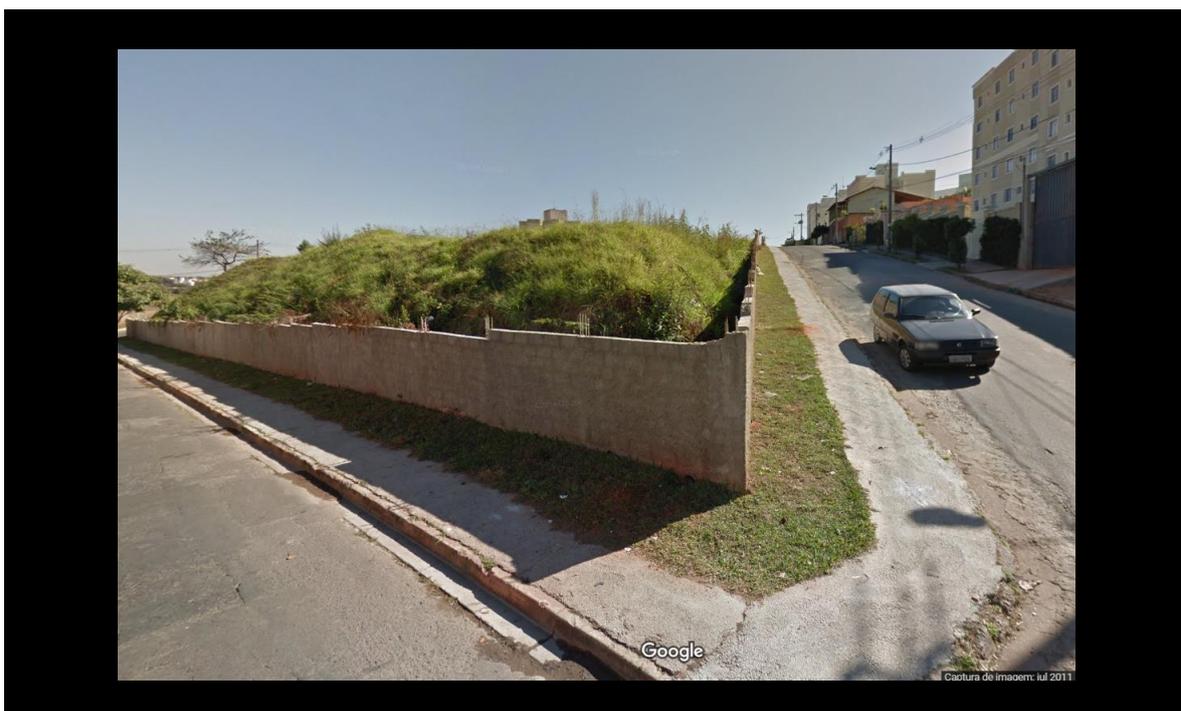
Fonte: Google Maps, a partir do Google Street View. Captura da imagem pela autora, em 07/11/2018.
 Nota: Figuras 44 e 45 são imagens de imóveis, lotes vagos, destinados à construção dos novos edifícios, já descritos

Figura 46 – “Área 2 - Jardim Guanabara”. 2009



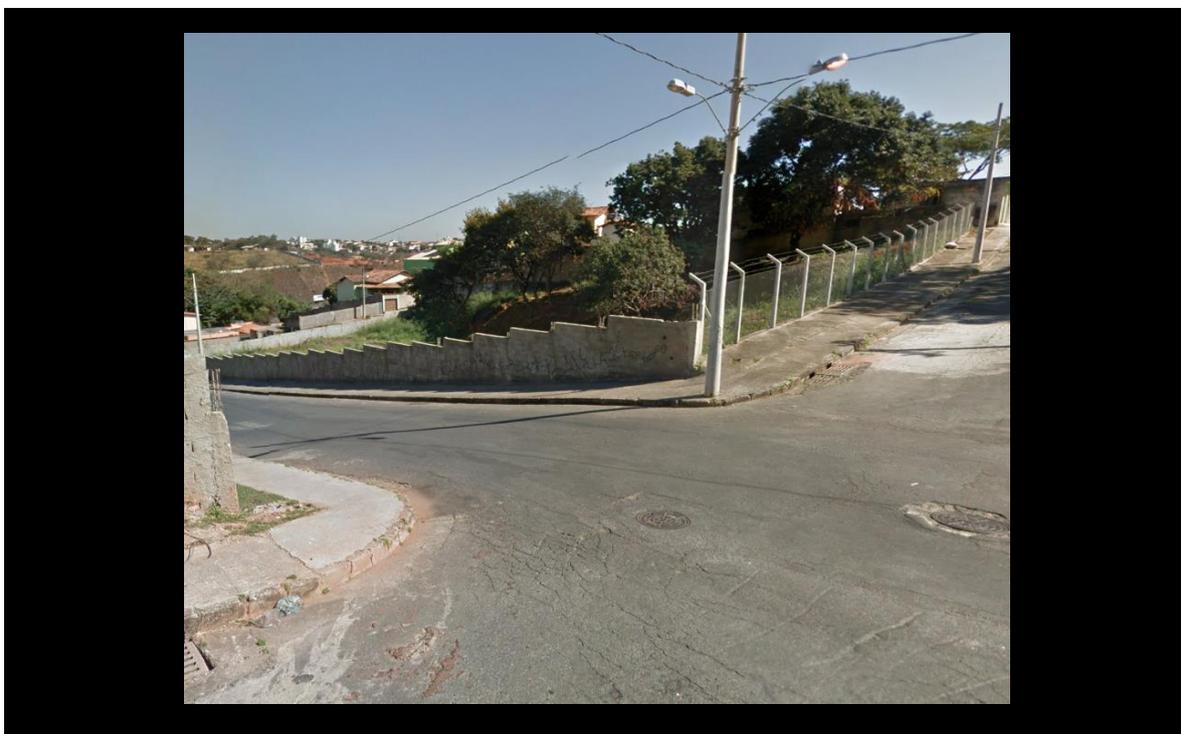
Fonte: Google Maps, a partir do Google Street View. Captura da imagem pela autora, em 07/11/2018.
 Nota: Imagem de 2009, de imóvel destinado à construção dos novos edifícios, já descritos

Figura 47 – “Área 2-Jardim Guanabara”,Complexo Vistas do Horizonte. 2011



Fonte: Google Maps, a partir do Google Street View. Captura da imagem pela autora em 07/11/2018.
 Nota: Imagem de 2011, de imóveis, lotes vagos, destinados à construção dos novos edifícios, já descritos.

**Figura 48 – “Área 2 - Jardim Guanabara” - “Complexo Vistas do Horizonte”.
 2011**



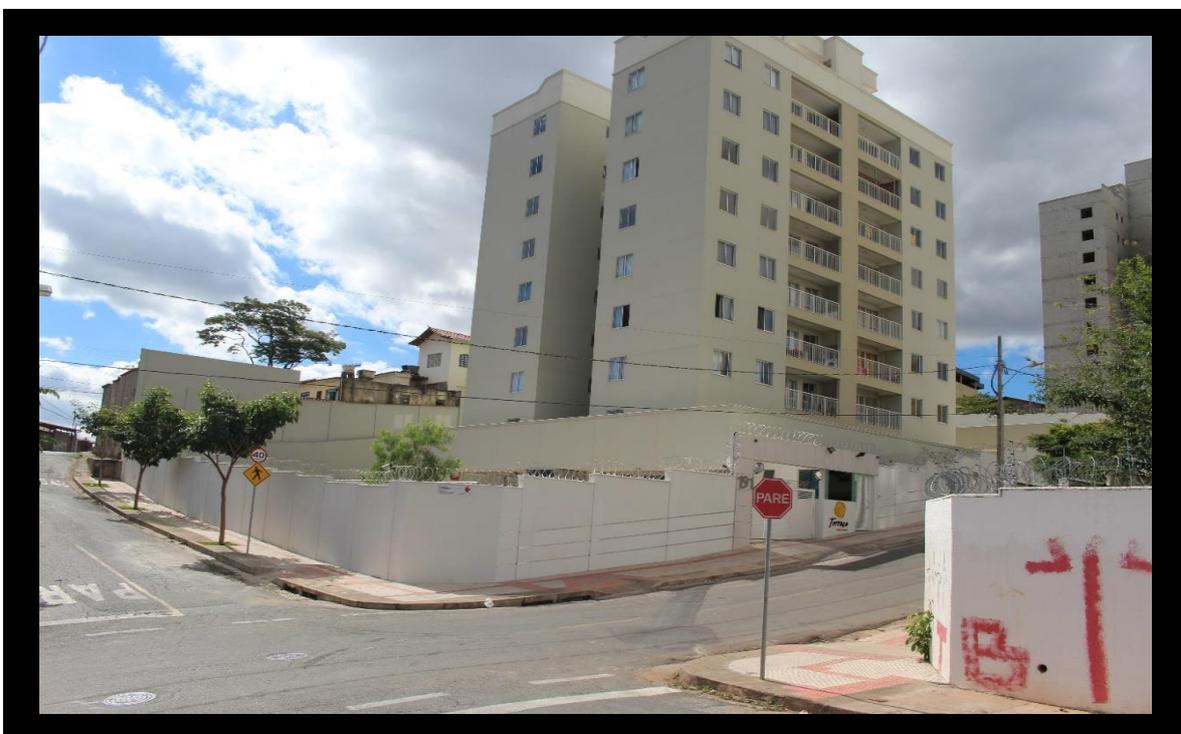
Fonte: Google Maps, a partir do Google Street View. Captura da imagem pela autora em 07/11/2018.
 Nota: Imagem de 2011, de imóveis, lotes vagos, destinados à construção dos novos edifícios, já descritos.

Figura 49 – Área 2 - Jardim Guanabara. Novas Edificações. 2017



Fonte: NABUCO, Ana. Fotografia feita pela própria autora em junho/2017

Figura 50 – Área 2 - Jardim Guanabara. Novas Edificações. 2017



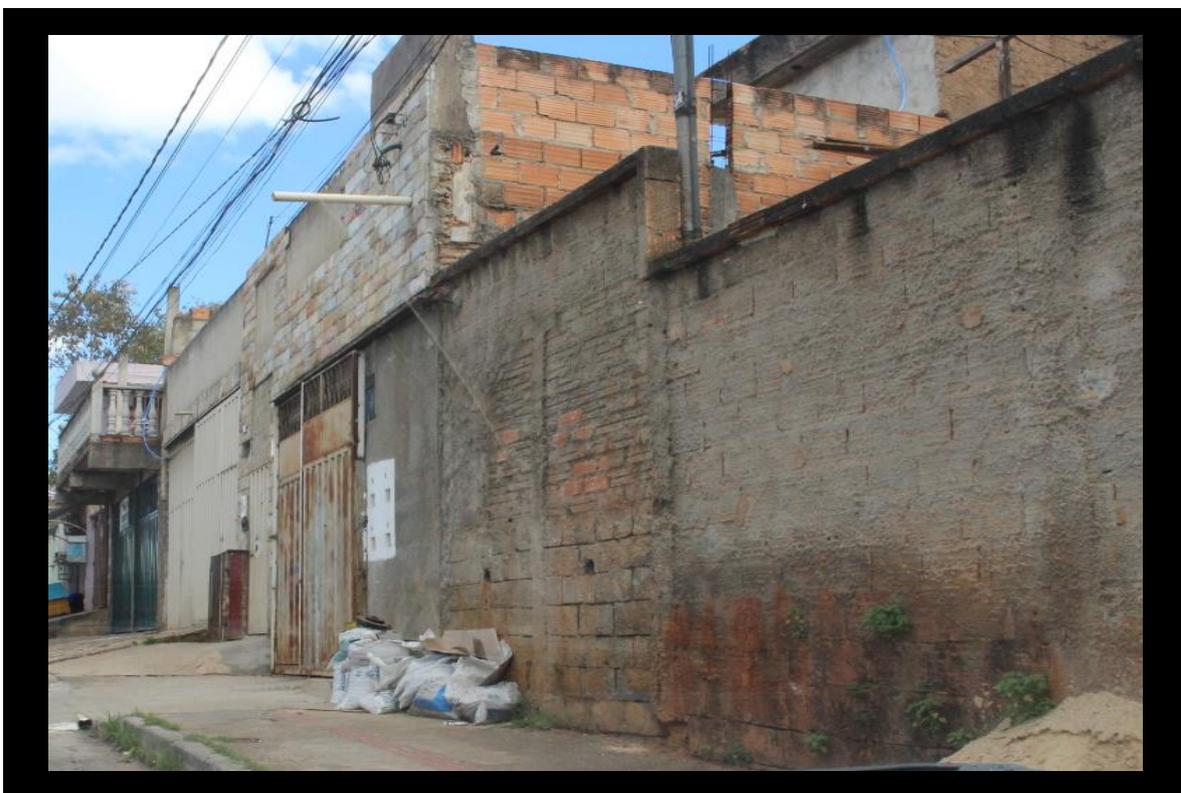
Fonte: NABUCO, Ana. Fotografia feita pela própria autora em junho/2017

Figura 51 – Área 2 - Jardim Guanabara. Antigas e novas edificações. 2017



Fonte: NABUCO, Ana. Fotografia feita pela própria autora em junho/2017

Figura 52 – Área 2 - Jardim Guanabara – Antigas edificações. 2017



Fonte: NABUCO, Ana. Fotografia feita pela própria autora em junho/2017

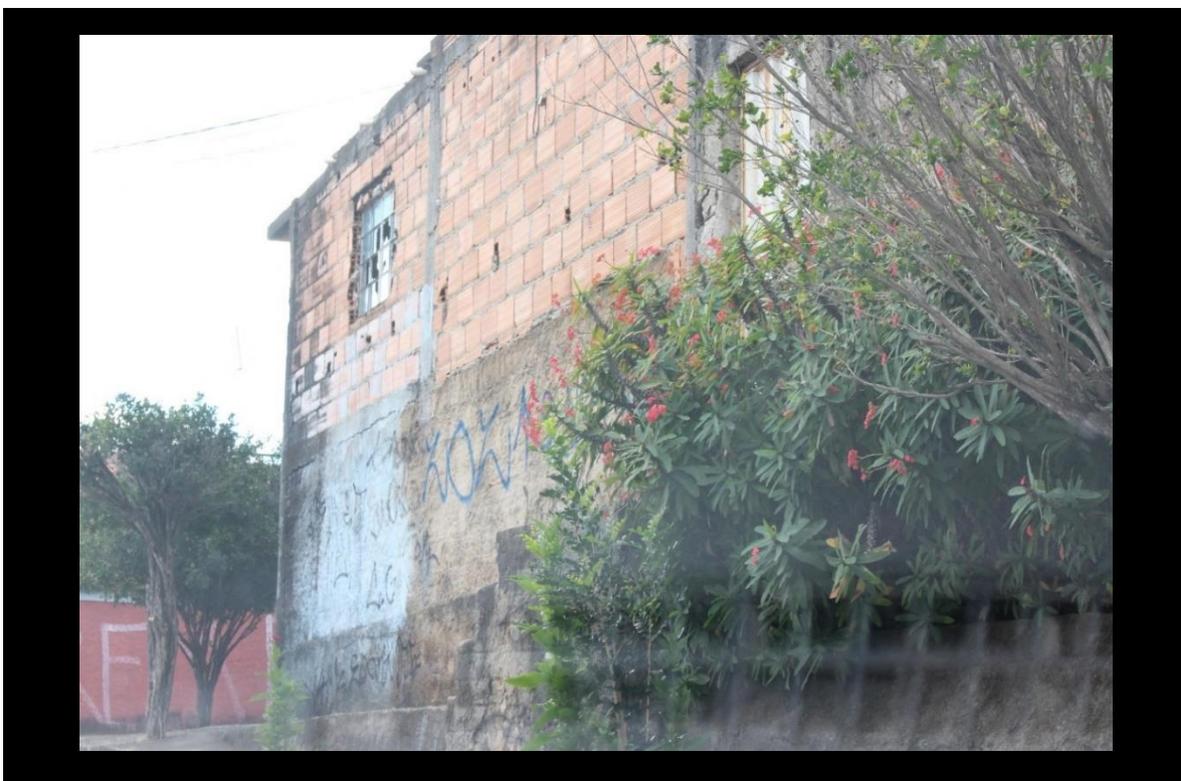
Nota: Contraste entre novas e antigas edificações

Figura 53 – Área 2 - Jardim Guanabara. Antigas edificações. 2017



Fonte: NABUCO, Ana. Fotografia feita pela própria autora em junho/2017.

Figura 54 – Área 2 - Jardim Guanabara. Antigas edificações. 2017



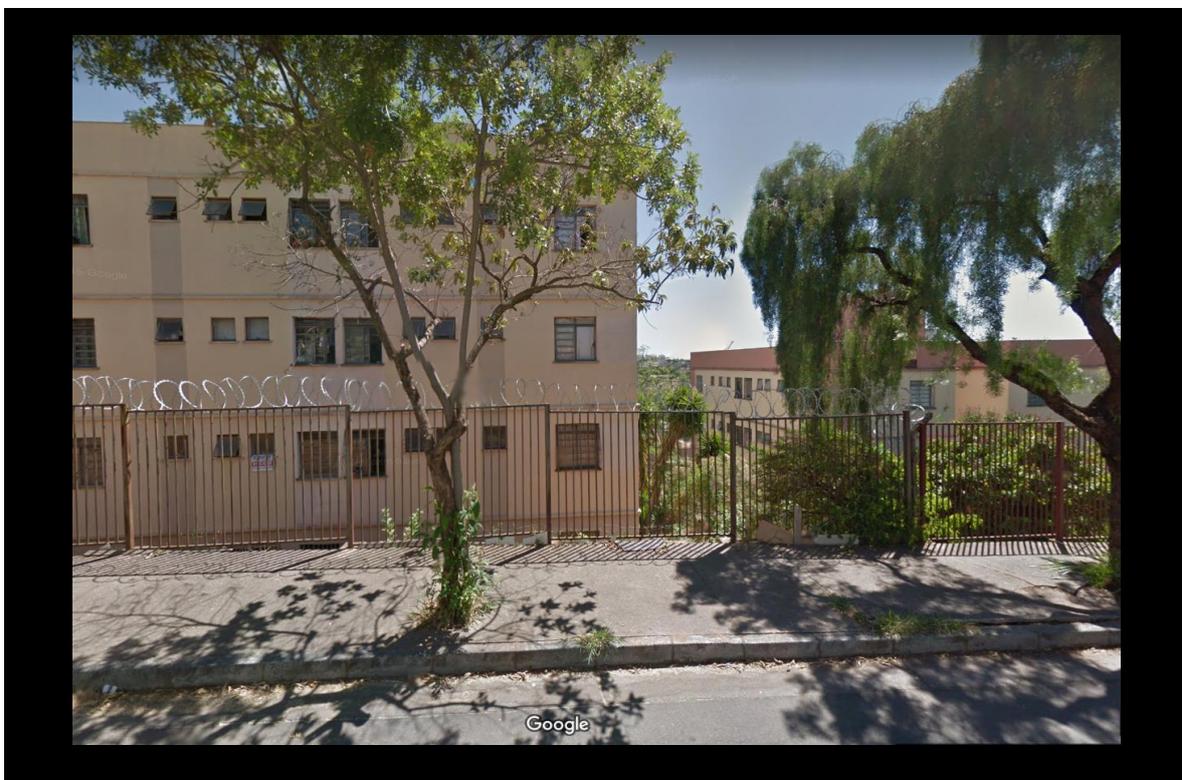
Fonte: NABUCO, Ana. Fotografia feita pela própria autora em junho/2017

Figura 55 – Área 2 - Jardim Guanabara. Antigas edificações. 2017



Fonte: Google Maps. Acesso em 07/11/2017

Figura 56 – Área 2 - Jardim Guanabara. Antigas edificações. 2017



Fonte: Google Maps. Acesso em 07/11/2017

4.5 GENTRIFICAÇÃO POR NOVAS CONSTRUÇÕES?

Chama atenção o fato de que, nas Áreas “Planalto/Vila Clóris” e “Jardim Guanabara”, os novos produtos imobiliários foram construídos em terrenos vagos ou em antigos galpões industriais, ou seja, áreas não ocupadas anteriormente como moradias. Como pensar na possibilidade de gentrificação se não há expulsão direta de moradores?

O conceito de “gentrificação por novas construções” aborda exatamente esta situação. Em 2007, Lees, Slater e Wyly propuseram uma classificação com seis novas formas de gentrificação: “*super-gentrification*”¹⁰³; “*tourism gentrification*”; “*studentification*”; “*commercial gentrification*”, “*boutiqueification*” ou “*retail gentrification*”; “*rural gentrification*” ou “*greentrification*” e “*new build gentrification*”. Para o termo “*new build gentrification*”, propomos sua tradução para “gentrificação por novas construções”, uma vez que esta pesquisa não encontrou trabalhos científicos em português que abordem este tipo de gentrificação, à exceção de Ribeiro (2018), que usa o termo “gentrificação de novas construções”, sem mencionar se a tradução é ou não sua, e Pereira (2017), que mantém o termo original, em inglês.

O termo refere-se a processos de gentrificação que ocorrem em novas edificações, construídas em áreas anteriormente não edificadas - terrenos vagos - ou edificações usadas para fins não residenciais – em sua maioria grandes e velhos galpões industriais ou espaços portuários, segundo Lees, Slater e Wyly (2007), que contam com boa infraestrutura, muitas vezes abandonados ou subutilizados, fora dos centros das cidades, em zonas empobrecidas (DAVIDSON; LEES, 2005). Os galpões eventualmente existentes são demolidos para darem lugar a novas construções, diferente da emblemática requalificação de galpões e edifícios industriais no bairro nova-iorquino SoHo, que teve início nos Anos 1950 - transformados em *lofts* residenciais e estúdios, ocupados por artistas, intelectuais e estudantes - processo nomeado por Zukin (2016) como

¹⁰³ Implica a transformação de bairros que já foram submetidos a processos prévios de gentrificação ou seja, cujos moradores expulsos são classe média.

gentrificação “sociocultural”, que seria consequência de novos hábitos culturais e estilos de vida trazidos pelos novos moradores, os quais teriam impactado o mercado imobiliário e gerado um aumento de investimentos na região. Nas áreas pesquisadas, não há readequação dos usos mantendo os espaços existentes, mas sim a demolição e destruição dos mesmos, pelo capital imobiliário que, em seu lugar oferece um produto imobiliário que muda substancialmente as características desta localização. A este respeito, Lees, Slater e Wyly (2007) descrevem dois formatos em que se apresenta a gentrificação por novas construções: condomínios residenciais uni ou multifamiliares de luxo ou enclaves fortificados (sub)urbanos.

Na sua etapa inicial, portanto, um novo perfil de morador ocupa os imóveis recém construídos, sem que isto signifique a remoção da população “original”. Isto significa que o conceito de “gentrificação por novas construções” implica, portanto, a possibilidade de gentrificação, mesmo sem requalificação de antigas moradias ou deslocamento imediato e direto da maior parte da população original.

É importante destacar que este é um ponto controverso, com autores posicionando-se de forma distinta. Betancur (2014) parece hesitar em usar o conceito de gentrificação, se não há substituição/expulsão. Em um trecho (2014, p. 17), o pesquisador parece concordar que se trata de gentrificação, ao dizer que “ainda que possam ser classificadas como gentrificação, pela renda que (as parcerias público-privadas) capturam e efeitos indiretos sobre as classes mais baixas, não há deslocamento destas classes e constituem principalmente gentrificação comercial, mais do que residencial”¹⁰⁴. Destaca as novas construções como a forma mais usual de gentrificação nos países da América Latina e, segundo López-Morales (2015), um fator explicativo relevante seria a política habitacional de subsídios apenas para construção de novos imóveis - caso do Programa Habitacional brasileiro “Minha Casa Minha Vida”- que desencoraja reabilitações de imóveis antigos. Em outra parte do texto, Betancur

¹⁰⁴ Tradução a partir do original: “*Although they might be classified as gentrification for the rent they capture and the indirect effects on the lower-classes, they do not displace lower-class users and uses directly and constitute principally commercial rather than residential gentrification.*”

(2014, p. 8, tradução nossa)¹⁰⁵ afirma que “não constituem gentrificação propriamente dita, pois não ocorreram em ambientes construídos ocupados por classes mais baixas”.

A contribuição de Davidson e Lees (2005) e Lees, Slater e Wyly (2007), que distinguem diferentes tipos e sobretudo diferentes temporalidades da expulsão ou substituição de moradores, é fundamental para conceituação deste processo como gentrificação. As linhas de argumentação em seu favor são basicamente duas.

Por um lado, Slater (2010 [2006]) justifica tratar-se de gentrificação pela existência da *rent gap*, mecanismo subjacente a todo o processo de reestruturação urbana e imobiliária, tal como descrito por Smith (2010a [1979]). O solo urbano, empregado para fins pouco rentáveis, em área sob fortes investimentos em infraestrutura urbana, implica a formação de uma expressiva renda fundiária diferencial, a ser capturada via alteração do uso do solo. O setor imobiliário tentará garantir que seja dado ao solo o maior e melhor uso, de forma a maximizar o lucro e renda fundiária.

Por outro lado, Davidson e Lees (2005) e Lees, Slater e Wyly (2007) defendem tratar-se de gentrificação pelos efeitos indiretos que tem na expulsão das classes mais baixas. Os autores recorrem à classificação de Marcuse (1986) das diferentes formas de expulsão para construir sua argumentação. Mesmo que não haja expulsão direta de moradores originais, a perda de emprego - no caso de novas construções feitas em áreas industriais ou portuárias - reduz a renda da classe trabalhadora. Uma vez iniciado o processo, ele provocará expulsão indireta de moradores, pois as novas construções tendem a expandirem-se territorialmente, afetando o preço imobiliário de regiões vizinhas. É provável que ocorram deslocamentos indiretos (imediatos ou não) nestas comunidades, tanto pelo efeito em cascata do aumento dos preços da moradia (venda e aluguéis),

¹⁰⁵ Tradução a partir do original: “*Although cities have launched strategic urban renewal especially in the form of large flag projects (see Table 1 for a list), these projects have taken place usually in abandoned railroad or industrial sites and unimproved land and, hence, do not constitute gentrification proper as they did not take over built environments occupied by lower class*”.

quanto pela exclusão sociocultural, em que novos estilos de vida, dos novos moradores geram um aumento do custo de vida na região, deixam de existir serviços e atividades para a população com menos rendimentos e propicia uma quebra das relações de vizinhança (LEES; SLATER; WYLY, 2007; ATKINSON 2010 [2000]; MARCUSE, 2010 [1986]).

4.6 NOVAS FRONTEIRAS URBANAS E A OFERTA DE UM NOVO PRODUTO IMOBILIÁRIO

Em comum, as Áreas 1 e 2, trechos dos bairros Jardim Guanabara, Vila Clóris e Planalto, apresentam uma forte inflexão no tipo de imóvel residencial que passa a ser construído, particularmente a partir de 2010, quando surge um novo produto imobiliário, altas torres de condomínios residenciais, de alto padrão. Guardam bem as características das “novas fronteiras urbanas”, descritas por Neil Smith (1996), em particular a Área Planalto/Vila Clóris, situada no limite territorial entre duas regiões com padrão de ocupação bastante distinto: de um lado a parte mais nobre do Vetor Norte, o bairro Planalto e, do outro, zona até recentemente de ocupação pobre, o bairro Vila Clóris. Neil Smith, no livro *“The new urban frontier. Gentrification and the revanchist city”* (1996), em que aborda o processo de gentrificação na *“Avenue B”*, em Nova York, explica como a geografia econômica da gentrificação organiza-se, de modo não aleatório: agentes imobiliários ocupam novas fronteiras urbanas (*“new urban frontiers”*), juntando cautela e pioneirismo. Estas novas fronteiras são claras e nelas ocorre uma luta de classes: expandem-se entre áreas luxuosas, onde os valores das propriedades são altos, e favelas, onde a oportunidade é alta, áreas limítrofes para o lucro. “A nova fronteira é uma fronteira do lucro” (SMITH, 1996, p. 23, tradução nossa)¹⁰⁶. Desta forma, o termo gentrificação é utilizado por Smith para caracterizar o papel de segmentos da oferta por habitação que se aproveitam da *rent gap*, para investir em certos espaços urbanos desvalorizados. Tais empresas criam novos produtos, para um novo mercado.

¹⁰⁶ Tradução do original: *“The new urban frontier is a frontier of profitability”* (SMITH, 1996, p. 23).

Abramo (2007) aborda esta oferta de um novo produto imobiliário como uma inovação que reflete o desejo do capital imobiliário ou de um “agente capitalista simples” (o cidadão) em mudar a ordem residencial urbana, antecipar uma nova “convenção urbana” (entendida como uma crença coletiva quanto à configuração de externalidades de vizinhança, que permite a convergência dos atores do mercado residencial), em busca do *mark-up*. Entrevistas com representantes das construtoras responsáveis pelos novos produtos imobiliários - já descritos neste capítulo, localizados no Planalto, Vila Clóris e Jardim Guanabara- confirmam tratar-se da oferta de um produto imobiliário inabitual para a região, destinado prioritariamente à classe média, dentre os quais os servidores públicos estaduais, que, esperava-se, deveriam migrar para áreas próximas à nova sede do Governo Estadual. Há uma clara intenção de gentrificação no sentido do Smith (1996), o capital e o setor imobiliário entrando em um território, com o objetivo de atrair também moradores de perfis socioeconômicos mais altos:

ENTREVISTADORA: Você mencionou também que era um produto residencial diferente do disponível para a população que morava no entorno. Tratava-se de um projeto inovador?¹⁰⁷

IC₄: Sim.

ENTREVISTADORA: E qual a motivação da construtora ao propor um projeto inovador?

IC₄: Esperava uma procura por parte dos servidores públicos.

IC₂: Buscar justamente essa migração de outros eixos para a região norte, mas buscando, obviamente, uma qualidade de produto, principalmente segurança, por ser um condomínio fechado, com uma entrada controlada, lazer completo, produtos bem implantados, como distanciamento entre torres... E esses pontos eram ressaltados na hora da escolha. Então, o cliente, ele optava por isso. Na região não existia nada em relação a essa qualidade.

A migração intraurbana de famílias depende de diversos fatores, interdependentes e gera, portanto, uma “incerteza urbana radical” (ABRAMO, 2007) quanto à decisão, futura, que será tomada pelas famílias. Representantes

¹⁰⁷ A transcrição das entrevistas procurou ser o mais fiel possível às falas e não houve qualquer correção gramatical.

de construtora e incorporadora entrevistados, ligados ao empreendimento “Complexo Vistas do Horizonte”, confirmam que o público alvo era constituído, inicialmente, por famílias com perfil sócio econômico mais elevado que o dos moradores da região - aliás, a atração de famílias com renda mais alta é explicitamente apresentada como um objetivo:

IC₄: Mas eu lembro que na concepção do projeto, a decisão de fazer como é hoje, o “Vistas do Horizonte”, todos os empreendimentos participantes do “Complexo”, foi buscando o perfil dos moradores dos funcionários do Centro Administrativo.

IC₂: Até que divergiu um pouco do entorno, né?

IC₄: E divergia um pouco do entorno. Aliás, muito.

IC₂: Muito.

IC₄: Se fosse fazer uma pesquisa fria do entorno, não lançaria um produto daquele... Mas com o tempo e com a implementação desses novos empreendimentos que ocorreram, houve, sim, a migração dessas pessoas, trabalhadores do Centro Administrativo que moravam na região leste, na região sul, para a região norte. Então você vê uma ocupação muito rápida e imediata em Lagoa Santa, mas também você vê no bairro Planalto, você vê na própria Cidade Nova, que cresceu demais o preço de metro quadrado, muito por conta disso, se buscar ocupação similar à qualidade da região sul dentro de alguns bairros da região norte. Tem alguns que são mais evidentes. Mas num todo, todos tiveram benefício com isso, em crescimento.

ENTREVISTADORA: Servidores públicos do Governo do Estado, que tiveram o seu local de trabalho alterado, são relevantes nos novos moradores?

IC₄: Diretos e indiretos. Sim, que acredito que seja em torno aí de uns 35 mil.

Neste cenário de inovações espaciais, as quais geram “incerteza urbana radical” (ABRAMO, 2001), o Estado deve assumir o papel de reduzir a incerteza e os riscos privados. O espaço é visto como um conjunto de externalidades, produzidas pela interdependência das escolhas de localização de cada indivíduo (“mosaico de externalidades”).

4.7 ESTADO, POLÍTICAS GENTRIFICADORAS E ESTRATÉGIAS PARA CRIAR NOVA CONVENÇÃO URBANA

A oferta de um novo produto imobiliário implica o desafio da atração de um novo público consumidor. O objetivo “gentrificador”, o desafio de atrair moradores de renda mais alta, implica a necessidade de agentes que transformem a gentrificação potencial em efetiva. Betancur já havia abordado este tema, ao afirmar que as condições necessárias para gentrificação (“*enabling conditions*”) não são, necessariamente suficientes para sua ocorrência.

Uma das estratégias de atração de novas famílias envolve o “*place making*”, que consiste em criar um sentido de exclusividade aos locais, após sua requalificação, especialmente via estímulos a construções icônicas e simbólicas, para que sejam reocupados pelas forças “corretas” (BETANCUR, 2014, p. 11).

De fato, vê-se esta estratégia na comercialização dos novos imóveis residenciais, localizados nos bairros Planalto, Vila Clóris e Jardim Guanabara. Os empreendimentos usam slogans como “o futuro aponta para o norte” (Figura 57) e tentam reproduzir alguma sensação de “brilho artificial” (HARVEY, 1994), a partir da transformação advinda basicamente de investimentos públicos. A campanha publicitária é focada na localização, em relação aos novos equipamentos urbanos. O crescimento e valorização do Vetor Norte são mencionados nos vídeos, *folders* (Figura 58) e *sites* que integram estas peças publicitárias¹⁰⁸. Os investimentos em infraestrutura de transporte são centrais na publicidade, com destaque para a diminuição dos custos e tempo de transporte que criam novos espaços para a acumulação de capital (HARVEY, 2006a). A imagem da vizinhança é manipulada para reduzir os riscos perceptíveis e encorajar os investimentos dos “pioneiros urbanos”¹⁰⁹ (SMITH, 1986, apud HAMNETT, 2010 [1991], p. 243; BEAUREGARD, 2010 [1986], p. 12), as primeiras famílias a ocuparem os novos imóveis. A

¹⁰⁸ Como exemplos de vídeos e sites, vide: <https://www.youtube.com/watch?v=jWm3x9rQvpo>; <https://direcional.com.br/minas-gerais/empreendimentos/way-planalto-residence/>; <http://clv.com.br/terra-nova-ecolife/>; <http://clv.com.br/terra-nova-riviera/>

¹⁰⁹ Traduzido do original, “*urban pioneers*”.

publicidade glamouriza a gentrificação e esconde, segundo Ley (1980, apud BEAUREGARD, 2010 [1986]), uma ideologia que lhe estimula continuamente.

A requalificação urbana residencial destas áreas implica um novo “estilo” de vida – edifícios fechados, com infraestrutura de lazer isolada do exterior e desestímulo ao uso das áreas públicas do entorno. O material publicitário destaca o lazer do condomínio, o *shopping center* e os grandes equipamentos públicos, como Lagoa da Pampulha, Parque do Nado e Mata do Planalto.

Trata-se de um processo que se reflete em mudanças físicas no ambiente construído, materializadas na modernização e sofisticação do estoque imobiliário residencial e comercial, um ciclo de valorização imobiliária encorajado pelo Estado, na medida em que apoiado em investimentos públicos, que dão uma nova imagem a territórios até então desvalorizados, como sinal a potenciais investidores. Capitais, empresas e o Estado participam da produção de um novo espaço que confere distinção e que se parece às “vizinhanças potencialmente gentrificáveis”¹¹⁰ de Beauregard (2010 [1986], p. 19), cuja existência condiciona a gentrificação, mas não a garante. Para que se efetive, é necessária uma ação coordenada dos “facilitadores” ou dos “agentes ativos”¹¹¹ da gentrificação (BEAUREGARD, 2010 [1986], p. 19), com capacidade para atrair as “forças corretas”, já mencionadas. Segundo Beauregard (2010 [1986], p. 19, tradução nossa), isto explica “porque apenas algumas regiões centrais, com oportunidades de moradia barata, ocupadas pelos “desempoderados”, gentrificam-se¹¹². É preciso criar uma nova convenção urbana, nos termos de Abramo (2007), que favoreça a vinda de um segmento social mais elevado.

¹¹⁰ Traduzido do original: “*Potentially gentrifiable neighborhoods.*”

¹¹¹ “*Facilitators or active agents.*”

¹¹² “*...why only certain inner-city areas with inexpensive housing opportunities occupied by the “powerless” become gentrified.*”

Figura 57 – Campanha publicitária dos novos apartamentos



Fonte: Material publicitário do “Way Residence”, folder.

Nota: A campanha publicitária destaca os GPUs no Vetor Norte: a Linha Verde, a duplicação da Avenida Pedro I e da Avenida Antônio Carlos, o BRT, o metrô, a Estação Intermodal Vilarinho, as faculdades e universidades recém instaladas na região, a Catedral Metropolitana Cristo Rei, o Shopping Estação, a Cidade Administrativa e o Aeroporto de Confins.

Figura 58 – Campanha publicitária dos novos apartamentos

LINCOLN VELOSO
CONSTRUTORA
DESDE 1975

OFEREA O SEU TERRENO

CENTRAL DE VENDAS (31) 3280-3200

IMÓVEIS CENTRAL DE VENDAS CONSTRUTORA TIRE SUAS DÚVIDAS CONTATO

TERRA NOVA RIVIERA

PRONTO PARA MORAR

Situado no coração do Planalto, região com a maior concentração de investimentos públicos de BH, o Terra Nova Riviera está muito próximo ao Parque Ecológico Lagoa do Nado, à Lagoa da Pampulha, Shopping Estação BH e ao Centro Administrativo do Estado. A poucos metros da Avenida Pedro I, esse dois quartos com varanda tem uma excelente planta otimizada para oferecer todo o conforto que sua família merece. A área de lazer composta por espaço gourmet com forno de pizza, churrasqueira, piscina com raia, piscina infantil com cascata, mini campo, playground e Espaço Fitness, completam esse empreendimento perfeito para você.

TERRA NOVA ECOLIFE

PRONTO PARA MORAR

Morar próximo à natureza e de tudo o que você precisa é um privilégio. São apenas 5 minutos do Centro Administrativo, e o Parque Ecológico Lagoa do Nado, a Reserva Ecológica da Vila Olímpica e a Lagoa da Pampulha estão logo ao lado. Um apartamento de 3 quartos perfeito, com lazer completa, belo paisagismo e a melhor localização da região. Melhor, impossível.

4 J'aimé 4 personnes aiment ça. Soyez le premier parmi vos amis.

FICHA TÉCNICA

PROJETO LAZER

Fonte <http://clv.com.br/terra-nova-ecolife/> e <http://clv.com.br/terra-nova-riviera/>. Consulta em: 08/11/2018

Nota: A campanha publicitária destaca os GPUs no Vetor Norte: Parque Ecológico Lagoa do Nado, Cidade Administrativa, Vila Olímpica, Lagoa da Pampulha, Shopping Estação e Avenida Pedro I.

Ao afirmar que as condições necessárias não são suficientes, na América Latina, para a ocorrência de gentrificação, Betancur destaca a necessidade de agentes que a tornem efetiva, o que explica o papel dos governos (BETANCUR, 2014, p.8): assessorados por instituições internacionais¹¹³, ficam com grande parte do risco e custos e usam seu poder para enfrentar as resistências à expulsão de antigos moradores, à entrada de novos e à transformação urbana em curso. Os processos de gentrificação incluem novos agentes gentrificadores – forças econômicas, sociais e políticas (SMITH, 1996, 1997a) -, muito além das famílias de classe média e alta, descritas por Glass.

A expectativa do mercado imobiliário com relação à atuação do Estado como “agente ativo” na gentrificação é explícita, tal como descrito na literatura (BEAUREGARD, 2010 [1986]; LEES; SLATER; WYLY, 2010; BETANCUR, 2014)¹¹⁴. Destacam-se dois trechos de entrevistas feitas com o mercado imobiliário. No primeiro, um representante de uma das maiores empresas construtoras brasileiras critica o Governo do Estado de Minas Gerais por fornecer transporte moradia-trabalho para os servidores, quando da inauguração do CAMG. Segundo ele, esta atitude impactava negativamente a migração de novos moradores para o Vetor Norte. Vale esclarecer que o novo Centro Administrativo representou, para cerca de 35.000 servidores públicos estaduais, a mudança de local de trabalho, de área central da cidade para zona periférica, distantes dezoito quilômetros uma da outra, e que, inicialmente, não havia transporte público que conectasse essas regiões:

ENTREVISTADORA: Houve, de fato, moradores de outras regiões da cidade que se mudaram para o Vetor Norte? Caso afirmativo, qual é seu perfil socioeconômico?

IC4: Houve! Eu cito muito o Centro Administrativo como vetor dessa migração, mas inicialmente a resistência de migração foi

¹¹³ No caso do VN da RMBH, o Governo do Estado de Minas Gerais contratou consultorias internacionais, especialmente de empresas de Singapura, para a concepção de alguns projetos de requalificação da região, com destaque para a criação de aerotrópolis, conforme abordado no capítulo 1.

¹¹⁴ Além dos agentes econômicos, agentes intermediários, consumidores e gentrificadores individuais.

muito grande. Muito, muito. Via-se um esforço do próprio Poder Público, da máquina administrativa, em colocar transporte para manter as pessoas morando na região leste, na região central, região sul, para fazer o deslocamento diário para o Centro Administrativo.

No segundo momento, o mesmo entrevistado explicita atuação do Governo Estadual, como facilitador de um convênio, entre a construtora e servidores estaduais interessados na aquisição destes imóveis:

IC4: A faixa de renda (familiar, para financiamento do imóvel junto à construtora) era voltada especificamente para o público do Centro Administrativo. Então, no início, nós fizemos uma campanha voltada para lá, com um convênio feito com o Centro Administrativo, para atender o público de lá. Deu muito certo.

...

ENTREVISTADORA: E você mencionou um convênio com o Governo do Estado. O que que era esse convênio?

IC4: Na verdade é um atrativo financeiro em termos de incentivo para quem fosse comprar, com uma valorização da proposta. Traduzindo, é um desconto especial para os servidores.

Estas falas explicitam os interesses econômicos e políticos das ações em favor da gentrificação. Retratam a expectativa do setor imobiliário com relação à ação pública: favorecer setores capitalistas (o mercado imobiliário) e grupos sociais (as famílias de classe média), que Rousseau (2014) chama de “políticas gentrificadoras”¹¹⁵. Recoquillon (2014) interpreta esta política de gentrificação como a expressão do processo neoliberal de produção da cidade, que implica a subordinação dos atores públicos aos atores privados. As pessoas e o capital imobiliário chegam na conquista de novos territórios, com a ajuda do Estado, que acompanha ou acelera – via investimentos, legislação, acordos – a provável substituição do perfil socioeconômico residente na área. O Estado neoliberal tem um novo papel relacionado à habitação, o de criar o ambiente ideal para atração da classe média para novos empreendimentos, comércio e habitações, papel este que vai além dos serviços públicos de limpeza, manutenção, segurança e lazer para os “*newcomers*”, ou os recém-chegados (WACQUANT, 2008).

¹¹⁵ Nossa tradução, a partir do original “*politiques de gentrification*”.

Wacquant (2008) propõe que a trajetória dos bairros gentrificados tem sido mais política do que economicamente determinada e isto deve-se à evolução do papel do Estado na passagem do fordismo ao pós-fordismo, que de Estado-providência passou a reduzir ao máximo o número de serviços de bem-estar para a população e tornou-se um ator de gestão estratégica empresarial, onde o uso de recursos públicos visa atrair investimentos, ao passo que o fornecimento de serviços é deixado para setor privado ou parcerias público-privadas. As administrações públicas, atraídas pelas possibilidades de revitalização urbana e econômica de certas zonas da cidade, transformando-as em bairros mais “*agradáveis*”, seguros e pujantes econômica e culturalmente, destinados à classe alta, média e, eventualmente, a turistas, muitas vezes não tutelam a permanência dos antigos moradores, após a chegada dos novos. A este respeito, a fala do gestor público do governo do Estado entrevistado explicita um planejamento estatal que descuida dos residentes e da população vulnerável e da sua permanência no local, em função da atração de capital:

ENTREVISTADORA: Você mencionou a valorização do solo, decorrente dos investimentos em infraestrutura urbana, especialmente. Essa questão era considerada durante a concepção dos grandes projetos urbanos?

EE₁: Não se preocupava com isso. Não tinha essa preocupação. O negócio era “nós queremos o desenvolvimento do Vetor Norte e pronto”. Então, assim, se isso está impactando na valorização do solo, se está expulsando a população de baixa renda, ou se... Qual que é o espaço que a gente deve destinar para a baixa renda nesse projeto de requalificação do Vetor Norte? Porque a gente deveria, primeira coisa, reservar uma área que vai ser para projeto habitacional que nós vamos destinar para a população de baixa renda, porque essas pessoas trabalham aqui para esses grandes empreendimentos. Isso não era pensado. No projeto de Singapura até que tinha algumas coisas, “aqui vai a população de baixa renda”. Ele circulava algumas áreas para isso. Mas o Governo do Estado (de Minas Gerais) pecou nisso.

Este trecho permite vincular a política de requalificação urbana com a redistribuição da riqueza pública para grupos socialmente privilegiados e revelar um papel ativo do Estado em processos de gentrificação, tal como prevista por Betancur (2014), Beauregard (2010 [1986]), Lees, Slater e Wyly (2010):

ENTREVISTADORA: Você mencionou que não havia nenhuma preocupação com os impactos gentrificadores da valorização do solo, causada pelos grandes projetos urbanos. Mas, e com impactos “positivos” desta valorização para alguns, isso era avaliado ou não durante a elaboração do projeto?

EE1: Isso era avaliado. Isso era avaliado. O projeto conseguiu trazer, aí que começou a surgir, quer dizer, vários empreendimentos, Grupo Séculus, MRV. MRV, menos. Mas principalmente o Grupo Séculus. Mas tinha. Teve o português¹¹⁶. Vários grupos que começaram a surgir, ou que já existiam, e começaram a migrar para aquela região. Isso aí era visível, era muito visível. A quantidade de projetos que chegavam na SEDRU¹¹⁷ para anuência prévia de parcelamento do solo do Vetor Norte, era só empreendimento de alto luxo e isso o governo incentivava. Quer dizer, “incentivava”, mas, assim, ele apoiava tranquilamente. Então, assim, para essa coisa de empreendimento de maior valor etc., o governo apoiou, deu anuência, tranquilo. Isso aí ocorreu.

Por outro lado, se a distribuição da riqueza pelo Estado implica ganhos para grupos já privilegiados, implica também perdas para grupos destituídos de poder econômico ou político. Intensifica-se o risco da gentrificação, especialmente quando as origens dos problemas não são abordadas, mas deslocadas para outra área urbana, para melhorar a atratividade da área inicial, na lógica da “cidade revanchista”¹¹⁸ (SMITH, 1996):

EE1: É uma população muito estigmatizada, é muita pobreza (refere-se à população do município de Ribeirão das Neves, na RMBH). Então, a gente tentou implantar, assim, os projetos de área de risco, de revitalização urbana, de urbanização. A gente chegou a fazer a urbanização de uma área lá em Ribeirão das Neves, se eu não me engano, foi no Veneza. Então a gente tentava o máximo que a gente podia desenvolver alguma coisa para aquela comunidade. Porque houve uma expulsão das pessoas que estavam aqui (em Belo Horizonte) e para onde que elas iam? Para Neves, porque Neves ainda é um local onde a terra é mais barata exatamente pelo fato de ser um município estigmatizado. Ninguém quer morar perto dos presídios. Tem sete presídios no município e ele não recebe nenhuma compensação

¹¹⁶ O entrevistado não explicou o que significa o termo “português”. Pode referir-se a alguém, alguma construtora ou outra alternativa.

¹¹⁷ SEDRU é sigla para a hoje já extinta “Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana”, do Governo de Minas Gerais.

¹¹⁸ “*Revanchist city*”.

por isso... Mas, assim, tudo que era ruim, “ah, vai para Ribeirão das Neves”. Então a gente falou: “Poxa vida! Vamos tentar melhorar um pouco isso”. Porque é um município que ele não está totalmente no Vetor Norte, porque ele já está saindo um pouco, mas que recebe uma influência muito grande no Vetor Norte. Então as pessoas acabam migrando para lá pelo fato da carência, da condição mesmo de moradia lá ser mais barata que nos outros municípios¹¹⁹.

Exemplos de “coalizões de crescimento”, nos termos de Molotch (1976), aquelas estabelecidas entre governos locais e elites em nome do desenvolvimento econômico, aparecem durante a entrevista. O ex-gestor do governo estadual discorre sobre como os atores políticos e econômicos forjam alianças que influenciam os investimentos e o desenvolvimento urbano e compartilham informações assimétricas, que privilegiam as oligarquias locais, associadas a empresas nacionais do setor imobiliário, na maximização futura da renda fundiária. Neste cenário, os possíveis projetos de habitação popular, tais como Minha Casa Minha Vida, tornam-se desinteressantes e são substituídos por seu oposto, projetos de condomínios residenciais de alto luxo:

EE-1: Foi um dos sócios da Andrade Gutierrez¹²⁰. Ele é da Andrade Gutierrez. Na época o Anastasia me ligou, o Anastasia era vice, ele: “XXX (nome do entrevistado), eu queria que você recebesse o YYY, porque ele quer conversar com você a respeito de uma área que ele tem no Vetor Norte”. E aí ele foi com uma construtora que veio de São Paulo, e ele falou: “Olha, eu estou com essa área, inicialmente o meu projeto era para o Minha Casa Minha Vida, eu queria te ouvir”. Eu: “O que está acontecendo aqui é um *boom* de empreendimento que está previsto e tal. Se você achar que justifica, você pode dar um destino mais nobre para essa área, que o Minha Casa Minha Vida, mas eu acho que seria interessante deixar inclusive uma área prevista, porque outras pessoas que vão trabalhar no seu empreendimento, no seu condomínio, vão morar”. Aí, menina, conversamos muito, o

¹¹⁹ A intenção de reduzir o estigma do município era da equipe técnica ligada ao projeto. A decisão política era oposta e concentrava ainda mais nesta área os efeitos negativos dos GPUs. A entrevistada não descreve quais seriam estes efeitos.

¹²⁰ A Andrade Gutierrez Engenharia S.A. (17.262.213/0001-94) tem, segundo dados on-line da Receita Federal, capital social de R\$ 1.932.689.288,00. https://www.receita.fazenda.gov.br/pessoajuridica/cnpj/cnpjreva/Cnpjreva_qsa.asp. Consulta em 15/11/2019.

Anastasia pediu para mostrar o que estava previsto para a região e tal, eu falei. Daí a pouco surge o projeto do Alphaville Norte¹²¹.

4.8 GRANDES TERRENOS

Uma outra condição que a pesquisa constatou, para a ocorrência dos processos de enobrecimento analisados, não identificada pela literatura, é a sua condução por grandes construtoras e, conseqüentemente a grande dimensão dos terrenos usados para os novos imóveis. Desta forma, a disponibilidade de grandes terrenos aparece como pré-requisito, como fator contingencial para potenciais processos de gentrificação no VNBH. Os terrenos usados nos empreendimentos analisados têm, no mínimo, mais de 10.000m², podendo chegar a 70.000m². Grupo focal com representantes de uma destas construtoras esclarece que o objetivo é construir em terrenos já loteados, cuja dimensão maximize o lucro e a agilidade na aprovação legal do projeto construtivo. A dimensão do terreno seria proporcional ao custo fixo operacional da construtora: construtoras maiores tenderiam a buscar lotes de maiores dimensões para seus empreendimentos, sendo a dimensão “ideal” de terreno distinta para cada construtora:

ENTREVISTADORA: Nesses dois casos e em vários empreendimentos da XXX (nome da construtora) como de outras empresas, a gente vê sempre grandes terrenos. Por quê?

IC₂: Pelos nossos custos administrativos, a gente não consegue viabilizar empreendimentos pequenos, aí a gente perde para o mercado das construtoras pequenas.

IC₃: O nosso custo operacional é muito alto. Tem que diluir.

IC₂: É meio por conta disso mesmo. Até porque os empreendimentos menores, a gente poderia não ter licenciamento ambiental, serem mais rápidos de viabilizar e a gente não consegue pegar esse tipo de empreendimento. Hoje a gente tem aqui em Belo Horizonte o alvará na hora, que a gente poderia aproveitar melhor, mas aí não são empreendimentos de impacto. Mas quando a gente consegue fazer, hoje, empreendimento de impacto, residencial, é acima de 300 unidades.

¹²¹ O “Alphaville Norte”, nos termos mencionados pelo entrevistado, é abordado, nesta pesquisa (capítulo 1), sob o nome de “Alphaville Minas Gerais” (DE FREITAS, 2017).

IC₃: Durante muitos anos, a gente optou por pegar terrenos de 70 mil metros quadrados, 100 mil metros quadrados, por quê? Quanto maior o VGV¹²², maior é a receita que aquele terreno vai nos gerar. Só que a gente mudou um pouco a cabeça e, hoje, por exemplo, ao invés de pegar um terreno de 100 mil metros quadrados, eu prefiro pegar cinco terrenos de 20 mil metros quadrados, porque o nosso processo de aprovação vai ser muito mais rápido... Então se a gente pega um terreno que já é um lote, por exemplo ou um conjunto de lotes, eu consigo em Belo Horizonte fazer uma aprovação em seis meses. Se eu preciso desenvolver esse terreno, aprovar uma infraestrutura, fazer um licenciamento ambiental, um licenciamento urbanístico, esse prazo de seis meses, ele é aumentado para pelos menos três anos quando eu falo de Belo Horizonte. A gente não consegue aprovar um loteamento em Belo Horizonte em menos de três anos, e se conseguir em três anos, vai ser um prazo excelente. Então é muito melhor, hoje, eu conseguir cinco terrenos que sejam grupos de lotes e aprovar os cinco terrenos em seis meses, do que um terreno que eu vou ficar três anos com equipe dedicada trabalhando.

ENTREVISTADORA: E o que que é a dimensão de um lote que não seja tão grande?

IC₃: 20 mil metros quadrados. Hoje o nosso modelo ideal são terrenos de 20 mil metros quadrados que já sejam loteados, que eu não vou perder. Nesse terreno não tem que ter área de doação nem área de abertura viária, que também é uma área de doação, nem área de preservação permanente. Eu preciso de 20 mil metros quadrados aproveitável. Então se eu tenho 30 mil com 10 mil de perda, eu consigo trabalhar. Então eu preciso de 20 mil aproveitável para conseguir chegar num VGV ideal e, num número de unidades ideal para o nosso sistema construtivo. Lembrando que isso é sempre... que isso é uma visão “XXX” (nome da construtora). A gente tem empresas parceiras nossas, que a gente conhece de mercado, que desenvolvem terrenos a partir de mil metros quadrados, que estão buscando terrenos só de 100 mil metros quadrados. O nosso foco hoje é terreno de 20 mil para a gente virar rápido, justamente porque a “XXX” (nome da construtora) não quer fazer banco de terreno para ficar desenvolvendo a longo prazo.

A demanda por grandes terrenos parece estar também ligada à reprodução dos símbolos locais de status residencial, importante para atrair um novo segmento social para a região e maximizar a lucratividade dos empreendimentos. Os projetos arquitetônicos preveem sempre a construção de condomínios fechados, com ampla área de lazer. Os grandes terrenos permitem, ainda, a requalificação

¹²² Valor Global de Vendas.

de uma área mais ampla, na qual haverá um novo e “nobre” uso social do espaço. Desta forma, criam uma maior distância física com o entorno residencial pobre, tornando-o menos visível para as novas famílias - de alguma forma, tal como o fenômeno descrito por Engels (1989 [1845]), em 1845, para Manchester-, estratégia que permite maximizar a renda fundiária diferencial. A “renda de monopólio de segregação”, tal como definida por Jaramillo (2003), é ligada à segregação socioespacial, ou seja, distintos grupos sociais ocupam lugares separados e diferenciados no espaço. Aqueles que querem gozar desta distinção pagam um sobrepreço por tais imóveis.

As novas edificações sob análise estão todas na Regional Norte - embora duas delas limítrofes à Regional Venda Nova-, o que é um resultado bastante relevante, tendo em vista trabalhos anteriores. A tese de doutorado de DINIZ (2015), que se concentra exclusivamente na Regional Venda Nova, conclui que as intervenções realizadas pelo Poder Público teriam dado início a um processo de gentrificação, com expulsão indireta dos antigos moradores, ainda em estágio inicial no ano da pesquisa (2015), em partes desta regional. No nosso caso, ao ampliarmos territorialmente o universo pesquisado - Regionais Norte e Venda Nova-, a modernização e sofisticação do estoque imobiliário residencial e comercial aparece concentrada fora das áreas pesquisadas por Diniz, em trechos da Regional Norte. Não se trata, necessariamente, de resultados conflitantes, mas sim de distintas definições metodológicas adotadas. No caso desta pesquisa, como já foi apontado, os critérios adotados para definição de áreas potencialmente gentrificadoras privilegia as particularidades destes processos em cidades latino-americanas, descritos na literatura pós-colonialista, em particular, densificação, verticalização e novos imóveis, em regiões periféricas (BETANCUR, 2014), que denotam a atuação do capital imobiliário na geração de mais-valia fundiária. O *gap* temporal entre esta pesquisa e a de DINIZ (2015) também deve ser considerado, uma vez que é a partir de 2010 que tem início processos de construção de imóveis de padrão construtivo alto no Vetor Norte de Belo Horizonte, como vimos, e a partir de 2015 que se intensificam. Nesta última data, a pesquisa de Diniz já estava concluída.

O que há de particular na Regional Norte, comparativamente a Venda Nova? Dados a serem apresentados no capítulo 5 desta pesquisa atestam que a Regional Norte é, dentre as nove regionais que subdividem Belo Horizonte, aquela com maior área de imóveis territoriais privados (lotes vagos), quase 11 milhões de metros quadrados, o que representa mais de um quarto da área total de lotes vagos da cidade. A Regional Venda Nova, por outro lado, tem 2,2 milhões de metros quadrados de imóveis territoriais e ocupa a sétima posição neste ranking. Sua menor reserva de terra nua - uma das menores da cidade, com apenas um quinto da área disponível na Norte - implica que processos de gentrificação por novas construções dependem substancialmente da renovação do estoque imobiliário já existente, principalmente dos imóveis de baixa densidade, que podem ser demolidos a um baixo custo e de forma rápida, a chamada “terra urbana de segunda geração” (SANDRONI, 2017).

Neste sentido, a maior disponibilidade de imóveis territoriais na Regional Norte, localizados próximos às principais vias de transporte, parece ser um facilitador da modernização do estoque imobiliário e de transformação da ocupação social deste espaço, em comparação à situação de Venda Nova. Este cenário depende, não obstante, da efetiva oferta desta terra nua, por sua vez correlacionada a expectativas futuras que desfavoreçam sua retenção especulativa.

A situação da área conhecida como “Izidora”¹²³ é emblemática neste sentido. Trata-se da maior gleba remanescente em Belo Horizonte e o maior parque

¹²³ Há diversas grafias para o nome da região (Izidora, Isidora, Izidoro ou Isidoro). A professora Margarete Leta, da Associação dos Arquitetos Sem Fronteira – Brasil diz: “O motivo primeiro é que, nos mapas de Belo Horizonte, até pelos menos 1937, o ribeirão que deu nome a essa área está grafado como Ribeirão da Izidora [...]. Assim como o Ribeirão da Onça, ambos foram masculinizados nos mapas seguintes. Eu pensava ser apenas uma questão de gênero de uma sociedade machista, até conhecer o Quilombo Mangueiras, existente na mesma região, e ter a informação (que não consegui comprovar) de que Izidora teria sido uma escrava (ou uma mulher escravizada) alforriada que ali constituiu sua descendência. Teríamos então uma questão de gênero e de classe! O Alessandro Borsagli escreveu-me o seguinte: "em relação ao Izidora eu sei da existência de uma Isidora da Costa, que possuía 7 alqueires de terras no ribeirão da Onça quando sancionaram a Lei de Terras de 1850. É possível que o nome venha dela – Isidora da Costa [...]”. Disponível em:

<https://www.facebook.com/ocupacoesperancabh/posts/221530724684171/>. Acesso em: 20/03/2019.

urbano do mundo, com 10 km², onde está o último córrego limpo da cidade, assim como mais de 250 nascentes, além de uma comunidade quilombola (COTA, 2010; BIZOTTO e MENDONÇA, 2014; INDISCIPLINAR, sem data). Parte dessa terra foi doada, no início do século XX, pelo Município de Belo Horizonte - Lei Municipal 82, de 24 de outubro de 1914 -, a ente privado (duas pessoas físicas), com a exigência da construção de um “sanatório modelo” no local. Estes proprietários privados mantiveram a terra não parcelada desde então, ao longo de mais de um século. Segundo Cota (2010), o interesse dos proprietários em promover a ocupação deste terreno, só teria surgido a partir de 2010, após o advento dos GPUs no Vetor Norte da RMBH. Estes investimentos teriam viabilizado um novo produto imobiliário na região do Izidora e, portanto, maior renda fundiária diferencial e lucratividade dos investimentos imobiliários. Isso despertou “[...] o interesse dos proprietários em promover sua ocupação, levando-os a procurar o Executivo na tentativa de viabilizar uma parceria que permitisse a utilização sustentável da área” (COTA, 2010). Em 2010, a Lei Municipal 9.959 previu uma operação urbana nessa área, alterada pela Lei Municipal 10.705/2014 – ambas contemplavam interesses imobiliários, segundo Cota (2010). Ainda assim, essas Operações Urbanas não foram efetivadas, por irregularidades apuradas pelo Ministério Público e por um conflito fundiário que se instalou, a partir de 2013, com a ocupação de pequena parte da região, por 8.000 famílias de baixa renda (BITTENCOURT; NASCIMENTO; GOULART, 2016).

Tabela 13 - Lotes Vagos Propriedade Privada. Regionais Norte e Venda Nova. 2017

Regional	Número Lotes	Área Total (m ²)	Área Média / Lote (m ²)	Número de Lotes com Área >= 10.000 m ²
Norte	2.589	10.824.283	4.180,87	15
Venda Nova	3.259	2.234.470	685,63	2

Fonte: Elaboração própria, a partir do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2017

Embora o Izidora seja a maior área remanescente de terra nua na Regional Norte (e em Belo Horizonte), não é a única. Há aí uma concentração de grandes imóveis territoriais privados, maiores que 10.000m²: quinze na Regional Norte,

contra dois em Venda Nova, sendo que o tamanho médio destes lotes é seis vezes maior na Regional Norte do que em Venda Nova (Tabela 13).

Dentre os imóveis que podem ter valor pela terra que ocupam, os galpões têm destaque pois, além do baixo custo de demolição, ocupam usualmente grandes terrenos. Dados do cadastro imobiliário (PBH/SMFA, 2018) mostram que 1,4 milhões m² de área do Vetor Norte são ocupados por galpões - 760mil m² na Regional Norte e 670mil m² em Venda Nova - o que significa pouco mais de 10% da área total de lotes vagos do Vetor Norte de Belo Horizonte (13 milhões m²). A concentração de galpões construídos em terrenos maiores que 10.000 m² está, novamente, na Regional Norte e não em Venda Nova, que têm, respectivamente, dez e três galpões desta dimensão (Tabela 14).

Tabela 14 - Terrenos Ocupados por Galpões (GPs). Regionais Norte e Venda Nova. 2004 e 2017

Regional	2004				2017			
	Número GPs	Área Terrenos Ocupados por GPs	Área Média Terrenos Ocupados por GPs	Número GPs com Área de Terreno ≥ 10.000m ²	Número GPs	Área Terrenos Ocupados por GPs	Área Média Terrenos Ocupados por GPs	Número GPs com Área de Terreno ≥ 10.000m ²
Norte	591	851.832	1.441,34	13	910	757.216	832,11	10
Venda Nova	682	497.673	729,73	4	1.206	673.628	558,56	3

Fonte: Elaboração própria, a partir do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2004 e 2017

Diferente de outros tipos de imóveis, os galpões industriais ocupam grandes terrenos e os maiores e mais bem localizados passam a desfrutar de substancial renda diferencial fundiária. Esta renda pode tornar mais lucrativa a comercialização imobiliária do galpão do que a atividade econômica nele exercida - a qual pode, eventualmente, ser transferida para outro local-, com o declínio das atividades industriais e a ascensão do setor de serviços. A transformação de indústrias em imóveis residenciais, como ocorreu na construção do “*Way Residence*”, onde centenas de apartamentos substituíram uma madeireira, que funcionava neste local, é um exemplo claro do processo no qual o espaço urbano torna-se um setor diretamente lucrativo. Surge um “maior e melhor uso” a ser dado ao solo, determinado pela renda fundiária diferencial potencial.

4.9 CONCLUSÕES

A composição residencial do Vetor Norte de Belo Horizonte sofre mudanças após a implementação dos GPUs, particularmente após 2010. Os dados cadastrais imobiliários manipulados revelam processos de requalificação residencial e comercial no entorno dos grandes projetos urbanos: construção de novos imóveis de padrão construtivo alto e densificação residencial, típicos de processos de enobrecimento urbano. Imóveis sofisticados expandem-se para novo território da cidade, até então ocupado exclusivamente por moradias de baixa renda.

A análise multiescalar feita por esta pesquisa revela-se fundamental para a observância dos processos de enobrecimento do uso do solo, e identificação das áreas “potencialmente gentrificáveis”. A análise espacial de dados diferenciais do número de imóveis residenciais padrão “alto” existentes em 2004 e 2017, por setor censitário, revela concentração espacial destes imóveis no trecho sul do Vetor Norte de Belo Horizonte.

Duas regiões destacam-se, ambas na Regional Norte, no limite com a Regional Venda Nova, próximas entre si, localizadas no entorno das seções mais bem servidas de serviços e infraestrutura urbana dos bairros e do novo shopping center Estação Vilarinho. A primeira, chamada na pesquisa de “Área 1 - Planalto/Vila Clóris”, e a segunda, de “Área 2 - Jardim Guanabara”. Constata-se uma forte concentração espacial do enobrecimento urbano, em poucas e pequenas áreas, chamadas de “ilhas”, no Vetor Norte de Belo Horizonte, observáveis apenas à pequena escala.

A pesquisa aponta que os novos imóveis ofertados refletem movimentos do capital. Os imóveis, aqueles que maximizam o lucro para setor imobiliário, são construídos em áreas que guardam bem as características das “novas fronteiras urbanas” como fronteiras do lucro, que Smith (1996) usa para descrever a expansão geográfica não aleatória da gentrificação. Promovida por agentes imobiliários pioneiros e cautelosos, a expansão imobiliária ocorre em áreas limítrofes para o lucro, entre zonas luxuosas, onde os valores das propriedades

são altos, e áreas pobres, onde a oportunidade é alta. Entrevistas com representantes de construtoras revelam que investem em espaços urbanos desvalorizados e criam novos produtos, para um novo mercado. Há uma clara intenção de gentrificação, no sentido do Smith (1996): o capital e o setor imobiliário entrando em um território, com o objetivo de atrair moradores de perfis socioeconômicos mais altos.

O Governo Estadual comporta-se, segundo nossas entrevistas, como ator gentrificador, tal como descrito na literatura, de diversas formas: cria ambiente propício para atração da classe média e alta, via investimentos em infraestrutura urbana que dão uma nova imagem a territórios até então desvalorizados; estimula empreendimentos imobiliários de alta renda em determinadas regiões e a formação de gueto de outras áreas; fornece informações assimétricas a grandes grupos econômicos do setor construtivo, pertencentes às oligarquias locais, que têm, simultaneamente, atuação internacional, os quais, desta forma, são privilegiados na captura da renda fundiária gerada pelos GPUs; e assume o papel de reduzir a incerteza e os riscos privados, típicos de cenário de inovações espaciais.

Os resultados apontam dois novos elementos contingenciais, não descritos pela literatura, para o surgimento de vizinhanças potencialmente gentrificáveis, nesta área periférica de Belo Horizonte. Em primeiro lugar, a necessária disponibilidade de grandes terrenos (seja no formato de terra nua ou de galpões industriais), para o surgimento de novos produtos imobiliários, destinados a segmentos sociais de renda mais alta que os moradores locais. Em segundo lugar, o fato de que estes novos produtos imobiliários - e a requalificação residencial que implicam - são resultados da atuação de grandes construtoras, sob determinadas condições, garantidas pelo Estado.

5 CAPÍTULO 4 - GENTRIFICAÇÃO POR NOVAS CONSTRUÇÕES

5.1 INTRODUÇÃO

Este capítulo dedica-se a analisar dados capazes de retratar as múltiplas dimensões dos processos de gentrificação, para as áreas de pesquisa selecionadas anteriormente, “Área 1 - Planalto/Vila Clóris” e “Área 2 - Jardim Guanabara”. O método empregado consiste, de modo resumido, em análises temporais de dados que reflitam alterações nas diferentes dimensões dos processos de gentrificação. No capítulo anterior, estas dimensões foram descritas e abordamos especificamente uma delas: a transformação física do ambiente construído, ou seja, as modificações no padrão e na destinação das edificações¹²⁴. Trataremos a seguir das três outras, (i) socioeconômica, (ii) cultural e (iii) fundiária. Importante destacar que as fronteiras entre as dimensões socioeconômica, cultural e fundiária são difusas, e que a separação proposta aqui é artificial e puramente heurística, já que, muitas vezes, os dados analisados dentro de uma dimensão prestam-se, também, à análise de outra, como será visto. Dados quantitativos e qualitativos, assim como fontes primárias e secundárias, são usados em comparações entre os cenários encontrados pré e pós GPUs, nas duas áreas de pesquisa.

Para tanto, este capítulo divide-se em oito seções. Inicialmente, aborda-se o perfil socioeconômico dos moradores, a partir da análise da renda familiar (Censo Demográfico e Índice de Desenvolvimento Humano, ambos para 2000 e 2010), da renda necessária para financiamento dos novos móveis e da percepção dos moradores, novos e antigos, coletada via entrevistas, conforme

¹²⁴ O papel desempenhado pelos investimentos do poder público no processo de gentrificação foi descrito no capítulo 1.

detalhado no capítulo 2. Em seguida, abordamos a dimensão fundiária, a partir de dados de propriedade imobiliária e outras formas de morar (Censo Demográfico 2000 e 2010), preços imobiliários e fundiários (dados cartoriais e do ITBI) e percepção dos novos e antigos moradores. Na quarta seção, analisamos a dimensão cultural da gentrificação, a partir da percepção dos moradores e fotografias feitas em visitas ao campo. Na quinta seção, analisamos o consumo de tipos específicos de serviços - educação, lazer, esportes e serviços pessoais-, por parte das famílias, através tanto de dados quantitativos, recolhimento de Imposto Sobre Serviços, em moeda corrente, como qualitativos, a percepção dos moradores. Estes dados são analisados a partir de duas dimensões anteriores, socioeconômica e cultural. Dados cadastrais mobiliários da evolução no número de empresas prestadoras de serviços e comércio (2010 a 2017) são confrontados em seguida à análise da percepção dos moradores. Na sexta seção, investiga-se se há e como se dá a expulsão de antigos moradores, bem como as eventuais estratégias de resistência destes últimos. Na sétima, a partir dos resultados obtidos e da literatura crítica pós-colonialista, propõe-se quais são as condições contingenciais que explicam a escala, limitações e potência do processo de gentrificação encontrado. No último tópico, as conclusões e considerações.

5.2 “O LADO NOBRE E O LADO POBRE”: A DIMENSÃO SOCIOECONOMICA DA GENTRIFICAÇÃO NO VETOR NORTE

Constata-se um crescimento nominal do rendimento domiciliar, entre 2000 e 2010, nas duas áreas pesquisadas, bastante superior ao observado para Belo Horizonte. Segundo dados do Censo Demográfico (IBGE, 2000 e 2010), disponíveis na Tabela 15, a renda per capita da “Área 1 - Jardim Guanabara” e da “Área 2 - Planalto/Vila Clóris”, mais que triplica em termos nominais (respectivamente 252,66% e 212,91%), entre 2000 e 2010. Isto significa um crescimento de seis a sete vezes maior que o observado para a cidade (35,88%). Os dados indicam ainda que há uma tendência à convergência da

renda nas Áreas 1 e 2, embora elas fossem muito distintas entre si, em 2000. Em 2010, os rendimentos médios nestas áreas já eram praticamente idênticos. Verificamos que, dentre os setores censitários analisados, aqueles originalmente mais pobres (que tinham renda per capita domiciliar mais baixa em 2000) apresentaram maior crescimento percentual da renda per capita domiciliar (entre 2000 e 2010), comparativamente aos setores mais ricos. Verifica-se, portanto, um movimento similar ao descrito por Smith (1996) do capital: expansão entre áreas nobres e pobres.

Tabela 15 - Rendimento mensal per capita dos domicílios particulares. Valores nominais (R\$1,00). 2000 e 2010

Setor Censitário	Área	2000 (R\$)	2010 (R\$)	Crescimento 2000-10 (%)
310620060660152	1 - Planalto / Vila Clóris	566,28	1.242,56	119,42
310620060660196			963,02	70,06
310620060660158			1.091,61	212,43
310620060660296			1.094,34	213,21
310620060660028	2 - Jardim Guanabara	318,79	1.124,24	252,66
Belo Horizonte		1.101,96	1.497,29	35,88

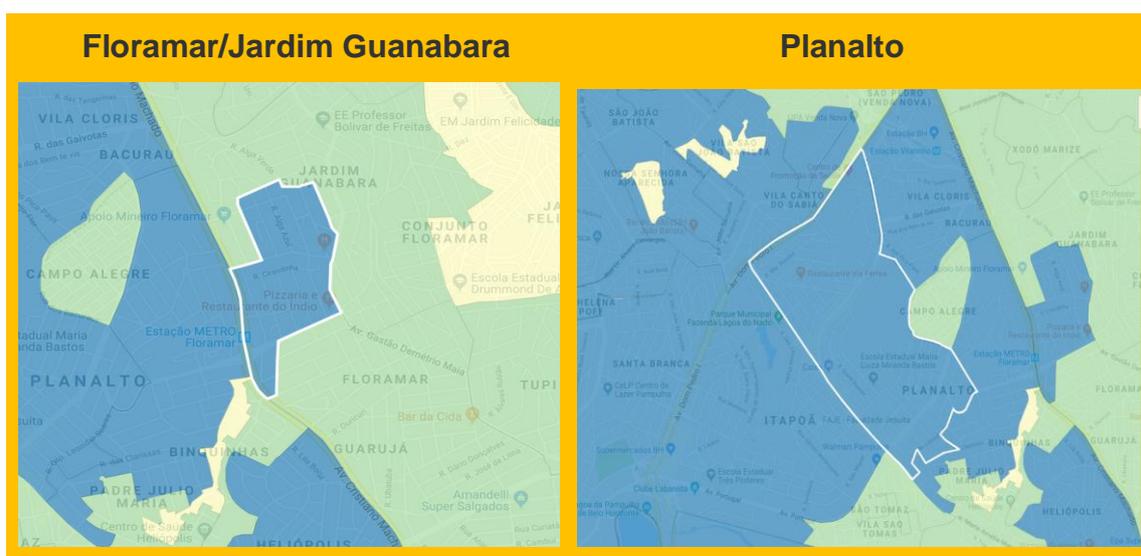
Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do Censo Demográfico 2000 e 2010, IBGE

Segundo o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM), entre 2000 e 2010, há melhoras no perfil socioeconômico dos moradores das UDHS Floramar/Jardim Guanabara e Planalto (Tabela 16). Lembra-se que o IDHM informa o perfil sócio econômico dos moradores de uma localidade, a partir de três dimensões: renda (renda per capita), longevidade (expectativa de vida ao nascer) e educação (escolaridade da população adulta e fluxo escolar da população jovem). É um número que varia entre 0 e 1 e, quanto mais próximo de 1, maior o desenvolvimento humano da unidade sob análise¹²⁵. Os dados são calculados para as “Unidades de Desenvolvimento Humano” (UDHs),

¹²⁵ Os valores são categorizados em cinco faixas: “muito baixo”, “baixo”, “médio”, “alto” e “muito alto”.

recortes territoriais que reúnem diversos setores censitários do IBGE e que podem ser parte de um bairro ou um bairro completo e cujos limites implicam homogeneidade socioeconômica. Para esta pesquisa, analisamos resultados das UDHs “Floramar/Jardim Guanabara” e “Planalto” (Figura 59), que abrangem os setores censitários pesquisados, sendo mais extensas territorialmente que estes.

Figura 59 - Unidades de Desenvolvimento Humano



Fonte: PNUD, IPEA e FJP. Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil, 2013. Consulta em 02/07/2019. Disponível em: <http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/mapa/>

O maior crescimento percentual da renda dos setores censitários das Áreas 1 e 2, do que seu entorno - as UDHs Planalto e Floramar/Jardim Guanabara-, entre 2000 e 2010 (comparações das Tabelas 15 e 16), reforça o caráter de ilha das áreas em análise. Por sua vez, comparações entre renda per capita (em R\$) dos setores censitários e as respectivas UDHs nas quais inserem-se, reforça a percepção do movimento do capital imobiliário nas “novas fronteiras urbanas”: expansão da oferta de imóveis para camadas de renda mais alta, nos limites territoriais entre áreas mais ricas e outras mais pobres (SMITH, 1996). Os dados mostram que os setores censitários das áreas em análise, “Planalto/Vila Clóris” e “Jardim Guanabara”, tinham renda muito mais baixa que a renda

média da UDH na qual estão situados e que esta diferença cai substancialmente em 2010, embora ainda exista. Em 2000, na “Área 1 – Planalto/Vila Clóris”, a renda variava entre R\$349,39 a R\$566,28, muito menor que a renda para a “UDH Planalto”, de R\$1.545,50. Em 2010, a diferença entre as áreas havia caído substancialmente e estes valores eram R\$963,02 a R\$1.242,56 (setores censitários Área Planalto/Vila Clóris) e R\$2.116,95 (UDH Planalto). Na “Área Jardim Guanabara”, em 2000, a renda per capita era de R\$318,79 e na “UDH Floramar/Jardim Guanabara, R\$1.020,46, e, em 2010, estes valores são, respectivamente, R\$1.124,24 e R\$1.255,14.

Tabela 16 - Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM). Unidades de Desenvolvimento Humano Eleitas. Belo Horizonte. 2000 e 2010

Nome da UDH	Ano	Renda per capita	IDHM Renda	IDHM Longevidade	IDHM Educação	IDHM
Floramar / Jardim Guanabara	2000	1.020,46	0,78	0,84	0,67	0,76
	2010	1.255,14	0,81	0,9	0,79	0,83
Planalto	2000	1.545,50	0,85	0,86	0,77	0,82
	2010	2.116,95	0,9	0,92	0,87	0,89
Varição (%)	Floramar/Jardim Guanabara	23	4,24	7,24	17,49	9,47
	2000-2010 Planalto	36,98	5,91	7,58	12,63	8,63

Fonte: Elaboração própria, a partir do Atlas de Desenvolvimento Social, IDHM, 2000 e 2010. PNUD, IPEA e FJP, 2013

Dados disponibilizados em duas entrevistas distintas - uma com um corretor de uma construtora, outra com um executivo da uma incorporadora, envolvidos com os empreendimentos “*Way Residence*” e “*Complexo Vistas do Horizonte*” (já apresentados no capítulo 3), localizados nas Áreas 1 e 2, respectivamente -, revelam a renda familiar mínima mensal para financiamento destes apartamentos (valores de 2010-2011). No caso do *Way Residence*, a resposta

de ambos entrevistados é coincidente: renda mínima mensal familiar de R\$6.000,00. No caso do Complexo Vistas do Horizonte, as informações são distintas, variando de R\$4.000,00 a R\$6.000,00, segundo o respondente. De qualquer forma, todas estas rendas familiares mínimas necessárias para financiamento imobiliário são superiores à média de rendimentos domiciliares das famílias aí residentes, segundo dados do Censo 2010 (Tabela 17).

Tabela 17 - Rendimento Mensal domiciliar (R\$), a preços de dezembro/2010. 2000 e 2010

Setor Censitário	Área	Rendimento Mensal por Domicílio (R\$)		Rendimento Mensal Domiciliar Mínimo para financiamento imobiliário (R\$)	
		2000	2010		
310620060660152	1 - Planalto / Vila Clóris	1.310,11	1.242,56	6.000,00	Way Residence
310620060660196			963,02		
310620060660158		808,33	1.091,61		
310620060660296			1.094,34		
310620060660028	2 - Jardim Guanabara	737,53	1.124,24	4.000,00 a 6.000,00	Complexo Vistas do Horizonte

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados Censo Demográfico 2000 e 2010, IBGE, e entrevistas, 2019

O mercado imobiliário tinha, portanto, expectativa de atração de segmentos de maior renda para os trechos analisados dos bairros Planalto, Vila Clóris e Jardim Guanabara, conforme atestam duas entrevistas com representantes do setor construtivo¹²⁶:

ENTREVISTADORA: Você mencionou que, na pesquisa feita, os novos empreendimentos destinavam-se a um público de renda completamente distinto do que havia no local. Qual era a renda do público a que se destinavam?

IC₄: Acho que é distinto. Acho que o Planalto, ele já trazia no seu entorno uma renda mais similar ao produto. Porque o

¹²⁶ Para maiores informações sobre condições das entrevistas e entrevistados, vide capítulo 2.

Planalto é um bairro mais desenvolvido, bem mais desenvolvido que o Floramar.

ENTREVISTADORA: E qual é essa faixa de renda?

IC₄: Era em torno de 6 mil. O que vale a gente destacar é que nós estamos falando de uma época onde a taxa de juros era completamente diferente e o poder de compra da população era também maior do que hoje. Então, antes, você tratava uma renda aí de 6 mil reais, o perfil desse cliente era adequado ao perfil médio de produto. Hoje, se a gente for trazer uma renda de 6 mil reais, o cliente só compra o Minha Casa Minha Vida. Daí a nossa transferência de prioridades. Mas antes, uma renda de 6 mil reais, que era o que se buscava também no Floramar, não atendia o entorno. O entorno, a faixa de renda deve estar em torno de 3 mil, 3.200 reais/média.

ENTREVISTADORA: O valor dos terrenos (adquiridos para o empreendimento *Way Residence*) é compatível com apartamentos para qual renda média?

II₅: Seria compatível com pessoas dessa renda aí, R\$6.000,00. Quer dizer, você está falando de renda familiar de seis mil reais, o marido e a mulher, cada um ganhando três mil. Quer dizer, não é uma renda tão elevada. Eu imaginava que essas pessoas pudessem migrar...

...

ENTREVISTADORA: O outro também (empreendimento Complexo Vistas do Horizonte)?

II₅: O Floramar (Jardim Guanabara, Complexo Vistas do Horizonte) é um pouquinho abaixo, inclusive em termo de preço, do que o WAY.

ENTREVISTADORA: Então ele é para uma faixa de renda um pouco abaixo?

II₅: Um pouquinho mais baixo. Um pouquinho mais baixo.

ENTREVISTADORA: Você conseguiria dizer o que que seria?

II₅: Quatro, cinco mil.

Essa declaração é coerente com a fala de um ex-morador do bairro Jardim Guanabara, para o qual uma reestruturação social estaria em curso e os recém-chegados seriam de uma classe social mais alta que a sua:

ENTREVISTADORA: E esses moradores que estão indo morar nesses prédios, eles são de onde?

ExM1: Ah, isso é diverso!

ENTREVISTADORA: Da cidade toda?

ExM1: Da cidade toda.

ENTREVISTADORA: Gente que trabalha no Centro Administrativo o senhor acha que não tem muito não?

ExM1: Tem bastante gente! Tem! Tem que mora naquela região também. Tem no Vila Clóris, Campo Alegre. Vila Clóris, Campo Alegre e Planalto é tudo assim. Planalto, Campo Alegre...

ENTREVISTADORA: Então pelo o que o senhor está me contando, dos últimos anos para cá mudou muito o tipo de morador do bairro?

ExM1: Mudou. Muito.

ENTREVISTADORA: Como é que o senhor vê os novos, a diferença dos novos moradores para os antigos?

ExM1: Ah... Inclusive tem pessoas que tem carros que não cabe na garagem deles. Tem pessoas com poder aquisitivo melhor.

ENTREVISTADORA: E o senhor avalia que aqueles prédios, eles mudaram um pouco o padrão de moradia da região?

MA1: Olha, mudaram. São prédios muito bons. Não sei se você reparou, mas prédios assim, muito bem construídos, muito bons, mas muito alto, então tem moradores demais ali. E para você ver como é que foi aquilo ali, o pessoal que vai morar ali, nem todos têm carro, nem todos vão trabalhar de carro, ou se tem carro, não vai trabalhar porque tem a facilidade dos ônibus¹²⁷. Tem um morro ali, eu passo na porta dele ali e vai para a Cidade com facilidade. Isso ajudou muito.

¹²⁷ O entrevistado refere-se ao "MOVE", o sistema de BRT que foi implantado dentro dos GPUs, e abordado no capítulo 1.

Os exemplos citados pelos antigos moradores incluem, como símbolos de status dos novos moradores, as características físicas externas dos seus novos imóveis e seus carros:

ENTREVISTADORA: Os novos moradores de prédios são de onde, vocês sabem?

MA₁: A maioria, 90% é de fora. Porque são apartamentos bons, apartamentos caros. O pessoal do bairro mesmo era um pessoal mais humilde, muito simples, e com isso foi melhorando.

Multiplicam-se os exemplos de diferenciação social entre eles próprios e os novos moradores, vistos como um grupo separado do seu, com o qual não se relacionam:

ENTREVISTADORA: E o senhor conhece alguém que mora nos novos edifícios?

MA₂: A gente não tem contato muito com eles, mas eles são todos pessoas, moradores de situações melhores.

ENTREVISTADORA: E tem alguma parte do bairro que vocês acham que valorizou mais do que o restante?

MA₃: Eu quero dizer uma coisa. A classe pobre e a classe nobre.

M₇: É! (risos). O lado nobre e o lado pobre.

ENTREVISTADORA: Qual que é o lado nobre e qual que é o lado pobre? Qual que é o lado que vocês estão chamando de nobre?

MA₇: O acesso mais fácil da Cristiano Machado...

MA₄: Da Cristiano Machado é mais fácil.

MA₃: No começo acredita mais naquele lado. Tem uma pizzaria que você não consegue nem entrar lá sexta, sábado e domingo, pelo volume de pessoas, de carro que tem e a qualidade dos carros que chegam lá estacionando. Eu tenho que falar, então eu tenho que falar.

MA₇: Então o gabarito até dos automóveis. Quando se coloca o laboratório São Marcos e Hermes Pardini um ao lado do outro, eles acreditaram. Eles acreditaram.

MA₅: A Casa Lotérica é lá também.

MA₇: A Casa Lotérica é lá. É bom, é importante para nós? Sim, sim. Porque que eu acho? Eu tenho o pensamento nesse sentido. Você acha que eles iam montar do lado de cá? Então vai virar moda. Vai montar laboratório lá? Não! Tem que escolher. O investidor, ele vai estudar aonde que vai ter mais fluxo de pessoas e mais dinheiro.

5.3 “A GENTE NÃO TEM COMO FALAR, MAS A GENTE PERCEBE QUE AUMENTOU” (O PREÇO DOS IMÓVEIS): A DIMENSÃO FUNDIÁRIA

Nesta parte do trabalho, analisamos a questão fundiária a partir do preço dos novos apartamentos (dados cartoriais), da evolução dos valores venais de terrenos entre 2009 e 2016 (ITBI, sendo que valores anteriores não estavam disponíveis, como explicitado no capítulo 2) e de dados de propriedade imobiliária (Censo Demográfico, 2000 e 2010). Como nas outras seções, nos interessamos pela percepção dos moradores e agentes das transformações.

Informações cartoriais explicitam que as avaliações feitas para 336 apartamentos do *Way Residence* variavam de R\$196.100,00 a R\$418.000,00. As avaliações foram feitas pelo Banco do Brasil, para fins de hipoteca para a construção do empreendimento, e registradas na matrícula do imóvel, em maio/2016, para cancelamento hipotecário. Estes valores são consistentes com os preços de tabela dos apartamentos do *Way Residence*, segundo informações obtidas no *stand* de vendas, em junho de 2017: estes eram de R\$196 mil (um quarto), R\$330mil (02 quartos) e R\$415 mil (03 quartos). A partir desta amostra (n=336, “n” o tamanho amostral), calculamos o preço do metro quadrado destes apartamentos, dado pela divisão dos valores de cada um deles, por sua respectiva área privativa, registrada na matrícula do imóvel,

para fins de incorporação imobiliária. Os preços de metro quadrado variavam de R\$3.777,97 a R\$6.014,10, e o preço médio era de R\$5.297,53¹²⁸.

Tabela 18. Preço do metro quadrado dos novos apartamentos (valores nominais). “Área 1 – Planalto/Vila Clóris” e “Área 2- Jardim Guanabara”

Empreendimento	Área de Pesquisa	Preço do metro quadrado (R\$1,00)			Data	Tamanho Amostral
		Mínimo	Máximo	Médio		
Way Residence	1	3.778	6.014	5.298	fev/16	336
Veredas		5.065	5.685	5.363	nov/15	164
Terraço	2	4.444	5.390	4.921	jul/16 a mai/17	18
Portal		3.879	5.339	4.278	ago/15 a fev/16	362

Fonte: Elaboração própria, a partir de Certidões Vintenárias de Registro Imobiliário. Cartório do 5º. Ofício de Registro de Imóveis. Belo Horizonte, 2019

O mesmo procedimento foi repetido para apartamentos de três condomínios do Complexo Vistas do Horizonte (“Área 2 – Jardim Guanabara”), para os quais tivemos acesso à avaliação dos imóveis para fins de garantia de financiamento bancário, através de documentos cartoriais. Os resultados estão na Tabela 18.

Comparações destes resultados com dados de Diniz (2015, p. 238), para janeiro de 2015, indicam que os preços do metro quadrado dos apartamentos do *Way Residence* e do Complexo Vistas do Horizonte são maiores que os de diversos bairros do VNBH (preço do metro quadrado de apartamentos variando de R\$3.145,00 a 4.200,00, segundo Diniz, 2015). Esta análise não é invalidada pelo uso de fontes de dados distintas, pois as avaliações bancárias baseiam-se em preços de oferta imobiliária, como em Diniz (2015)¹²⁹.

¹²⁸ Pelo Teorema do Limite Central, a média de uma grande amostra, $n > 30$, tende a uma distribuição normal.

¹²⁹ O autor baseia-se em dados FIPEZAP (preço de oferta de m^2 de apartamentos).

Para verificar variações de preço de terreno, foram usados valores venais de ITBI, que se referem ao preço de venda do imóvel¹³⁰ (conforme explicitado no capítulo 2), diferente de estudos com preços coletados em *sítes* de imobiliárias ou jornais, que se referem a valores pelos quais os imóveis são ofertados. Foram selecionados os imóveis territoriais transmitidos entre 2009-2016, na Regional Norte (onde estão as duas áreas de pesquisa), cujo ITBI houvesse sido quitado¹³¹. Os dados disponíveis foram analisados por bairro.

Os dados revelam 1.015 terrenos transacionados, em 20 bairros (listados na Tabela 19). O preço do m² de cada terreno foi calculado, para o ano em que foi transmitido, a partir da divisão do valor venal do imóvel pela área do terreno transmitido (fração ideal transacionada*área total do terreno):

$$\text{Preço m}^2 \text{ terreno } x, \text{ Ano } i = \frac{\text{Valor venal terreno } x, \text{ Ano } i}{\text{Área total } x, \text{ Ano } i * \text{Fração ideal } x, \text{ Ano } i}$$

O preço do metro quadrado de terreno, por bairro, foi calculado anualmente (sempre que havia dados disponíveis) como uma média ponderada pela área transmitida em todo o bairro:

$$\text{Preço m}^2 \text{ terreno Bairro } x, \text{ Ano } i = \frac{\sum [\text{Preço m}^2 \text{ terreno } x, \text{ Ano } i * (\text{Área total } x, \text{ Ano } i * \text{Fração ideal } x, \text{ Ano } i)]}{\sum \text{Área total transmitida no bairro } x, \text{ Ano}}$$

¹³⁰ A transmissão de imóveis ocorre por diversos motivos, conforme abordado no capítulo metodológico, embora refira-se, majoritariamente, a transações de compra e venda.

¹³¹ A quitação do imposto foi observada para reduzir a possibilidade de considerarmos casos em que o contribuinte simula cenários do imposto a pagar, mas não há transmissão do imóvel.

Tabela 19. Preço do m² de terreno, por bairro. Regional Norte, Belo Horizonte. 2009 a 2016. Valores Nominais (em R\$1,00)

Ano	Bairro									
	Campo Alegre	Canaã	Floramar	Frei Leopoldo	Guarani	Heliópolis	Jaqueline	Jardim Guanabara	Juliana	Minaslândia
2009			584,41				218,81	297,00	185,25	235,18
2010	225,00	292,89	346,43	162,00		468,17	190,71	340,37	194,76	315,88
2011		495,00	558,29		544,50	464,00	340,80	542,86	401,26	452,83
2012	685,25		738,50		777,78	795,45	490,71	538,56	448,13	
2013			815,19			897,43	602,48	793,14	521,54	
2014			1.193,34			1.034,03		793,21		
2015			1.179,35			740,16		645,58		
2016						1.024,31		794,47		

Ano	Bairro									
	Monte Azul	Planalto	Providência	São Bernardo	São Gonçalo	São Tomaz	Satélite	Solimões	Tupi	Vila Clóris
2009		510,69		350,14			361,11		376,17	176,50
2010	108,90	437,51		313,10		79,20		79,20	213,70	347,68
2011		577,68	775,19	548,86	325,62	224,50		178,20	332,84	658,70
2012	97,50	931,97		622,98				198,00	466,27	364,46
2013	346,50	1.025,31		857,22			560,38		867,88	800,88
2014		996,52								1.056,40
2015		1.312,27								1.567,48
2016		956,39								1.057,79

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados ITBI, PBH/SMFA, 2009-2016

Os 20 bairros apresentaram valorização fundiária acima da inflação (59% entre dez/2009-dez/2016, pelo IPCA-E). Os GPUs, ao gerarem renda fundiária diferencial na Regional Norte, tornam rentável o investimento imobiliário na região - trata-se do que Jaramillo (2003) chama de “movimento estrutural particular de preço”, usualmente muito pronunciado, causado pela transformação da estrutura urbana, que afeta determinados terrenos¹³². O preço do metro quadrado de terreno apresentou valorização nominal, entre 2009 e 2016, de 500%, no bairro Vila Clóris, 167,50%, no Jardim Guanabara, e 87,27%, no Planalto.

Tabela 20- Variação percentual do preço do metro quadrado de Lote Vago. Alguns Bairros da Regional Norte. Belo Horizonte

Bairro	Período	Aumento (%)
Floramar	2009-2015	101,80
Heliópolis	2010-2016	118,79
Jardim Guanabara	2009-2016	167,50
Planalto	2009-2016	87,27
Vila Clóris	2009-2016	499,31
Jaqueline	2009-2013	175,34
Juliana	2009-2013	181,53
São Bernardo	2009-2013	144,82
Tupi	2009-2013	130,71

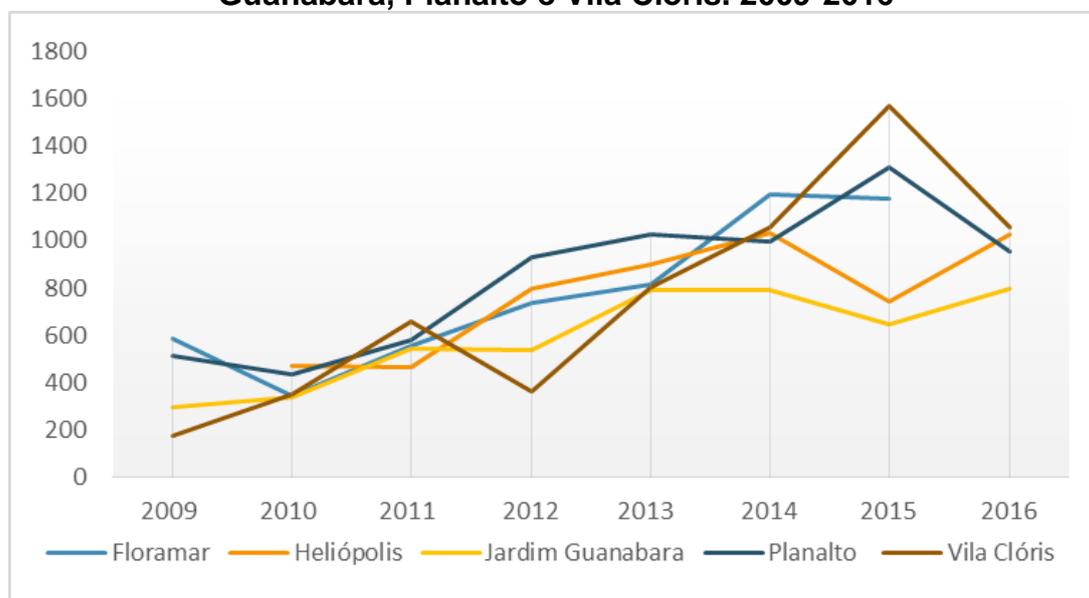
Fonte: Elaboração própria, a partir de dados ITBI, PBH/SMFA, 2009-2016

A valorização no bairro Vila Clóris, onde está situado o *Shopping Estação* é a maior dentre os 20 bairros e a do Planalto, o bairro mais sofisticado da região, antes dos GPUs, a menor (Tabela 20). Os resultados são condizentes com as

¹³² O autor propõe fontes distintas para explicar a existência de três principais movimentos de preços do solo urbano, sendo que os dois outros movimentos tendem a impactar toda a cidade, ou partes dela: (i) movimento estrutural particular; (ii) “movimento conjuntural geral” (pronunciado, obedece a fenômenos transitórios, em mercados conectados ao mercado de terra, como a construção civil ou mercado financeiro ligado ao financiamento imobiliário; e (ii) “movimento estrutural geral”, de longo prazo, gradual, relacionado a fenômenos macroeconômicos e positivo (dado que o preço do solo é residual e que há tendência à queda da taxa de lucro, há tendência ao aumento do preço do solo).

previsões de Smith, já abordadas, de que o capital imobiliário investe entre áreas nobres e as mais pobres, em busca de maior rentabilidade. O preço do metro quadrado de terreno no Vila Clóris e no Planalto apresentam tendência convergente, ao longo dos anos e, em 2016, já são muito semelhantes: em 2009, o metro quadrado de terreno no Vila Clóris valia um terço do Planalto; em 2016, era 10% mais caro no bairro que no Planalto. A valorização no Jardim Guanabara também é muito expressiva, 167%, quase três vezes a inflação acumulada, embora o preço do metro quadrado de terreno seja 25% menor que no Vila Clóris.

Gráfico 1. Preço do m² de terreno. Bairros Floramar, Heliópolis, Jardim Guanabara, Planalto e Vila Clóris. 2009-2016



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados ITBI, PBH/SMFA, 2009-2016

A percepção dos moradores do Jardim Guanabara é a de um forte aumento nos preços imobiliários:

COLABORADOR: Só voltando na questão dos preços. Vocês sentiram que o preço do metro quadrado ou o aluguel aumentava?

MA-1: Com certeza.

MA-6: Lógico!

MA-9: Com certeza aumentou.

MA-2: Valorizaram muito.

MA-4: A gente não tem como falar, mas a gente percebe.

MA-2: Assim, quando eu comprei o meu lote aqui, que foi em 97, assim, era um valor. Quando falou assim, que ia mexer nessa Cristiano Machado. O meu lote, na época, se valia 15 mil, quando falou isso aí, passou a valer 60. Então, assim, uma diferença...

MA-3: Enorme.

MA-6: Hoje a gente vê algumas casas vendendo, é em torno de 700 mil, 800 mil reais.

Estudos anteriores também demonstram forte valorização imobiliária no entorno dos GPUs, cuja dimensão varia em função da área específica de pesquisa. Diniz (2015) identifica uma valorização na comercialização de imóveis residenciais, em diversos bairros da Regional Venda Nova, superior àquela verificada para “bairros de luxo” de Belo Horizonte, correlacionada principalmente ao anúncio das principais obras dos GPUS (2005-2006), ao início das obras do CAMG e à inauguração da Linha Verde (2008-2009) e à inauguração do Shopping Venda Nova (2012-2013)¹³³. O autor conclui que há também uma majoração dos aluguéis, em função das obras estruturantes do Vetor Norte, embora em menor medida que no caso das vendas imobiliárias. Monte-Mór, Almeida e Brandão (2017) mostram que o crescimento dos preços médios e do número de vendas no Vetor Norte de Belo Horizonte (neste caso partes das Regionais Norte, Venda Nova e Pampulha) foram superiores à média da cidade.

¹³³ O autor baseia-se em dados FIPEZAP (preço m² de apartamentos) e oferta imobiliária no “Estado de Minas, jornal local, de imóveis residenciais (características e tipologias diversas), dentre as quais apartamentos e casas. Os dados referem-se ao período de 2001 a 2013. O conceito de “bairros de luxo” segue classificação do IPEAD.

Com relação à forma de ocupação dos domicílios, a partir dos dados do Censo Demográfico, chama atenção, entre 2000 e 2010, a queda expressiva na participação dos moradores em situação habitacional precária - imóveis cedidos/outra forma de ocupação – em todos os setores censitários das Áreas 1 e 2 (Tabela 21). Este resultado é esperado, na ocorrência de gentrificação, pois moradores antigos, em situação habitacional precária seriam os primeiros a serem expulsos e substituídos por famílias com melhor situação financeira. Ressalta-se que os dados do Censo são anteriores à conclusão das obras dos novos edifícios que caracterizam as áreas pesquisadas, o que pode indicar efeitos indiretos de expulsão de moradores que já se manifestavam.

As relações de locação imobiliária, por sua vez, aumentam a participação entre 2000 e 2010. Para entender as razões deste fenômeno seriam necessários dados de que não dispomos. Entre os moradores recentes e antigos entrevistados, não encontramos inquilinos, apenas proprietários.

O percentual de proprietários, entendido como a forma de moradia usual das famílias com renda mais alta, manteve-se basicamente o mesmo, entre 70 e 80%, dependendo do setor censitário em análise. Dados do próximo Censo poderão ajudar a verificar se há alterações neste indicador, após 2010.

Tabela 21 - Distribuição de domicílios particulares próprios quanto à forma de ocupação, dentre todos os domicílios particulares permanentes. Setores Censitários selecionados. Áreas 1 e 2. 2000 e 2010

Setor Censitário	Área	Próprio (quitado ou em aquisição)		Alugado		Cedido ou outra forma de ocupação	
		2000	2010	2000	2010	2000	2010
310620060660152	Planalto/Vila Cloris	78,50	74,40	13,55	20,80	7,94	4,80
310620060660196			82,24		17,76		0,00
310620060660158		73,33	72,41	20,00	26,90	6,67	0,69
310620060660296			77,83		18,26		3,91
310620060660028	Jardim Guanabara	72,26	70,31	21,94	25,00	5,81	4,69

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do Censo Demográfico 2000 e 2010. IBGE

Dentre os doze moradores entrevistados nesta pesquisa, dentre os quais moradores antigos e recentes, conforme explicitado no capítulo 2, todos são proprietários de seus imóveis. Dentre os moradores recentes, todos compraram seus apartamentos via financiamento bancário e duas razões teriam motivado sua escolha em morar nas áreas de pesquisa: valor do imóvel/condições financeiras para sua aquisição e facilidade de transporte moradia-trabalho, após os investimentos feitos, pelo poder público, em mobilidade urbana:

Entrevistadora: Por que você escolheu morar no seu atual endereço?

MR-2: Preço versus proximidade com os modais de transporte rápido. Eu pesquisei muito antes de comprar. Fiz o trajeto em transporte público, do centro até o apartamento, para calcular quanto tempo levaria, de casa até o trabalho. Olhei outras alternativas, no bairro Camargos, Pedro I e em Venda Nova. Cheguei a cogitar também os prédios no Jardim Guanabara. O acesso a comércio e serviços e o comércio 24 horas também eram atrativos.

Entrevistadora: E quanto custou o apartamento?

MR-2: O preço de tabela do meu apartamento era R\$211.000,00.

Alguns grupos do setor construtivo e imobiliário previam a valorização urbana após os GPUs e começaram a migrar suas atividades para a região, em busca de apropriarem-se do valor produzido. Dados de solicitação de anuência prévia na SEDRU para parcelamento do solo demonstrariam a forte expansão de empreendimentos de luxo no Vetor Norte da RMBH, segundo entrevistado do governo estadual:

EE₁: Então, a partir do momento que você tem uma boa infraestrutura, houve o interesse do mercado imobiliário nessa área. Eu posso citar o exemplo do Alphaville. Porque ali era da família XXX (sobrenome), do YYY (nome de um dos proprietários). Ele tinha uma fazenda enorme ali naquela região e a ideia dele era fazer o Minha Casa Minha Vida. E quando ele viu que o governo estava canalizando todos os investimentos para o Vetor Norte, a parte de infraestrutura, viabilizando o aeroporto, estavam surgindo hotéis novos naquela região, depois a Cidade Administrativa, ele mudou

completamente a concepção. Ele contratou uma consultoria de São Paulo para dizer qual era o melhor negócio para aquela área. E aí o melhor negócio era o Alphaville, que é voltado exatamente para um poder de renda maior. Então aquilo que estava inicialmente pensado para a população de baixa renda, acabou se tornando um empreendimento de alta renda. Aí eu diria que é um ponto, ele é bem forte aí no exemplo do que que vinha acontecendo. Então tudo ali era sempre voltado para o Minha Casa Minha Vida, como foi a ocupação do São Benedito e do Palmital, que foram sendo ocupação de baixa renda, de média, baixa renda. Isso passa a ter um outro viés com a infraestrutura que foi implementada no Vetor Norte. Então você vê bairros ali, Vespasiano, Pedro Leopoldo, próximo à rodovia, que mudaram completamente a cara. Assim, antes eram vazios, pequenas casas, casas isoladas, pequenos imóveis de baixa renda, que se voltaram hoje para a ocupação de média e alta renda. Então começou a mudar a cara do Vetor Norte a partir desse investimento, basicamente na infraestrutura, porque o que puxa é a população. Então a partir do momento que você tem uma estrada boa, você tem uma condição boa de oferta de serviço, que as coisas começaram a ir para aquela região, começa a mudar a paisagem daquela área.

O governo estaria agindo para favorecer esta nova ordem fundiária e os movimentos de atração do capital imobiliário, fomentando processos de gentrificação (SMITH, 2010a) segundo este mesmo entrevistado:

EE₁: O projeto (GPUs) conseguiu trazer, aí que começou a surgir, quer dizer, vários empreendimentos, Grupo Séculus¹³⁴, MRV. MRV, menos. Mas principalmente o Grupo Séculus. Mas tinha. Teve o Português. Vários grupos que começaram a surgir, ou que já existiam, e começaram a migrar para aquela região. Isso aí era visível, era muito visível. A quantidade de projetos que chegavam na SEDRU para dar anuência prévia de parcelamento do solo do Vetor Norte, era só empreendimento de alto luxo, e isso o governo incentivava. Quer dizer, “incentivava”, mas, assim, ele apoiava tranquilamente. Porque aí, obviamente, como houve a participação de pessoas ligadas à FIEMG nesse projeto, isso aí, uma coisa puxa a outra. Então,

¹³⁴ Conglomerado de empresas mineiras, cuja constituição inicial tem cinco décadas. Inclui o “Banco Semear” (2006), “GranViver” – empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais na RMBH e incorporação de loteamentos, “Prime Systems” -TI e tecnologia móvel-, “Séculos da Amazônia S.A.” - segmento relojoeiro com atuação no Brasil-, “Séculus Swiss Made” e “Séculus Construções S.A” (1996) - construção imobiliária. Informações disponíveis em: http://www.gruposeculus.com.br/?page_id=106. Consulta em 14/01/2020.

assim, para essa coisa de empreendimento de maior valor etc., o governo apoiou, deu anuência, tranquilo. Isso aí ocorreu¹³⁵.

5.4 “ANTIGAMENTE EU IA AO AÇOUGUE. HOJE VOCÊ VAI À CASA DE CARNE”: MUDANÇAS NO *LIFESTYLE* DO VETOR NORTE

A negligência à observância de mudanças no “estilo de vida” (“*lifestyle*”), e em fatores demográficos, é a principal crítica de Rose (2010 [1984]) e de Zukin (2010 [1987]) à explicação de autores marxistas de processos de gentrificação. Ambas apontam a necessidade de analisar-se a “cultura”, os desejos dos grupos gentrificadores, para explicar as motivações da gentrificação. Desta forma, mudanças em padrões de consumo e demanda podem ser relevantes para identificar processos de gentrificação. As falas dos entrevistados dos três segmentos – moradores, Estado e setor imobiliário – são unânimes quanto à existência de um processo de diversificação, sofisticação e melhoria na qualidade dos serviços e comércio nas duas áreas de pesquisa, após os GPUs. Segundo antigo morador do bairro Planalto:

ENTREVISTADORA: Você avalia que os GPUs impactaram a oferta de serviço e comércio da Regional Norte?

MA-9: Melhorou muito. Eu moro aqui no Planalto desde 1985, antigamente a gente não tinha acesso a quase nada. A gente morava numa ponta de fazenda que foi loteada. Quando eu mudei para cá as ruas mal, mal tinham sido asfaltadas. O que tinha de lote vago! As avenidas eram vazias. Os meus meninos brincavam na rua o dia inteiro. E hoje isso já não é mais possível de acontecer. A rede bancária, a rede comercial, a rede de atendimento de farmácias, laboratórios, a gente acha tudo aqui a um quilômetro de distância da sua casa. E não só aqui da Regional, porque nós estamos muito próximos da divisa com Venda Nova, então a gente tem ainda a oferta, que é grande na região de Venda Nova, e que pode vir a atender essa região norte aqui também.

O aumento na oferta de serviços de saúde, redes de farmácia e laboratórios, nos últimos anos, é destacado nas entrevistas. A distribuição espacial destas

¹³⁵ Trecho já mencionado anteriormente neste trabalho.

atividades econômicas significa a convivência de estabelecimentos de porte econômico bastante distinto: uma ou outra empresa líder nacional (UNIMED, a maior operadora de planos privados de saúde do Brasil, por exemplo), alguns laboratórios de exames médicos com atuação no estado de Minas Gerais (caso dos laboratórios mencionados nas entrevistas, São Marcos e Hermes Pardini) e pequenas drogarias locais que tentam modernizar suas lojas e atendimento:

ENTREVISTADORA: Mas isso vocês acham que mudou, surgiu nos últimos anos ou isso já tinha?

MA-1: Nos últimos anos.

MA-8: Foi crescendo...

ENTREVISTADO: Foi crescendo. E por sinal, com respeito ao comércio, uma coisa que eu notei inclusive na nossa avenida, como melhorou a qualidade visual das lojas, de um modo geral. Ampliaram aquela dentista. Lá tem consultório gabaritado. Tem loja de calçados ali bem “notada”.

MA-4: Laboratórios, né? São Marcos, Hermes Pardini.

MA-5: São Marcos, Hermes Pardini. O estilo de drogaria. Aí se a gente voltar a fita para uns anos atrás, eu tinha dificuldade de comprar medicamentos. Hoje, na nossa avenida aqui, poxa, hoje você pode escolher ligar para poder entregar o medicamento. Antes, você precisava de um medicamento, você passava muita dificuldade porque não tinha. Antes se chamava farmácia. Agora drogaria é a coisa mais incrementada. Então nós temos na nossa avenida, por alto, vou falar para vocês que nós temos cinco drogarias...

MA-2: Porque hoje nós estamos muito bem servidos de comércio. Nós temos muitas farmácias, nós temos bom supermercado, boas padarias, muitos salões de beleza, muito comércio bom realmente. Eu acho que o bairro cresceu e foi muito bom.

MA-6: É.

Algumas poucas lojas internacionais surgiram no Vetor Norte de Belo Horizonte, nos últimos anos, dentro do *Shopping Estação* (iPlace, L'Occitane, C&A, por exemplo). Fora do *shopping*, na rua, algumas poucas cadeias multinacionais aparecem, ao longo da última década, como McDonald's.

Figura 60 – Laboratórios Médicos. “Área 2 – Jardim Guanabara”



Fonte: Google Maps, a partir do Google Street View. Captura da imagem pela autora, em 10/12/2019

Figura 61 – Hospital Unimed, situado na “Área 1 - Planalto/Vila Clóris”



Fonte: Google Maps, a partir do Google Street View. Captura da imagem pela autora, em 10/12/2019

Figura 62 – Comércio Local



Fonte: Google Maps, a partir do Google Street View. Captura da imagem pela autora, em 10/12/2019
 Nota: McDonald's na Avenida Cristiano Machado, Vila Clóris, inaugurado em 2019

A “maquilagem” dos antigos e modestos estabelecimentos comerciais e o surgimento de novos hábitos de consumo são reiteradamente abordados:

ENTREVISTADORA: Vocês citaram a região do Apoio e dos novos prédios como uma região que mudou, que transformou aqui no bairro. O que alterou?

MA-4: Ah, sim!

ENTREVISTADORA: O que?

MA-7: Eu acredito. Inclusive porque a minha filha mora bem próximo, já faz tempo que ela mora lá, mas é igual eu estou falando, é com respeito ao comércio em geral, o gabarito, o tipo de comércio que está sendo oferecido hoje. Melhorou a qualidade até do atendimento no supermercado. Você chega no supermercado, é outro gabarito. Você chega, igual eu te falei, bem próximo tem uma pizzaria, por exemplo, ela expandiu.

MA-2: Ela era pequenininha.

MA-4: Ela era pequena. Hoje ela tem um atendimento, ela não perde para nenhuma pizzaria da área mais, vamos dizer, nobre. Ela tem um gabarito de comércio. Então é melhor

entender que hoje, alguém que vai montar alguma coisa, ele vai pensar o que, que ele tem que montar mais ou menos nesse gabarito, nesse tipo de atendimento. Tem a Drogaria do Toninho, mas quando eu mudei para cá, era uma simples a farmácia. Hoje é uma drogaria bem montada, bem gabaritada. Para te dizer sinceramente, até o borracheiro que tem no bairro, que é o Damião, ele era uma portinha de garagem, até o borracheiro mudou a qualidade no atendimento. Montou uma borracharia gabaritada, hoje tem venda até de pneus. Ele era um cara até então, próximo desse lugar que eu estou te falando, era uma porta de garagem. Hoje é uma loja. Um borracheiro gabaritado.

COLABORADOR: Você falou que além do serviço, mudou o visual, é isso?

MA-2: De tudo. De tudo.

COLABORADOR: O visual mudou por conta de novos comerciantes ou, antigos, que renovaram?

MA-2: Eu acho que é a concorrência também, né?

MA-3: Concorrência de antigos, que querem ficar e...

MA-8: Exatamente.

MA-2: Eu acho que quem não evoluir nesse sentido ele não vai crescer. Vamos falar no popular. Antigamente eu ia ao açougue. Hoje você vai à casa de carne. Você está entendendo?

MA: Eu ia no boteco do João. Hoje eu vou no bar, na pizzaria, na biscuitaria.

MA-5: Essas coisas assim. Então o próprio consumidor exigiu e mudou. Você chega aqui na parte de baixo de algumas casas, você ia na quitanda. Hoje você vai numa sacola cheia, gabaritada, tudo bem limpinho, bacana. Sabe como que eu quero dizer? A evolução.

MA-3: Então você chega hoje, tem uma pizzaria muito bem montada próximo da sua casa. O cara acreditou no comércio e investiu... Eram coisas que a gente não tinha acesso.

MA-7: Hoje você resolve quase tudo na região, sem precisar ir no centro da cidade.

MA-5: Com exceção do banco.

Os serviços bancários são mencionados pelos moradores do Jardim Guanabara como aqueles que não se expandiram localmente, possivelmente em função do limitado alcance das “ilhas de desenvolvimento”:

MA-7: Só tem uma Casa Lotérica para atender esse bairro todo, né?

MA-6: É. Porque eles ficaram jogando. Se o Banco do Brasil colocar, o Itaú coloca. Aí o Itaú falou: “Meu Deus, se o Banco do Brasil colocar, eu coloco”. Ficou aquele jogo e ninguém colocou.

...

MA-2: Porque na realidade a Casa Lotérica até tinha mais, mas devido à segurança, que ficou bem debilitada... Aqui na avenida mesmo tinha uma, fechou. Lá em cima, no Floramar, tinha outra Casa Lotérica também, e fechou. Isso aí foi depois que começou a crescer, para cá. Tinha que ser o contrário, cresceu a população, tinha que aumentar. Mas diminuiu. Como o senhor XXX falou, a segurança da gente, um bocado de paz que a gente tinha, foi diminuindo, porque veio outras pessoas para cá. Cresceu muito do lado de cá.... Um banco faz muita falta. Isso aqui, realmente, só tem uma Casa lotérica aqui.

O ex-morador da Vila Clóris também menciona a ausência de agências bancárias:

ExM-1: Hoje, a única coisa que eu acho que aqui no bairro está faltando, que já foi prometido e ainda não cumpriram, foi banco.

Surgem novos hábitos de consumo, principalmente entre os mais jovens, segundo moradores antigos:

MA-5: Porque agora tem moda aí de tomar açaí. Vai tomar açaí, tem várias alternativas, sim. Tem muita sorveteria bem notada, tem as lojas de açaí bem bacanas.

MA-1: Tem pizzaria.

MA-4: Pizzaria está próxima da gente.

MA: Restaurantes.

MA: Essas coisas assim, tem.

A distinção entre hábitos dos recentes e antigos moradores também é destaque na entrevista com moradores antigos e ex-morador:

ENTREVISTADORA: E o senhor conhece alguém que mora nos novos edifícios?

ExM-1: Não. Conhecer, a gente não tem conhecimento do pessoal não. Não tem conhecimento porque o pessoal que mora no prédio, eles são muito assim, sem comunicação. Não são pessoas comunicativas. Você pode reparar que às vezes a pessoa mora em apartamento no mesmo andar e eles não se comunicam... Às vezes entra no elevador, o cara desce junto com você no elevador, às vezes dá um bom dia, outro, nem bom dia não dá.

ENTREVISTADORA: O senhor acha que os novos moradores têm muita coisa parecida com vocês?

MA₁: Eu acho que muda sim. Cada um com a sua cultura...

COLABORADOR: Tem diferença com quem mora nos novos prédios?

MA₁: Tem. Tem sim. Tem muita diferença sim.

MA₆: Tem que adaptar.

MA₂: Eu fui no Planalto e achei bem diferente.

COLABORADOR: Eles entrosam com vocês o pessoal dos prédios?

MA₁: Olha, essas pessoas, esse tipo de pessoas não são assim, muito dadas. É igual, a nossa cultura aqui, por exemplo, é o vizinho bater papo com o outro, sentar, tomar uma cerveja sentado ali, vamos ali bater um papo, aquele negócio todo. Você vai encontrar o pessoal do prédio, eles não vão fazer isso.

MA₅: É isso mesmo.

MA₈: É.

MA₁: A cultura deles é diferente. É totalmente diferente. Talvez por questão de confiança, talvez... Sei lá. Pessoas também que pelo orgulho, talvez. Quem sabe? É isso.

Hábitos culturais, por sua vez, não aparecem como motivação para a escolha da moradia, segundo os entrevistados. Os novos hábitos seriam consequência da vinda de novos moradores, muito mais do que a causa de sua mudança para o bairro. Por outro lado, uma maior heterogeneidade do espaço urbano construído e das atividades desempenhadas implica a existência de renda urbana secundária e renda diferencial de comércio (JARAMILLO, 2003), portanto, de maior renda fundiária.

Já os moradores recentes entrevistados, questionados quanto ao perfil socioeconômico de seus vizinhos, referem-se exclusivamente aos vizinhos que moram em seus próprios prédios e usam os seguintes adjetivos e substantivos: “casal com cachorro”, “casal gay”, “avô”, “casal”, “idosos”, “aeromoça”, “prédio familiar”, “jovens”, “casais”, “estrangeiros”, “orientais”, “mãe com dois filhos”, “alta rotatividade de moradores”. Os moradores antigos não aparecem como referência em nenhum momento:

ENTREVISTADORA: E quem são seus vizinhos?

MR-1: Há muita rotatividade no prédio. Na frente do meu apartamento, morava um casal com um cachorro. Um outro vizinho também mudou.

ENTREVISTADORA: Você sabe porque ele mudou?

MR-1: Eu acho que era porque ele não gostava do barulho. Outro era um casal gay, um avô, um casal, idosos, muito variado. Vejo também aeromoças.

ENTREVISTADORA: São proprietários ou inquilinos?

MR-1: Acho que tem os dois. Tem proprietário, mas tem muito inquilino também.

ENTREVISTADORA: E os moradores antigos do bairro, como eles são?

MR-1: Eu não conheço, porque o prédio é novo, todo mundo mudou para cá há poucos anos. Em frente também tem uma obra grande, com vários novos prédios, toda a rua está em construção. Aqui perto não sei se tem morador antigo.

5.5 CONSUMO DE SERVIÇOS

Tendo em vista a sofisticação dos serviços e comércio ofertados que aparece nas entrevistas e que retratam a percepção os entrevistados, procedemos a uma segunda análise, quantitativa, que permite aprofundar a identificação de mudanças no padrão de consumo das famílias. Esta etapa é fundamental, tendo em vista as limitações de conclusões baseadas exclusivamente em dados qualitativos ou dados censitários, estes últimos disponíveis apenas até o ano de 2010. Para isto, verificamos a evolução, em dois momentos do tempo, no entorno das áreas de pesquisa (i) no número de empresas prestadoras de serviços e comércio e (ii) na receita de determinados setores prestadores de serviços.

O segundo indicador funciona como *proxy* para captar, simultaneamente, variações na renda domiciliar e nos hábitos de consumo das famílias. Desta forma, os resultados obtidos são interpretados à luz tanto da dimensão econômica, como da dimensão cultural de processos de gentrificação. O procedimento adotado foi a construção de um indicador para medir a evolução no Produto Interno Bruto de determinados tipos de serviços, entre 2000 e 2018, que chamamos de “Índice da Receita de Empresas de Serviços Locais”, o qual não inclui as atividades de comércio, por impossibilidade de acesso a tais dados¹³⁶. Para tanto, usamos dados tributários das receitas estimadas de empresas de serviços. Tratam-se de valores autodeclarados pelas empresas para fins de tributação pelo ISS (descritos no capítulo 2) disponíveis por CNPJ, que chamaremos de “valor simples do ISS” e que nos permitem estimar a receita da empresa, da seguinte forma:

¹³⁶ Dados tributários referentes ao Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS), cobrado pelos Fiscos Estaduais, e ao Valor Adicionado Fiscal (VAF), parcela do ICMS repassada pelos governos estaduais aos municípios, permitiriam estimar a receita do comércio, mas não foi possível acessá-los.

$$\text{Receita}_{\text{CNPJ}} = \frac{\text{Valor simples ISS} (1)}{\text{Alíquota}_{\text{CNPJ}}}$$

A alíquota é o percentual a ser aplicado sobre a receita tributável da empresa para pagamento do imposto e varia de acordo com o tipo de atividade econômica desempenhada, segundo o Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), registrada no Cadastro Mobiliário Municipal. Para empresas que desempenhem mais de uma atividade econômica, caso previsto em seus contratos sociais, a fórmula acima considera que todos os “valores simples de ISS” correspondem a uma única atividade econômica (um único CNAE), aquela considerada “principal” pelo Fisco Municipal¹³⁷.

O somatório anual das receitas individuais de CNPJs, segundo CNAEs, permite obter-se receitas segundo o tipo de serviço. Tendo em vista o sigilo fiscal ao qual estes dados estão submetidos, os valores são apresentados no formato de índice, que permite avaliar sua evolução ao longo do tempo, chamado de “Índice da Receita de Empresas Locais”:

Índice da Receita de Empresas de Serviços Locais $\text{CNAE}_x =$

$$\frac{\sum \text{Receitas CNAE}_{x2018} - \sum \text{Receitas CNAE}_{x2000}}{\sum \text{Receitas CNAE}_{x2000}} \quad (2)$$

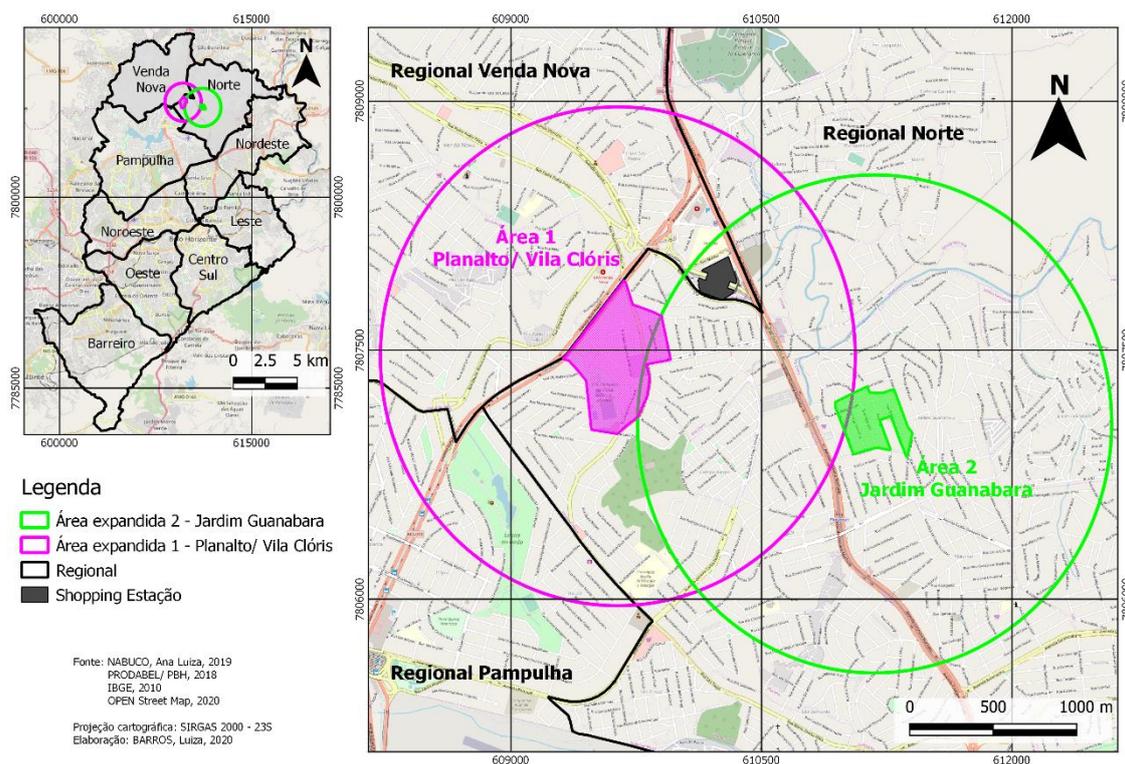
Os resultados obtidos são analisados comparativamente ao crescimento de preços (INPC-IBGE).

Consideram-se empresas “locais” aquelas situadas no entorno das duas áreas de pesquisa, aqui delimitados por um raio de até 1,5 km do centro da Área 1 e Área 2. Estas áreas situadas no entorno destes círculos são chamadas de “Área Expandida 1 - Planalto/Vila Clóris” e Área Expandida 2 - Jardim Guanabara” e este procedimento explica tanto a coincidência territorial parcial

¹³⁷ O Fisco Municipal considera que a principal atividade econômica de uma empresa é a que consta em primeiro lugar em seu contrato social.

entre estas áreas, como a existência, dentre as “empresas locais”, de algumas localizadas fora das Regionais Norte e Venda Nova, em um pequeno trecho norte da Regional Pampulha, conforme Figuras 63 e 64. O raio de 1,5 km foi definido a partir de estudos que propõem distâncias máximas a serem percorridas nas atividades diárias a pé (AMANCIO, 2005)¹³⁸.

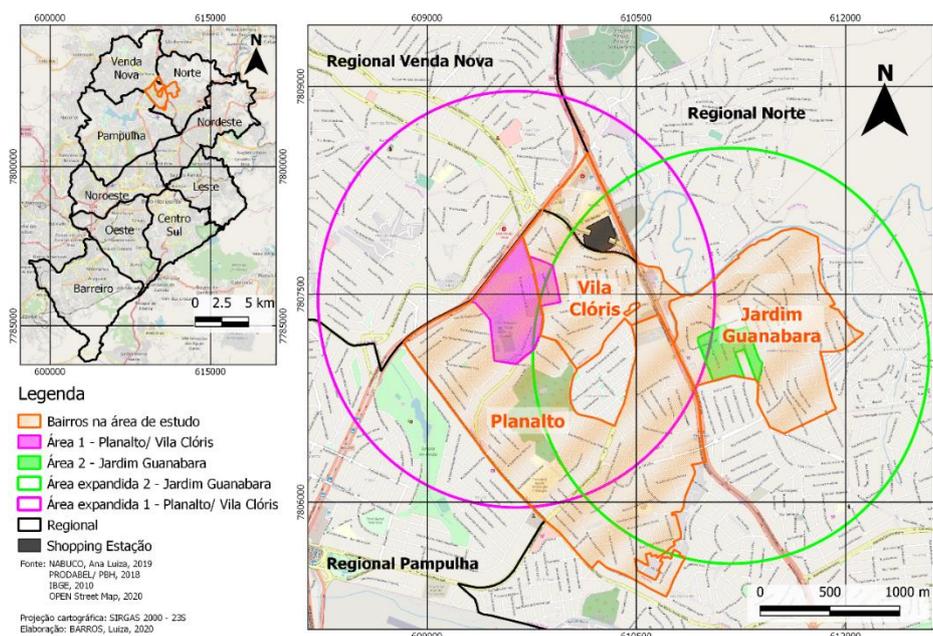
Figura 63. Localização da Área de Estudo com Áreas Expandidas



¹³⁸A partir de Amancio (2005), citamos os seguintes autores e seus resultados:

Allan (2001, p. 10), em estudo para a área metropolitana de Adelaide-Austrália propõe que as caminhadas podem ser consideradas uma opção de modo de transporte a distâncias de aproximadamente 2 km, entre a origem e o destino da viagem; estudo de Cervero (1996, p. 22) em um bairro americano identificou a existência de drogaria ou supermercado até 1,5 km da residência inspecionada, distância de caminhada considerada conveniente; ARRUDA (2000, p. 31) observou que as caminhadas não excedem 3 km e que, para a cidade de São Carlos, São Paulo, o comprimento médio de uma viagem a pé é de 1,59 km.

Figura 64. Localização dos bairros nas Áreas Expandidas



Com relação aos serviços privados, o objetivo inicial era monitorar a evolução da receita para cinco setores, escolhidos por sua elasticidade positiva à renda familiar, localizados nas Áreas Expandidas 1 e 2: (i) serviços financeiros (CNAEs 64, 65 e 66); (ii) educação (CNAE 85); (iii) saúde (CNAEs 86 e 87); (iv) atividades esportivas, recreativas e de lazer (CNAE 93); (v) outras atividades de serviços pessoais (CNAE 96), categoria bastante diversa de serviços, ligados à estética humana, cuidados com animais e com artigos de vestuário, agências matrimoniais e outros, a ser detalhada mais à frente, neste capítulo. Trata-se de serviços cujos gastos são, usualmente, pouco presentes na cesta de consumo de famílias de baixa renda: aumentos na sua demanda serviriam, portanto, como indicador da entrada, nesta área, de famílias com renda mais elevada que a dos antigos moradores.

Os resultados obtidos para atividades financeiras e serviços de saúde, contudo, foram desconsiderados, uma vez que seus recolhimentos de ISS, quando houver empresas com mais de um CNPJ em Belo Horizonte, podem ser centralizados por um ou alguns CNPJs - neste caso, a análise espacial da

receita perde o sentido. Assim, a pesquisa procedeu à análise individualizada da evolução da receita das três categorias de serviços privados descritas no Quadro 5.

Quadro 5 – Atividades Econômicas Selecionadas

CNAE	DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE
85	Educação
93	Atividades esportivas e de recreação e lazer
96	Outras atividades de serviços pessoais

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados CNAE

Os resultados mostram que houve expansão no número de estabelecimentos de serviços e comércio, nas Áreas Expandidas 1 e 2, entre 2010 e 2017, tal como afirmam os moradores entrevistados. Em 2010, eram 2.400 empresas na “Área Expandida 1 - Planalto/Vila Clóris” e, em 2017, 5.925; na “Área Expandida 2 - Jardim Guanabara” 1.227, em 2010, e 4.999 em 2017 (Figura 65). Parte deste incremento, ressalta-se, deve-se também à formalização de empresas, como consequência da simplificação, pela Receita Federal, em 2010 dos procedimentos para inscrição como microempreendedor individual (MEI)¹³⁹.

Tabela 22 – Receita de empresas prestadoras de serviços (R\$1,00). VNBH e Áreas Expandidas 1 e 2. 2018

VNBH	Área Expandida 1	Área Expandida 2	Áreas Expandidas1+2
749.256.115,10	459.136.981,23	333.587.374,10	503.937.363,50

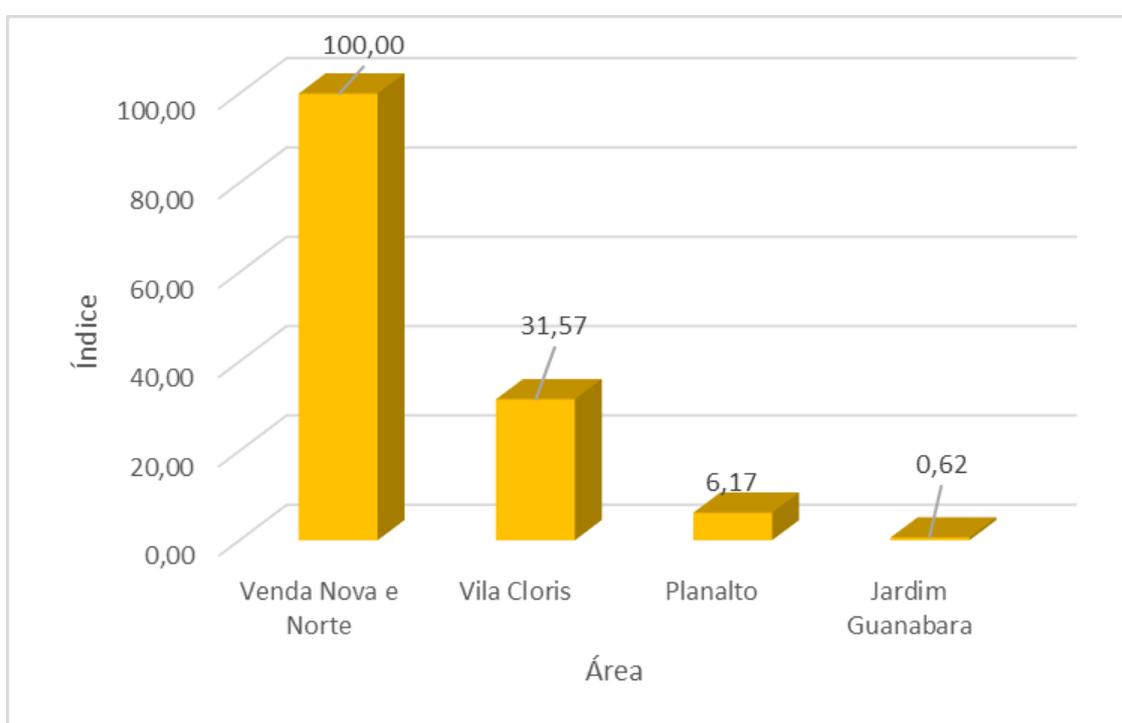
Fonte: Elaboração própria, a partir de dados ISS, PBH/SMFA, 2018

Com relação à receita de empresas prestadoras de serviços (todos os tipos de serviços), verifica-se que está fortemente concentrada nas Áreas Expandidas 1

¹³⁹ Este fenômeno ocorreu em toda a cidade de Belo Horizonte e não apenas no Vetor Norte da cidade. Para se ter dimensão do que os MEI representam, em novembro/2017 eram quase a metade (46,7%) de todas as 315.454 pessoas jurídicas cadastradas (147.317 MEIs ativos no Cadastro Mobiliário).

e 2, que detêm, juntas, R\$ 504 milhões, dos R\$ 750 milhões de receita de todos os tipos de serviços, nas Regionais Norte e Venda Nova (Tabela 22). A concentração é particularmente elevada no bairro Vila Clóris, onde foi construído o *Shopping* Estação Vilarinho, em 2010. Este bairro responde por 31,57% da receita de serviços do Vetor Norte - Planalto e Jardim Guanabara têm participação menores – e, juntos, os três bairros concentram quase 40% desta receita (Gráfico 2).

Gráfico 2 - Índice da Receita de Serviços. Regionais Venda Nova e Norte e dos bairros Vila Clóris, Planalto e Jardim Guanabara. 2018



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados ISS, PBH/SMFA, 2018

Figura 65 – Atividades Econômicas: Estabelecimentos Comerciais e Serviços. “Área 1 Expandida Planalto/Vila Clóris” e “Área 2 Expandida – Jardim Guanabara”

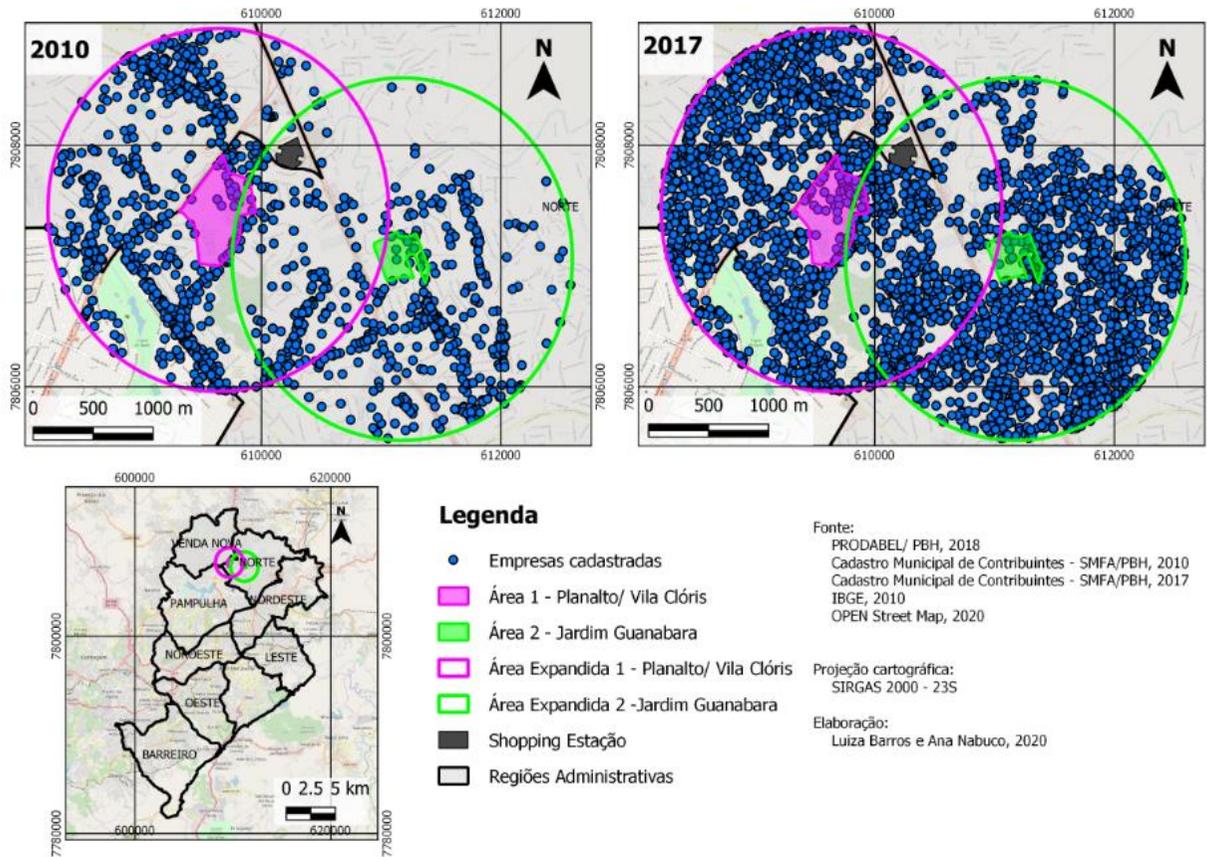
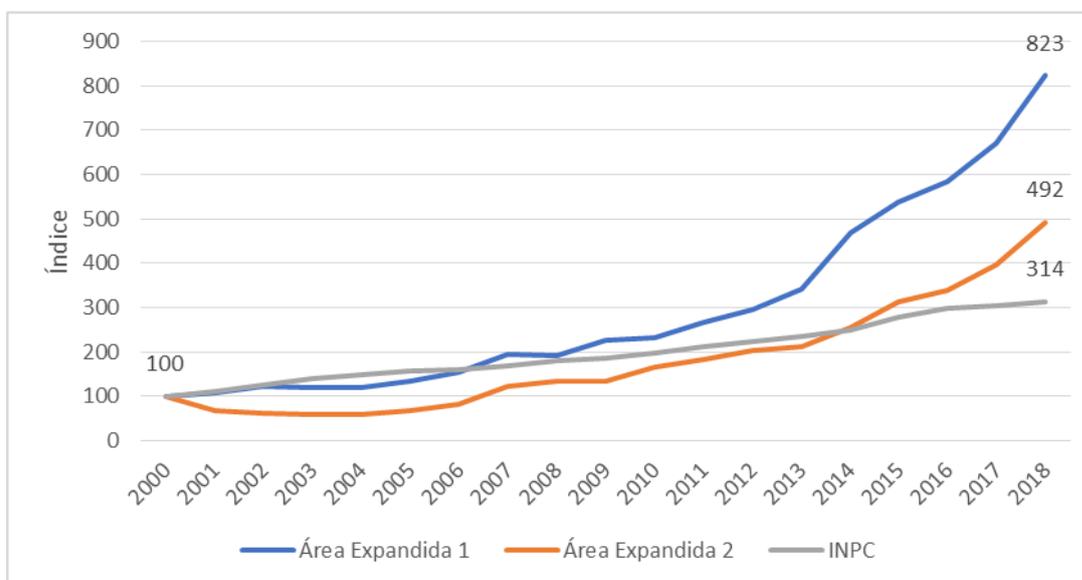


Gráfico 3 - Índice da Receita Nominal de Serviços nas Áreas 1 e 2 e Inflação (INPC). 2000 a 2018



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do ISS, SMFA/PBH, 2018, e do INPC, IBGE, 2000 a 2018

Entre 2000 e 2018, houve um crescimento da receita real de serviços, nas duas áreas expandidas, bem superior à inflação (214%, medida pelo INPC). Na “Área Expandida 1”, este crescimento (723%) é sempre positivo e percentualmente maior do que observado na “Área Expandida 2” (392%), sendo que, nesta última, começa tardiamente, em relação à Área 1 - em 2007 e não em 2000 (Gráfico 3).

Comparações entre a evolução da receita nas áreas selecionadas e em Belo Horizonte poderiam trazer resultados interessantes, no entanto, elas não foram possíveis, por indisponibilidade de dados. Seria necessário ter acesso a dados da arrecadação de ISS desagregados por empresa ou por CNAE, para toda a cidade, o que não foi o caso. Embora dados da arrecadação total de ISS estejam disponíveis para o município, para o período em análise, eles não servem como *proxys* para a evolução, ao longo do tempo, na receita de serviços. Dados da arrecadação sofrem oscilações não somente em função do cenário macroeconômico e do crescimento intraurbano, mas também da

política tributária municipal, que define e altera as alíquotas incidentes sobre os serviços, de forma não linear e a qualquer momento do tempo. Foram várias as legislações que implementaram alterações nas alíquotas do ISS, em função da atividade desempenhada pela empresa, em Belo Horizonte, entre 2000 e 2018.

A seguir, analisaremos o comportamento da receita para as atividades elencadas, educação, esportes e lazer e serviços pessoais. Ressalva-se que, diferente dos resultados apresentados no Gráfico 2, que permitem comparações entre todos os valores (receita das empresas prestadoras de serviços do bairro Vila Clóris, por exemplo, representa 31,57% da receita das Regionais Venda Nova e Norte somadas), os índices apresentados nos Gráficos 3 a 11 não guardam relação entre os valores absolutos das Áreas Expandidas 1 e 2.

5.5.1 EDUCAÇÃO

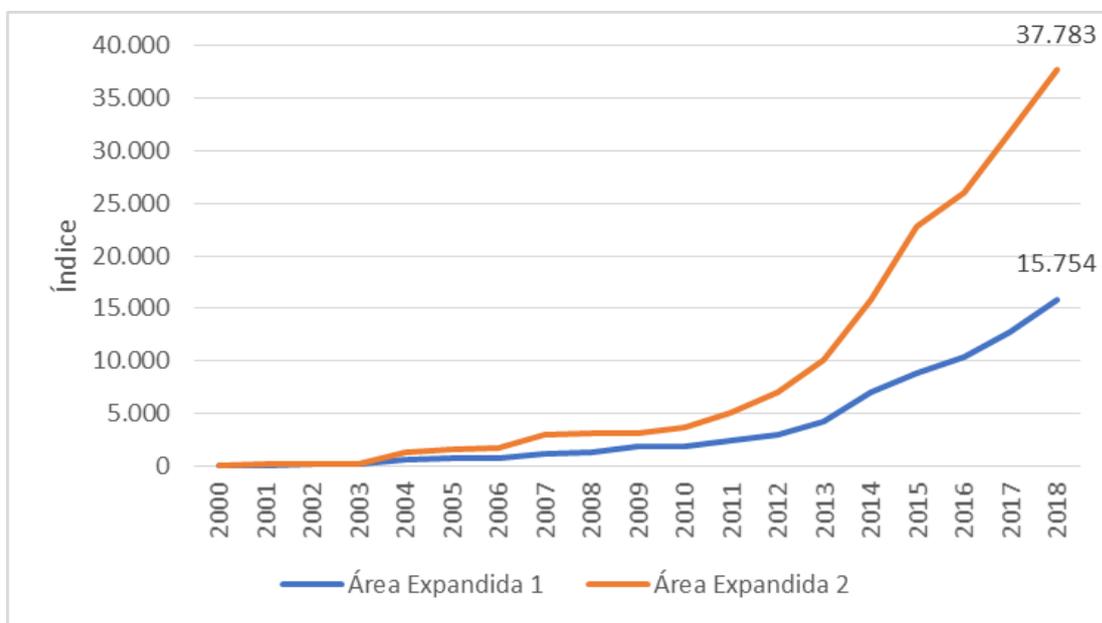
No Brasil, a escolha das famílias por escolas públicas ou privadas difere segundo a classe social (PEROSA et al, 2015), sendo os alunos privados provenientes de famílias com renda mais alta. Segundo Curi e Menezes-Filho (2010, p. 1) “...os principais determinantes da decisão familiar de matricular os filhos nas escolas privadas são a educação da mãe, a renda familiar, a oferta de escolas públicas, o custo da educação no estado e a região de moradia. Com relação ao valor gasto com mensalidades, seu maior determinante é a renda familiar per capita”.

Neste contexto, é bastante relevante o resultado que obtivemos, de crescimento, muito acima da inflação, da receita da educação privada: 15.654%, na “Área Expandida 1- Planalto/Vila Clóris” e 37.683%, na “Área Expandida 2 – Jardim Guanabara”, entre 2000 e 2018 (Gráfico 4)¹⁴⁰. A magnitude deste crescimento reflete o fato de que, em 2000, era praticamente

¹⁴⁰ INPC acumulado em 214% entre dezembro/2000 e dezembro/2018.

inexistente qualquer demanda local por serviços privados de educação - condizente com a baixa renda familiar à época.

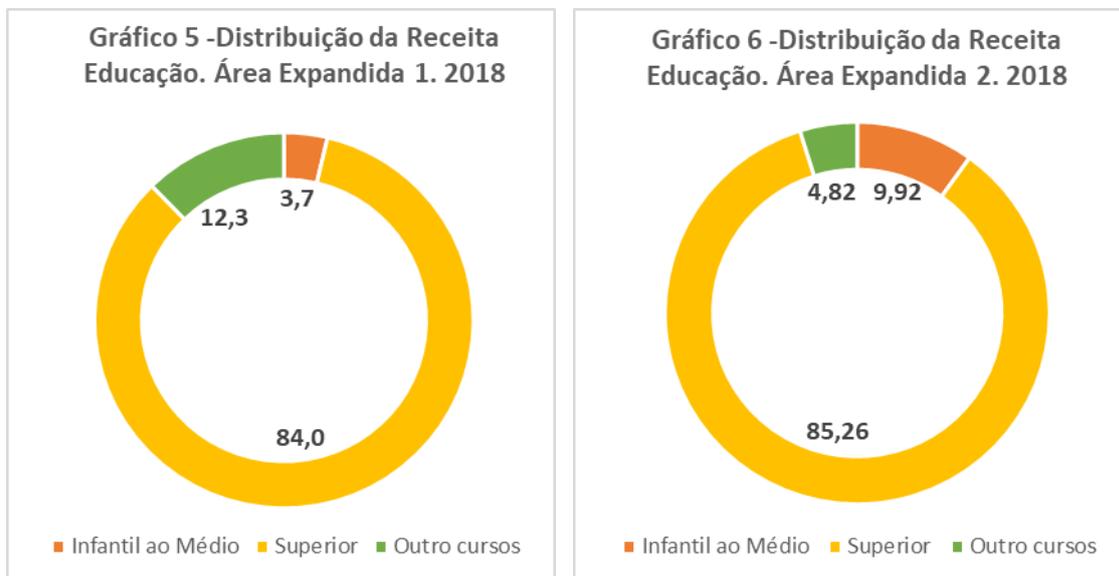
Gráfico 4 - Índice da Receita Nominal de Educação. Áreas Expandidas 1 e 2. 2000 a 2018



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do ISS, PBH/SMFA, 2018

Da receita auferida pelas instituições de ensino localizadas nas Áreas Expandidas 1 e 2 de Pesquisa, cerca de 85% vem do ensino superior, estando o restante distribuído entre ensino infantil, fundamental, médio e outros cursos (Gráficos 5 e 6). Dados desagregados mostram que o crescimento da receita de empresas locais com “educação” aumentou substancialmente ao longo de todo o período, a partir de 2004, particularmente em 2013. O ensino superior, com a instalação de universidades e faculdades no Vetor Norte, foi fundamental para esta expansão (Gráfico 7), mas não foi o único fator. Esta distinção é necessária, uma vez que a demanda por ensino superior privado no Brasil não tem, necessariamente, correlação positiva linear com a renda familiar, como ocorre com demanda por ensino infantil, fundamental e médio. Além disto, alunos da educação superior não residem, necessariamente, próximos das universidades, situação também diversa do ensino infantil,

fundamental e médio, habitualmente localizado próximo à residência da família¹⁴¹.

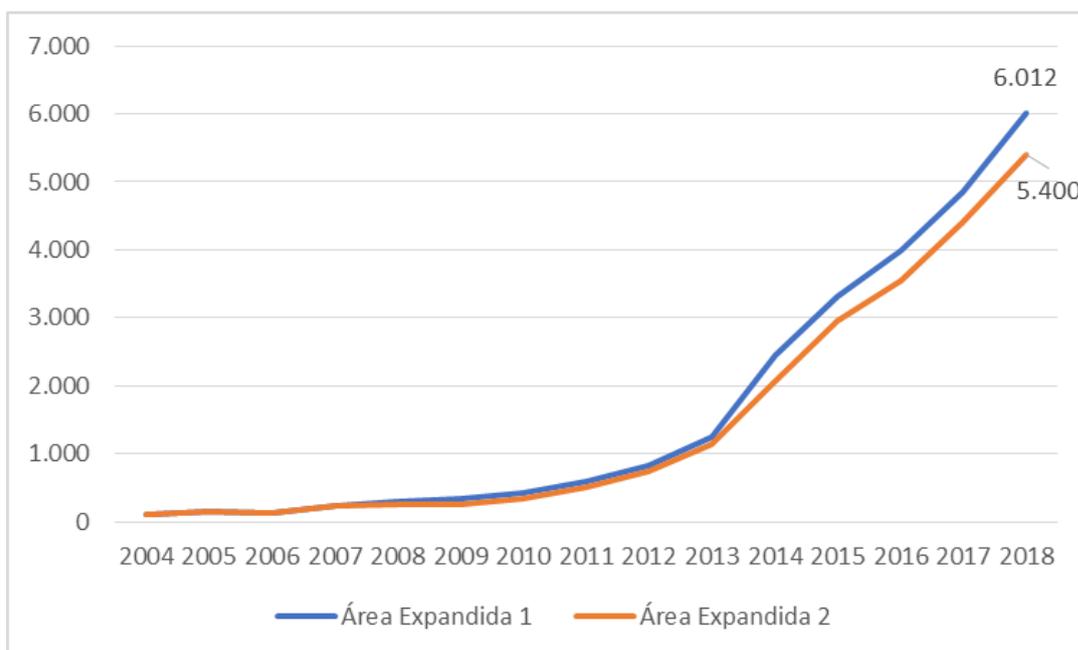


Fonte: Elaboração própria, a partir de dados ISS, PBH/SMFA, 2018

A demanda por “educação infantil e ensinos fundamental e médio” e por “cursos diversos” (idiomas, música, dança, esportes, artes cênicas, informática, profissionalizante, dentre tantos outros) apresentam taxas de crescimento real elevadíssimas, entre 2000 e 2018. No caso da “educação infantil e ensinos fundamental e médio” variam de 1.342% a 6.024%, dependendo da área em análise (Gráfico 8). Para “outros cursos”, cresce entre 3.152% e 4.597% (Gráfico 9). Nossos resultados indicam claro aumento de gastos com educação, que associamos a uma maior renda familiar.

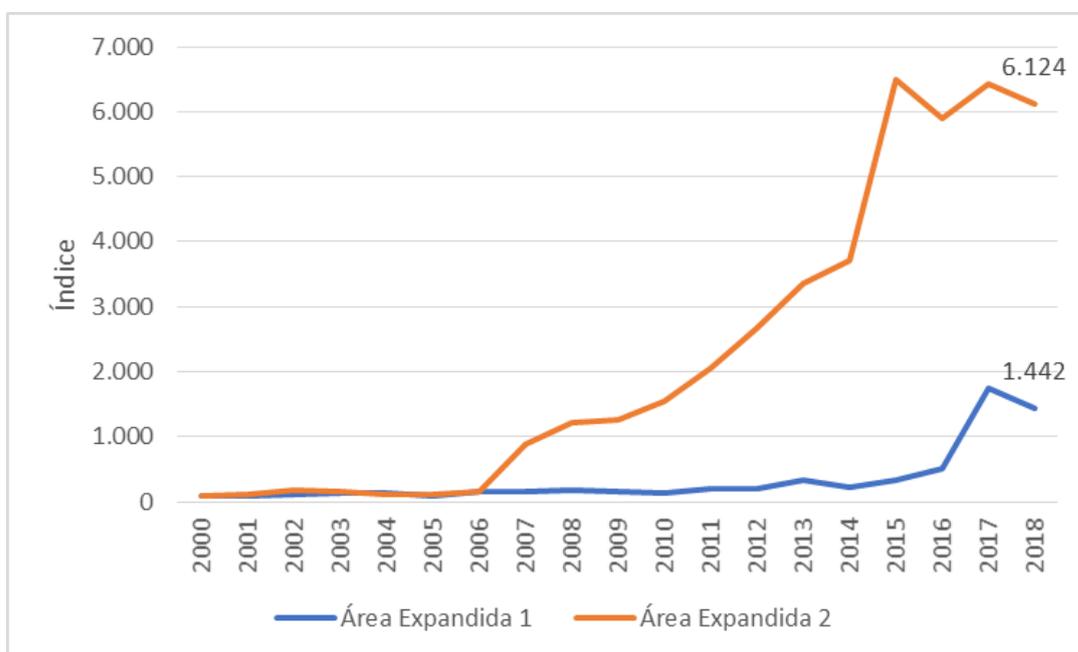
¹⁴¹ Guimarães (2004, apud NEVES, 2015) propõe que os raios de abrangência das escolas de ensino fundamental e médio devem ser de até 0,8 e 1,6 km, respectivamente. Para Gouvêa (2008, apud NEVES, 2015) os raios do ensino infantil, fundamental e médio devem ser, respectivamente, até 0,3 km, 1,5km e 3,0 km.

Gráfico 7 - Índice da Receita Nominal de Educação Superior. Áreas Expandidas 1 e 2. 2004 a 2018



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados ISS. SMFA/PBH, 2018

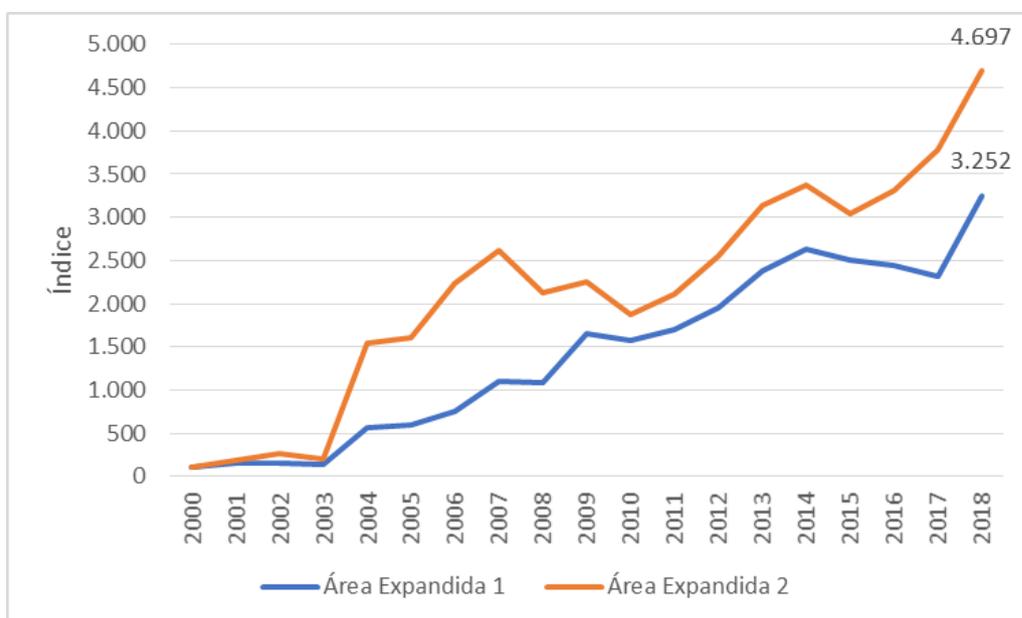
Gráfico 8 - Índice da Receita Nominal de Educação Infantil, Fundamental e Ensino Médio. Áreas Expandidas 1 e 2. 2000 a 2018



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados ISS, PBH/SMFA, 2018

Em seguida procedemos ao cálculo do “Gasto médio anual por domicílio-ISS” para serviços de educação. Esta variável é uma *proxy* obtida pela divisão da receita das empresas prestadoras de serviços de educação (ISS), pelo número de domicílios (Censo IBGE 2010), ambos localizados nas Áreas Expandidas 1 e 2. Os cálculos foram feitos para ensino infantil e fundamental e outros cursos, mas não para o ensino superior (uma vez que não é possível supor, como já abordado, que a receita das empresas de ensino superior guarda correlação com gastos das famílias residentes no seu entorno¹⁴²).

Gráfico 9 - Evolução da Receita Nominal de Outros Cursos. Áreas Expandidas 1 e 2. 2000 a 2018



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados ISS, PBH/SMFA, 2018

Estes indicadores nos permitirão inferências sobre as classes de rendimentos das famílias residentes nas Áreas Expandidas 1 e 2. Comparações destes

¹⁴² A receita com ensino superior de 2018, dividida pelo número de domicílios é, respectivamente, R\$12.410,04 e R\$9.043,62, nas Áreas Expandidas 1 e 2.

valores com resultados da Pesquisa de Orçamento Familiar¹⁴³ (POF) 2017-2018, nos permitem relacionar a composição dos gastos das famílias segundo as classes de rendimentos (em termos de salários mínimos). As comparações, contudo, devem ser vistas com limitações: a POF refere-se à zona urbana da RMBH (zona maior que a de pesquisa); no caso de “ensino infantil, fundamental e médio (chamados de “cursos regulares” na POF) e “outros cursos”, os dados da POF referem-se a despesas monetárias médias das famílias (e não a receitas monetárias médias de empresas prestadoras deste tipo de serviço); ambos são valores médios e, portanto, para compará-los, fomos obrigados a considerar mais que um intervalo de rendimento da POF.

Tabela 23 – Gasto Médio Anual por Domicílio, para Áreas Expandidas 1 e 2, e Despesa Média Familiar, por classes de rendimentos. 2018

Item Despesa	Gasto médio anual (em R\$) por domicílio (ISS)		Despesa média monetária anual (em R\$) por família - POF 2018						
	Área 1 Expandida	Área 2 Expandida	Classe de rendimento (em salários mínimos)						
			Até 2 S.M.	> 2 S.M. a 3 S.M.	> 3 S.M. a 6 S.M.	> 6 S.M. a 10 S.M.	> 10 S.M. a 15 S.M.	> 15 S.M. a 20 S.M.	> 20 S.M.
Cursos Regulares	546,64	1.052,76	85,08	292,68	213,12	720,12	1494,36	3.375,96	7.366,44
Outros cursos	1.817,23	511,28	73,32	209,88	441,96	716,04	1551,84	3.431,64	4.746,96

Fonte: Elaboração própria, a partir do ISS (2018); IBGE, Censo (2010) e POF (2017-2018)

Gastos com cursos regulares de educação, nos montantes apurados para Área Expandida 1 (R\$546,64) correspondem, segundo a POF 2017-2018, a gastos médios realizados por famílias com rendimentos de mais de três a dez salários mínimos¹⁴⁴; e para Área Expandida 2 (R\$1.052,76) de mais de seis até quinze salários mínimos. Gastos com outros cursos, nos montantes apurados para

¹⁴³ “A Pesquisa de Orçamentos Familiares - POF visa, principalmente, mensurar as estruturas de consumo, dos gastos, rendimentos e parte da variação patrimonial das famílias. Possibilita traçar um perfil das condições de vida da população brasileira a partir da análise de seus orçamentos domésticos... É possível, portanto, estudar a composição dos gastos das famílias segundo classes de rendimentos, disparidades regionais, áreas urbana e rural, extensão do endividamento familiar, difusão e volume das transferências entre as diferentes classes de renda e dimensão do mercado consumidor para grupos de produtos e serviços” (IBGE, 2019, p.7). Tem como unidade de investigação o domicílio e é realizada por amostragem.

¹⁴⁴ Salário mínimo de R\$ 954,00, válido em 15/01/2018.

Área Expandida 1 (R\$1.817,23), correspondem a gastos médios realizados por famílias com rendimentos de mais de dez até vinte salários mínimos; e para Área Expandida 2 (R\$511,28) de mais de três até dez salários mínimos.

O número total de unidades de ensino mais que dobra (Área Expandida 1) e quase triplica (Área Expandida 2), entre 2010 e 2017 (Tabelas 24 e 25). Uma análise detalhada revela o crescimento no número de estabelecimentos nas duas áreas, para as três categorias, “ensino infantil, fundamental e médio”, “ensino superior” e “outros cursos”, sendo a exceção os estabelecimentos de “ensino infantil, fundamental e médio”, na “Área Expandida 1”, que continuam os mesmos, embora apresentem aumento na receita, como já relatado. O aumento no número do número de estabelecimentos de educação implica alguma desconcentração espacial no Vetor Norte da cidade (Figura 66).

5.5.2 ESPORTES, RECREAÇÃO E LAZER

Os gastos com “esportes, recreação e lazer” - que incluem atividades esportivas, clubes sociais, esportivos e similares, atividades de condicionamento físico, de recreação e lazer, parques de diversão e temáticos, discotecas, danceterias, salões de dança e similares, boliche, jogos de sinuca, bilhar, jogos eletrônicos recreativos - cresceram expressivamente, entre 2000 e 2018, em particular na “Área Expandida 2”. O maior aumento percentual no gasto das famílias com “esportes e lazer” deu-se na Área Expandida Jardim Guanabara: mais de 9.000% (Gráfico 10). O número de estabelecimentos que prestam estes serviços mais que dobra (“Área Expandida 1 - Planalto/Vila Clóris”) e triplica (“Área Expandida 2 - Jardim Guanabara”) entre 2010 e 2017 (Tabelas 24 e 25). A Figura 67 mostra a evolução da distribuição espacial destes estabelecimentos.

Figura 66 – Distribuição dos estabelecimentos de Educação. Vetor Norte de Belo Horizonte. 2010 e 2017

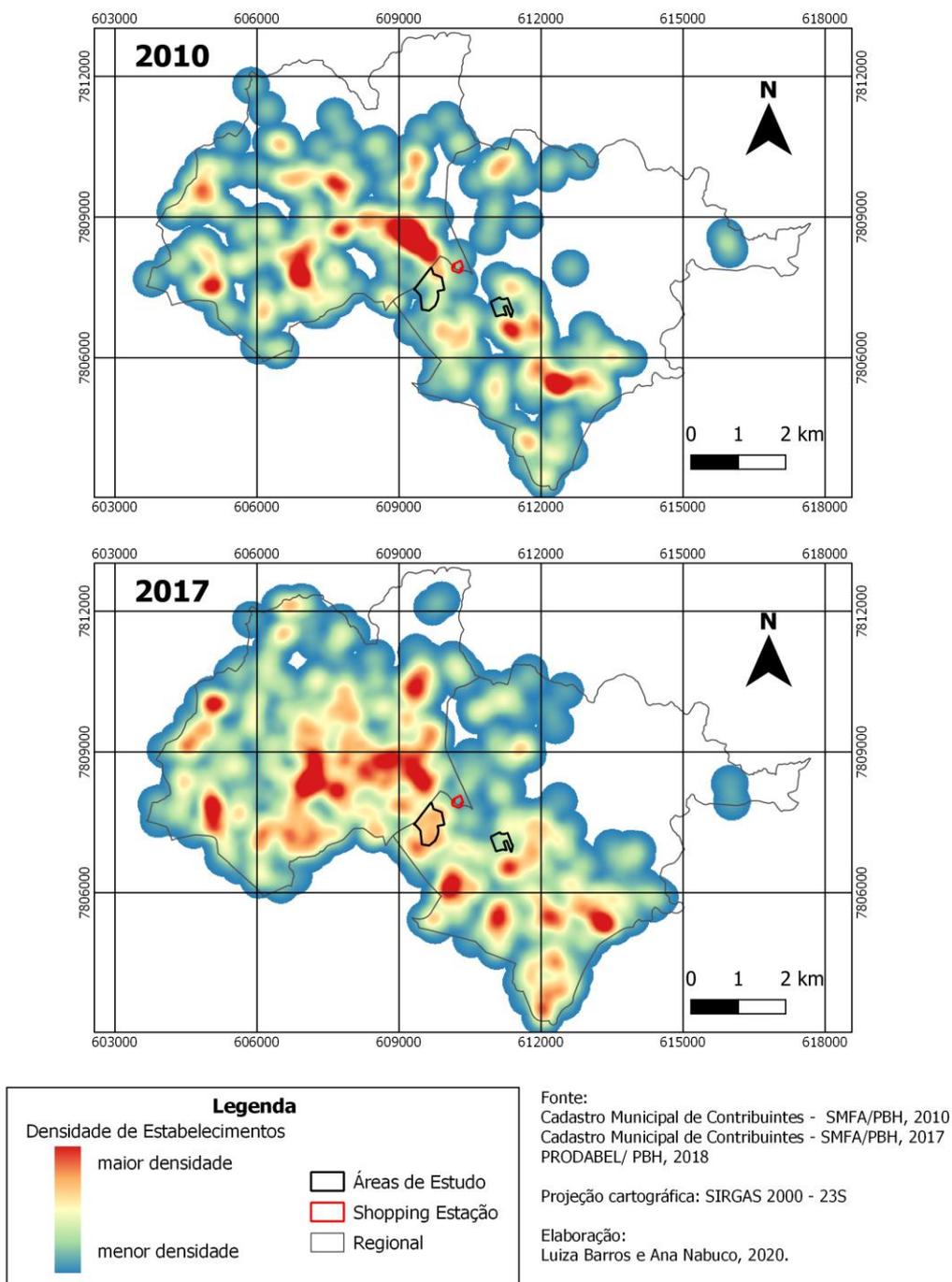


Tabela 24 - Número de Empresas. Área Expandida 1 - Planalto/Vila Clóris. 2010 e 2017

Ano	EDUCAÇÃO				SAÚDE					SERVIÇOS FINANCEIROS				ESPORTES, RECREAÇÃO E LAZER	OUTROS SERVIÇOS PESSOAIS
	Infantil, Fundamental e Médio	Ensino Superior	Outros	Total	Atendimento Ambulatrial	Atedimento Odontológico	Labortório e Exames	Outros Profissionais	Total	Bancos	Caixas Eletrônicos	Outros	Total		
2010	29	1	48	78	20	21	16	29	86	13	6	27	46	24	26
2017	29	6	157	192	40	43	37	30	150	18	12	64	94	56	413

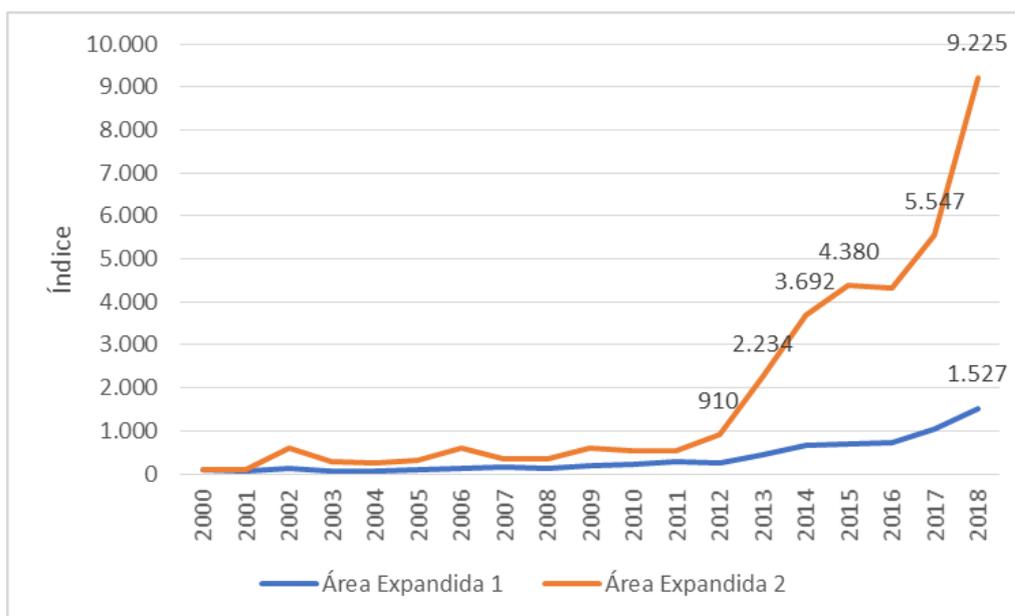
Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do Cadastro Municipal Mobiliário. PBH/SMFA, 2010 e 2017

Tabela 25 - Número de Empresas. Área Expandida 2 - Jardim Guanabara. 2010 e 2017

Ano	EDUCAÇÃO				SAÚDE					SERVIÇOS FINANCEIROS				ESPORTES, RECREAÇÃO E LAZER	OUTROS SERVIÇOS PESSOAIS
	Infantil, Fundamental e Médio	Ensino Superior	Outros	Total	Atendimento Ambulatrial	Atedimento Odontológico	Labortório e Exames	Outros Profissionais	Total	Bancos	Caixas Eletrônicos	Outros	Total		
2010	27	0	22	49	0	4	1	5	10	0	0	11	11	16	14
2017	31	2	110	143	5	9	3	6	23	2	5	31	38	49	410

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do Cadastro Municipal Mobiliário. PBH/SMFA/PBH, 2010 e 2017

Gráfico 10 - Índice da Receita Nominal de Esportes e Lazer. Áreas Expandidas 1 e 2. 2000 a 2018



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados ISS, PBH/SMFA, 2018

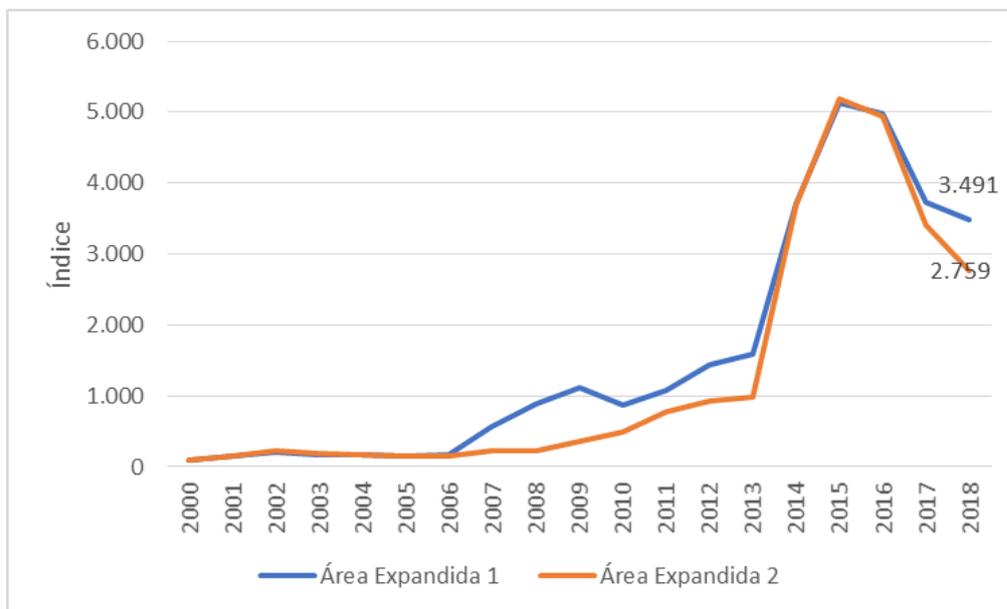
Comparações com os dados da POF não foram possíveis, por incompatibilidade entre as categorias “tipo de despesa” (POF) e categorias de atividades econômicas (ISS). O mesmo vale para “outros serviços pessoais”.

5.5.3 OUTROS SERVIÇOS PESSOAIS

Também crescem expressivamente os gastos com “outros serviços pessoais” - atividades de estética e outros serviços de cuidados com a beleza, cabeleireiros, atividades de sauna e banhos, lavanderias, tinturarias e toalheiros, alojamento, higiene e embelezamento de animais, serviços de tatuagem e colocação de *piercing*, agências matrimoniais, exploração de máquinas de serviços pessoais acionadas por moeda, atividades funerárias e serviços relacionados e outras atividades não especificadas anteriormente (Gráfico 11). Há uma inflexão no crescimento a partir de 2015, que se estende até 2018, embora o resultado entre 2000-2018 seja de crescimento. O aumento do número de estabelecimentos que prestam tais serviços é impressionante: cerca de 1500%, na Área Expandida

1, e 2800%, na 2, entre 2010 e 2017 (Tabelas 24 e 25) e distribuem-se em diversos pontos do VNBH (Figura 68).

Gráfico 11 - Índice da Receita Nominal de Serviços Pessoais. Áreas Expandidas 1 e 2. 2000 a 2018



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados IS, PBH/SMFA, 2018

Figura 67 – Distribuição dos estabelecimentos de Serviços de Esporte, Recreação e Lazer. Vetor Norte. 2010 e 2017

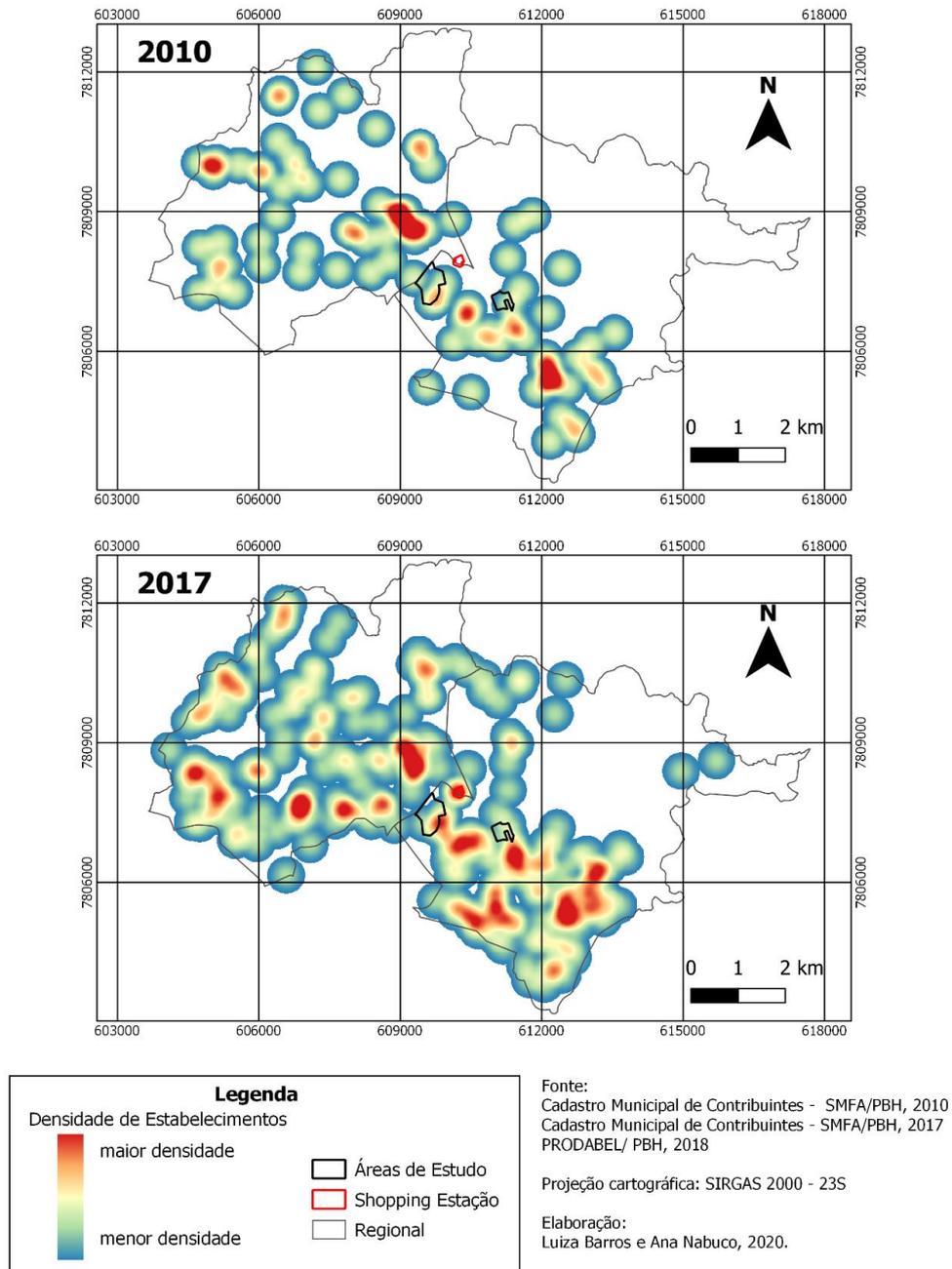
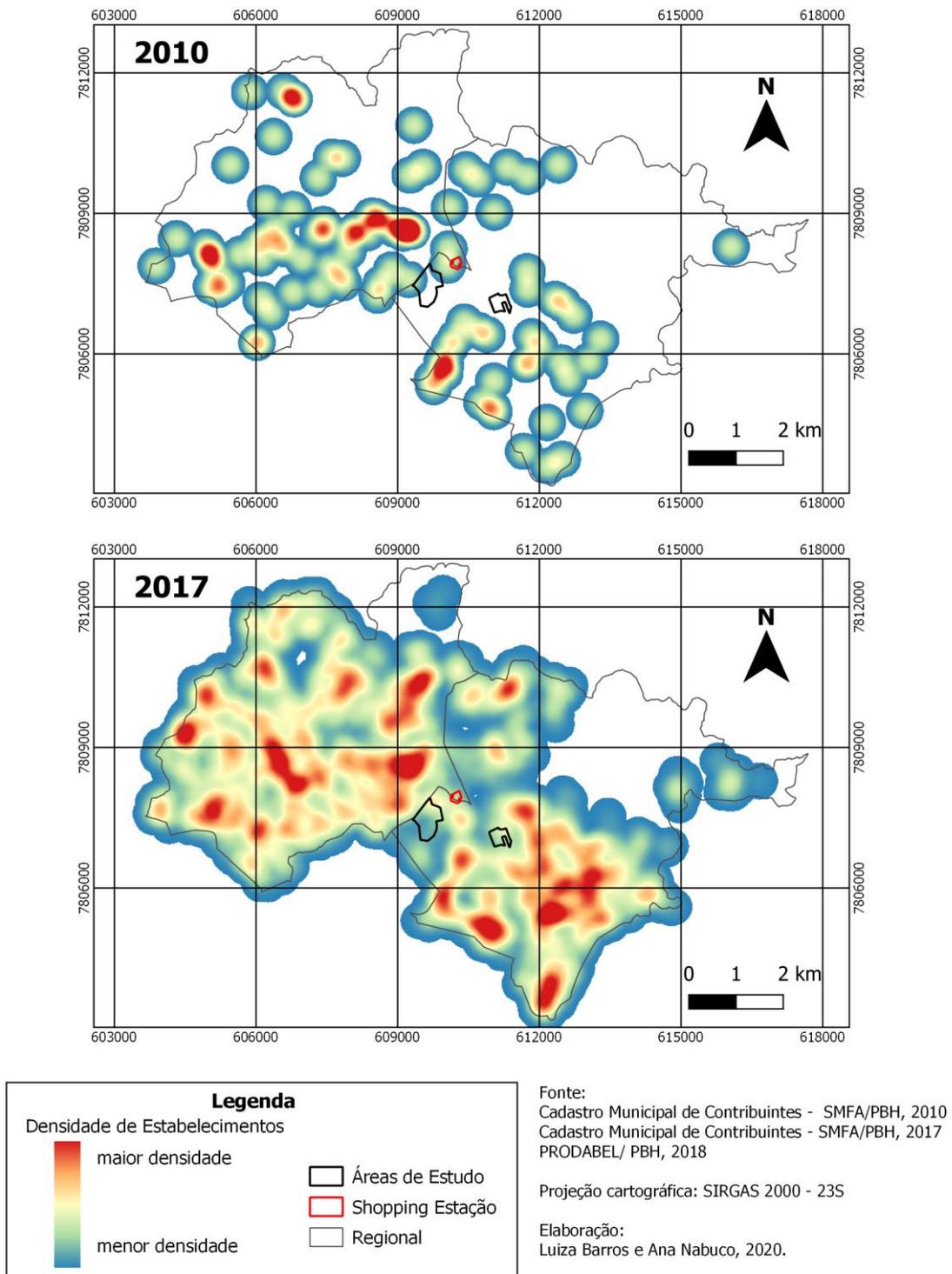


Figura 68 – Distribuição dos estabelecimentos de Outros Serviços Pessoais. Vetor Norte. 2010 e 2017



5.5.4 ATIVIDADES FINANCEIRAS E SAÚDE

Embora não tenha sido possível analisar a receita para serviços de saúde e bancários, verificamos a evolução no número de estabelecimentos existentes e sua distribuição espacial, em 2010 e 2017. Os resultados mostram um aumento no número de agências bancárias, nas Áreas Expandidas 1 e 2, respectivamente, de 13 para 18 e de zero para 2, e de caixas eletrônicos, de 6 para 12 e de zero para 5 (Tabelas 24 e 25). A distribuição espacial destes estabelecimentos, segundo nossos dados (Figura 69), é condizente com a afirmativa dos moradores da Área Jardim Guanabara quanto à inexistência de serviços bancários neste bairro, seja em 2010 ou em 2017:

ENTREVISTADO: Na verdade foi que vizinhos do bairro da gente, vizinhos mesmo, têm os bancos que nós precisamos, como os grandes comércios. Está aqui o Guarani (bairro Jardim Guarani). Venda Nova mesmo está pertinho, nós temos o Planalto e tudo. Então na verdade está faltando só mesmo na região da gente, assim, na nossa comunidade.

ENTREVISTADO: Nos arredores tem.

ENTREVISTADO: ...os arredores estão todos bem servidos.

No caso da saúde, o crescimento no número de empresas para atendimento médico, odontológico e de diversas especialidades correlatas (psicólogos, fonoaudiólogos, fisioterapeutas etc.), de laboratórios e clínicas de exames e de atendimento ambulatorial é de cerca de 75% (“Área Expandida 1 - Planalto/Vila Clóris”) e 130% (“Área Expandida 2 - Jardim Guanabara”).

Figura 69 – Distribuição dos estabelecimentos de Serviços Financeiros. Vetor Norte. 2010 e 2017

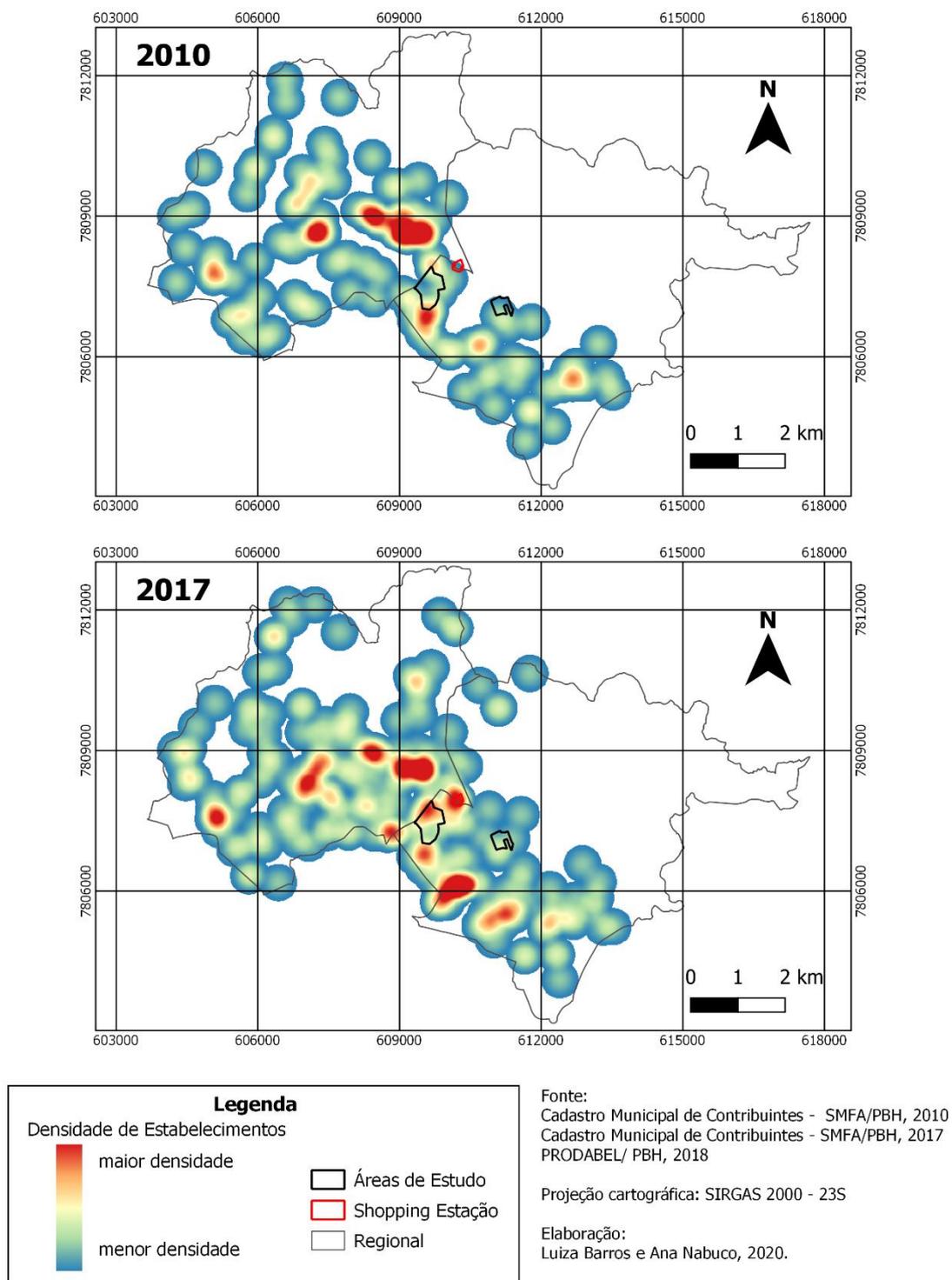
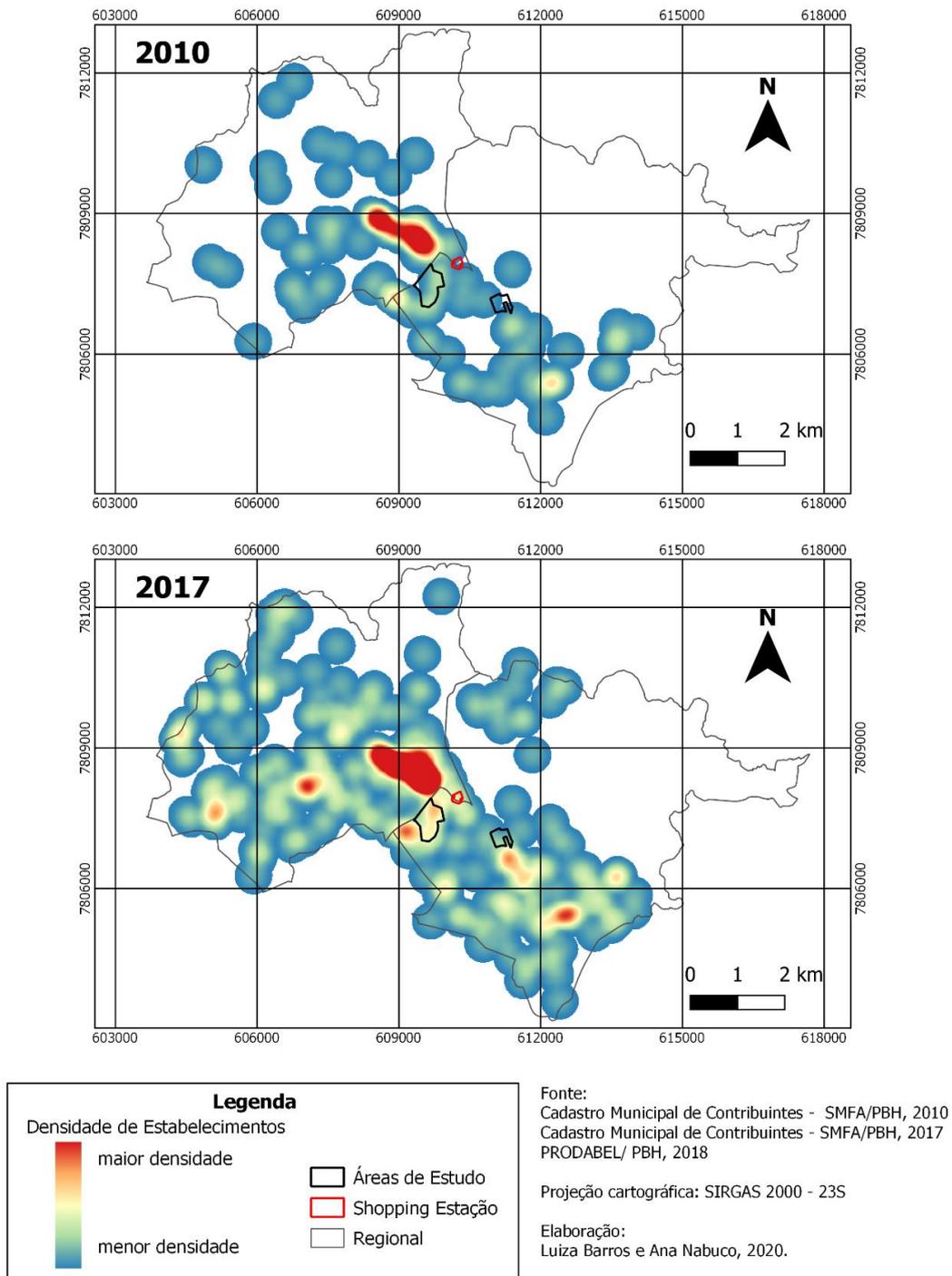


Figura 70 – Distribuição dos estabelecimentos de Saúde. Vetor Norte. 2010 e 2017



5.6 “MAS A TENDÊNCIA DE CRESCER É ISSO MESMO, AS IMOBILIÁRIAS ENTRANDO”: EXPULSÃO DE MORADORES E ESTRATÉGIAS DE PERMANÊNCIA

Como abordado no capítulo 3, a literatura descreve a possibilidade de gentrificação mesmo sem expulsão direta de antigos moradores, como no caso da gentrificação por novas construções. Isto decorre dos possíveis efeitos da renovação urbana na redução da renda familiar disponível – aumento do custo de vida local, em particular, da moradia, e redução da renda familiar, causada pela perda de empregos (MARCUSE, 2010 [1986]; LEES; SLATER; WYLY, 2007; ATKINSON, 2010 [2000]). As entrevistas revelam a percepção dos efeitos indiretos de processos de gentrificação, em função do preço da moradia, entre dois grupos principais: inquilinos e jovens, filhos de moradores antigos, ao buscarem moradia própria:

MA-2: Na verdade o bairro Jardim Guanabara, ele é igual Belo Horizonte, ele é pequeno. Dos bairros da região aqui, o nosso é o menor. E, infelizmente, hoje, de todo jeito, se você quiser crescer... Se o meu filho quiser casar e comprar alguma coisa, ele tem que ir para outro lugar.

MA-7: Comprar um apartamento.

MA-6: É. Comprar um apartamento, ir para outro lugar. Porque aqui realmente, hoje é difícil comprar terreno. Assim, cresce. A imobiliária vem, compra um lote, faz uma obra, faz um prédio de quatro, cinco andares, que é o que permite aqui, e aí a população vai aumentando. Mas a tendência de crescer é isso mesmo, é as imobiliárias entrando.

ENTREVISTADORA: Tem muita família aqui que mora de aluguel?

MA-2: Tem.

MA-4: Ah, com certeza!

ENTREVISTADORA: E essas famílias permanecem aqui?

MA-8: Quem não teve condições de adaptar teve que mudar.

MA-2: Migrou para o (Jardim) Felicidade.

COLABORADOR: Vocês conhecem pessoas que mudaram por causa do aumento do aluguel aqui no bairro?

MA-2: Sim! Sim! Conheço. Conheço.

MA-5: Conheço muitas pessoas.

ENTREVISTADORA: Que tiveram que ir embora porque não estavam dando conta mais do custo de vida que subiu aqui?

MA-5: Por causa do valor.

MA-2: Porque o que acontece? No trazer a Cidade Administrativa para cá, muitas pessoas mudaram para cá, muitas pessoas. Porque aqui está mais próximo. Então o que que acontece? É a lei da oferta e da procura. Se está procurando muito, você vai aumentar os valores. E assim que aconteceu, valorizaram muito aqui, muito mesmo.

Quando mencionado, o local atual de moradia dos filhos é sempre Santa Luzia, município no Vetor Norte da RMBH:

MA-7: Eu vou te falar, eu tenho quatro filhos, a mais nova vai completar quarenta anos. E eu tenho um filho mais novo que mora em Santa Luzia. Está bem próximo. Antigamente quando falava que alguém ia para Santa Luzia, você falava que ia viajar. E hoje Santa Luzia está aqui do lado.

MA-3: O outro saiu aqui e foi para Santa Luzia.

MA-7: É. Então o meu filho conseguiu comprar, na época, apartamento ainda na planta e vai completar quatro anos que ele mora nesse condomínio lá. Esse conjunto de prédio que ele mora hoje, depois que ele foi para lá... Assim, só no visual eu acredito que eles devem ter construído mais ou menos uns dez conjuntos de prédio daquele lá. Uns dez. Lá tem Tenda, MRV, Direcional, tudo fazendo obras lá em Santa Luzia. Agora ele falou: "Pai, o apartamento que eu comprei na Planta e tal, pago x por mês e tal, não sei se hoje eu teria condições de comprar um lançamento lá da Direcional. Ela está lançando ali próximo do Café Três Corações, o valor é muito maior, você tem que ter x de Fundo de Garantia, não sei o que, nem sei se eu teria condições de comprar". Então lá mesmo...

A representante do governo municipal afirma que o valor da bolsa moradia (subvenção concedida pelo município para famílias de baixa renda arcarem com

custo da habitação) tornou-se insuficiente para pagar o aluguel, na Regional Norte de Belo Horizonte, inclusive em áreas de moradia informal como vilas e favelas, em função de aumento de preços imobiliários, o que obriga estas famílias a partirem para municípios limítrofes:

ENTREVISTADORA: Então, gente que está chegando naquele bairro. Eu estou te perguntando, essas pessoas estão chegando simplesmente porque se construiu mais e tem mais imóveis, ou isso também implica na saída de quem mora na Regional, naquele bairro, há muitos anos, e está tendo que sair porque não está dando conta mais do custo de vida na Regional, do preço do aluguel?

EM-4: Assim, não posso afirmar (que haja saída de antigos moradores por conta do custo de vida na Regional Norte), mas com certeza pode ter movimentação dentro mesmo da Regional, ou às vezes até para fora do município. Até porque a gente trabalha com pessoas que estão em “Bolsa Moradia” e falam que o dinheiro do “Bolsa Moradia” hoje, você não consegue (um imóvel) nem em vilas, pagando um aluguel de 500 reais. Então, assim, as vilas, que já são lugares precários...

Vetter, Beltrão e Massena (1981) esclarecem a relevância da propriedade imobiliária em determinar quais famílias serão expulsas de regiões submetidas a investimentos públicos:

Para inquilinos e novos compradores de imóveis, as ações públicas podem gerar aumentos nas rendas e nos preços imobiliários, simultâneos aos aumentos nos benefícios líquidos. Algumas famílias, especialmente aquelas compostas por inquilinos e compradores de imóveis mais pobres, podem ter que partir da região beneficiada e outros potenciais novos proprietários podem ser incapazes de localizarem-se na área. Desta forma, a propriedade imobiliária é importante para determinar se uma família é ou não beneficiada pelo investimento público e ações regulatórias¹⁴⁵ (p. s/n, tradução nossa).

¹⁴⁵ Traduzido do original: “*However, for renters and new homebuyers, these same government actions can cause rents and housing prices to rise along with the net benefits. Some households, especially the lower-income renters and homebuyers, may have to leave the benefited area, and other potential new owners may be unable to locate in the area. Thus, housing tenure is important in determining whether or not a household receives the net benefits of government investments and regulatory actions*”.

Os entrevistados mencionam, como locais de destino das famílias expulsas, outros bairros na própria Regional Norte (Jardim Felicidade) ou municípios limítrofes. A este respeito, o entrevistado do governo municipal levanta a hipótese de movimentos concomitantes de entrada e saída de famílias pobres na Regional Norte: áreas em que há chegada de famílias pobres e áreas onde a chegada de famílias com maior renda gera migrações internas, na Regional, das antigas famílias:

EM-2: Esse impacto (dos investimentos em infraestrutura urbana sobre o preço dos imóveis) sempre existe, mas, a Regional Norte, ela é diferente de todas as outras Regionais da cidade, pela sua própria conformação. 40%, 50% do espaço físico dela é uma grande área verde, sujeita a todo tipo de ocupação, invasão e uso inadequado. Os outros 50%, 60% da área são constituídos por bairros decorrentes de ocupações não conformes. Não é que sejam... Criação de loteamentos clandestinos que não passaram pelo processo de aprovação junto a PBH e que isso acarreta para os moradores vários problemas, principalmente na questão da infraestrutura urbana e o acesso às benfeitorias que a infraestrutura urbana promove. Então, mais da metade desses bairros que nós temos hoje, eles são com esse tipo de característica. Os bairros que são aprovados cabem numa mão cheia, talvez mais de uma mão, mas menos de duas, e aí é mais da metade das construções nesse bairro não são regulares, não tem processo de "Baixa e Habite-se". Então eu enxergo a Regional Norte com um foco um pouco diferente. Ela não está perdendo moradores em função da baixa renda, ela está ganhando moradores em função da baixa renda. Em função dessas ocupações desordenadas e tudo mais é que deixam a Regional como um ponto de maior vulnerabilidade.

ENTREVISTADORA: É possível pensar que a população mais pobre sai dos bairros que estão se valorizando, para outros bairros da Regional?

EM-2: Sim. Esse movimento sempre há, principalmente em função desse acréscimo de valoração dos imóveis que são regulares. Esses valem mais. E na medida em que eles estão na mão de pessoas com menor poder aquisitivo, direta ou indiretamente elas sentem a necessidade de migrar para um imóvel de menor valor para conseguir se manter dentro do espaço. Ou entra muito a questão das permutas, das vendas casadas de imóveis em troca de um imóvel ou dois imóveis dentro de um edifício, para que se construa uma torre. Isso é uma prática muito comum aqui na Regional e principalmente nos bairros mais próximos aqui da Pedro I, entre Pedro I e Cristiano Machado.

Uma possível estratégia de permanência da população mais pobre, quando proprietária de seu imóvel, aparece nas entrevistas: a permuta. A “permuta” de um imóvel (que será abordada de forma mais detalhada no capítulo 6), prevista no artigo 533 do Código Civil, “... é um instituto jurídico imobiliário que estabelece que os proprietários de imóveis podem firmar uma negociação cujo intuito seja efetuar a troca de tais bens. Isso significa que é possível adquirir uma propriedade e dar a sua anterior em contrapartida, sem que esse fato implique na compra e venda”. Pode ser com ou sem torna (pagamento de uma determinada quantia em dinheiro) devida quando há uma diferença de preço entre os imóveis. O ex-morador entrevistado da Área 1 – Planalto/Vila Clóris, onde morou entre 1977 e 2015, trabalhador já aposentado, mudou-se para a cidade de Santa Luzia há quatro anos, quando conseguiu permutar sua casa no Vila Clóris:

ENTREVISTADORA: E porque que o senhor saiu de lá (moradia na “Área 1”)?

ExM-1: Porque o seguinte, eu tinha comprado esse terreno aqui. Tinha já uns dezesseis anos, quinze anos que eu tinha comprado aqui. Aqui é um terreno grande, 5 mil metros quadrados. Aí o pessoal queria mudar: “Ah, vamos mudar para a roça e tal, para Santa Luzia”. E falei: “Vamos!”. Eu vendi a casa lá e mudei para aqui, sabe. Com o dinheiro de lá, eu construí, acabei de construir. Já tinha bastante coisa construída aqui... Eu fiz o seguinte, eu vendi a casa com uma empreiteira, essa empreiteira fez quatro casas geminadas e me deu uma.

ENTREVISTADORA: Lá mesmo?

ExM-1: Lá mesmo. Ela me deu um bocado de dinheiro... E o restante ele me deu uma casa geminada, uma casinha de dois quartos, mas é muito valorizada. Fizemos uma permuta.

ENTREVISTADORA: E fez a permuta. Isso foi que ano?

ExM-1: Isso foi em... 2015, 2016... Espera aí. 18, 19... vai fazer quatro anos agora. 15, 16, 17, 18, 19. Foi em 2015. É da minha filha hoje e está alugada. Eu passei para a minha filha, vendi para a minha filha. Mas é a mesma coisa...

Segundo ele, a permuta teria sido intensificada, nos últimos anos. Desta forma, as famílias conseguem auferir alguma renda com a valorização do seu imóvel e permanecem no local:

ENTREVISTADORA: O senhor mencionou que entrou muita gente no bairro. Saiu muita gente também do Vila Clóris, ou não?

ExM-1: Olha, saiu muito pouca gente do Vila Clóris, saiu muito pouca. Porque as pessoas, às vezes, fazem... É igual eu te falei, doa a casa para fazer um prédio, faz essa transação e ele continua morando no bairro, então praticamente ele... Se saiu ali foram muito poucas pessoas. Não saiu muita gente do Vila Clóris não.

ENTREVISTADORA: E está acontecendo muito isso, de trocar a casa e virar um prédio grande ou pequeno no lugar da casa?

ExM-1: Teve. Eu conheço algumas pessoas que fizeram isso, deu a casa e ganhou dois apartamentos. Outro deu a casa e ganhou um apartamento de luxo, um até muito bom, esse de três ou quatro quartos, me parece, que ela me falou. Tem algumas pessoas que fizeram e continuam fazendo. Depois que eu mudei, eu já não segui isso mais. Mas cada dia que passa, ali surge uma coisa nova.

5.7 “O NORTE À PRÓPRIA SORTE”: LIMITES LOCAIS DA GENTRIFICAÇÃO E ASPECTOS CONTINGENCIAIS

Tecemos algumas considerações sobre dois novos fatores, além dos já mencionados no capítulo 3, que possivelmente incidem na escala limitada do processo de gentrificação que encontramos: alcance limitado dos GPUs e parâmetros utilizados por esta pesquisa, para seleção das áreas investigadas. Outros fatores abordados pelos entrevistados são mencionados de forma muito breve neste tópico, sem que isso signifique sua corroboração.

Em primeiro lugar, a implementação apenas parcial dos GPUs originalmente previstos explica, nos termos de Betancur (2014), a limitada consequência em termos de gentrificação: a presença, escala e formato da gentrificação nas cidades latino americanas é função da penetração e do papel destas cidades no

novo regime de acumulação. O reinvestimento de capital, um dos fatores necessários para desencadear o processo de gentrificação, embora tenha sido significativo, ficou aquém do planejado. Uma consequência, teria sido a suspensão de investimentos privados imobiliários de altíssimo luxo, previstos para cidades limítrofes com Belo Horizonte, no Vetor Norte da RMBH ou, inclusive a readequação de alguns projetos para segmentos populares:

IC-1: Aconteceram alguns condomínios na beira da MG-010 ali. Tem alguns condomínios que até cresceram muito rápido, e um padrão bom, mas com o passar do tempo, quando a percepção de que os projetos do Governo do Estado estavam encerrados, que o Norte ia ficar à própria sorte... Desculpe a rima, mas é isso. Que acabou a ideia do aeroporto indústria, toda aquela “mirabolância” acabou. Quando acabou aquilo, falou: “Não, então o Vetor Norte é aquilo?”, então ele já perdeu a atração de faixa alta, aí morre o Condomínio do Zé Miguel, que era mirabolante, até porque ia ser de avião, não sei o que, em Jaboticatubas. Morreu. Outros projetos dessa natureza também morreram. A Ciências Médicas (implantação da Faculdade) já desanimou. O CIAAR teve um problema de concorrência, de licitação, não sei o que, justiça, paralisou muito. As coisas não foram acontecendo. Aí foi perdendo o fogo, ao perder o fogo, fica à própria sorte. O que que cabe lá nessa situação? O Minha Casa Minha Vida. Por quê? Porque tem financiamento, tem recurso e tem comprador. Tem comprador. O comprador acaba não escolhendo. Para ele é muito melhor morar para cá, perto, mas lá que ele consegue comprar, então ele compra lá. E lá que está tendo oportunidade. Então deixa de ter um capital das pessoas que tem recurso numa faixa mais alta, passa a não ter esse interesse. Vários condomínios que iam sair, pararam. Eu posso dar exemplo de um terreno que eu mesmo tenho dentro de Lagoa Santa, que tem um padrão excelente, está dentro da malha urbana, são 100 mil metros, perdeu o gás, a única coisa que eu achei que dava para viabilizar lá foi o Minha Casa Minha Vida, mas eu me recusei. Falei: “Não, espera viabilizar outra coisa”. Então nós agora estamos loteando e estamos vendendo lotes para as pessoas construírem casas. Mas tive várias propostas de grandes construtoras para pegar o terreno e fazer o Minha Casa Minha Vida. E a prefeitura também foi parceira nisso, ela não aceitou.

O próprio setor imobiliário declara que não obteve o sucesso de vendas esperado: haveria estoque de imóveis não vendidos, dentre os mais caros, e lançamentos suspensos:

IC-3: A gente teve uma mudança logo quando a gente veio. O Floramar (Jardim Guanabara) é um empreendimento que a gente lançou 672¹⁴⁶ unidades.

ENTREVISTADORA: Em todos os edifícios?

IC-3: Nos três¹⁴⁷ projetos. E curiosamente, em função dessa questão de mudança do Plano Diretor, a gente chegou a aprovar cinco projetos no empreendimento como um todo, no Complexo Vistas. Esses cinco projetos, que foram aprovados, um foi abortado, três foram lançados, e um a gente chegou a fazer a construção, mas nós não lançamos ele ainda no mercado. Então, com isso, a gente consegue ver que a expectativa tanto da empresa, quanto dos projetos, quanto dos compradores era uma e que até hoje a gente não conseguiu concluir esse projeto. Então foi um empreendimento que começou a ser concebido em 2010, hoje a gente está em 2019, praticamente dez anos depois, e a gente ainda tem estoque dessas 672 unidades colocadas à venda no mercado. E a gente pode ver uma alteração no perfil de compra ao longo desse período de desenvolvimento, na faixa de renda e muito em função também dessa questão do poder de compra do cliente.

Entrevistados relacionam queda na comercialização imobiliária nos últimos anos a menor impacto gentrificador no Vetor Norte de Belo Horizonte - de fato, em Belo Horizonte, a partir do segundo semestre de 2014, dados de ITBI¹⁴⁸ revelam forte retração na comercialização imobiliária:

IC-4: Eu acho que aí é um fator mais econômico do que de crescimento do mercado, propriamente dito da região norte. É muito evidente ainda, e eu tenho certeza disso, que retomando a economia, que o mercado imobiliário também se reposicione, a região norte vai voltar a ser o grande vetor de crescimento da região metropolitana.

¹⁴⁶ Este número é superior ao que obtivemos, via registro do projeto de incorporação, no Cartório (590 apartamentos).

¹⁴⁷ Refere-se aos condomínios Portal, Veredas e Terraço. O Mirante ainda não foi lançado. E há um quinto projeto, não iniciado, cujas informações não estão disponíveis.

¹⁴⁸ A arrecadação do ITBI foi de R\$500 milhões (2014), R\$467 milhões (2015), R\$390 milhões (2016), R\$348 milhões (2017), R\$ 343 milhões (2018) e R\$377 milhões (2019), a preços de novembro/2018.

Segundo uma das construtoras entrevistadas, o aumento nas taxas de juros, em 2015, teria encarecido o financiamento imobiliário e impactado negativamente a velocidade de suas vendas. A aquisição dos novos imóveis nas áreas de pesquisa teria passado a demandar renda familiar ainda mais alta que a originalmente prevista pela incorporadora:

ENTREVISTADORA: Isso significa que ao longo do tempo, desses quase dez anos, o segmento consumidor do produto imobiliário Way e Vistas do Horizonte se altera?

IC-4: Inicialmente o segmento previsto eram as famílias de renda bruta de até 6 mil reais. Hoje nós estamos falando de famílias com renda média de 12 a 14 mil de renda média. É absurdo o quanto isso se reposicionou de forma negativa para continuar esse crescimento.

IC-2: E em função também da questão econômica. Quando a gente lançou esse produto, a gente estava trabalhando com uma taxa de juros diferente, então essa questão da alteração da taxa de juros muda completamente o poder de compra. Então para você comprar uma mesma unidade, antigamente você precisava de 6 mil de renda e hoje você precisa dessa renda bem superior para comprar o mesmo produto.

IC-4: E que fique claro que não é porque os valores também de venda aumentaram.

IC-3: Porque diminuiu.

IC-4: Pelo contrário. Diminuíram.

IC-2: O financiamento, além dos juros ter ficado mais alto, ficou mais rigoroso. Antigamente era mais fácil comprovar renda, né?

IC-4: Antigamente financiava 100%. Hoje mal, mal 80%.

IC-2: Então a parcela ficou pesada.

ENTREVISTADORA: E isso teve impacto na comercialização desses imóveis?

IC-4: Sim!

IC-2: Teria uma velocidade de venda maior. Não tem tantas pessoas com essa renda em Belo Horizonte...

IC-4: Aconteceram duas coisas. O primeiro impacto para a empresa foi que na época se vendeu quase 100% do imóvel, dos imóveis todos do Complexo Vistas, vendeu-se 100% do Complexo Vistas...

IC-2: Das 672 unidades, para você ter uma ideia, nós já fizemos 740 vendas. Então a gente já vendeu o produto inteiro... Dos três empreendimentos: Portal, Veredas e Terraço.

IC-3: Tem um 4º que ainda vai ser lançado.

IC-4: Que é o Mirante.

IC-3: Que tem mais 40 unidades.

ENTREVISTADORA: E tem um que vocês desistiram.

IC-2: Já voltou.

IC-4: Mas voltamos. Ou seja, nós vendemos 100%, o cliente não teve condições financeiras para arcar com o desligamento, com a conclusão do pagamento para a XXX (nome da empresa construtora), seja com o banco ou com recurso próprio, ele devolveu isso para a XXX e a XXX hoje ainda tem 140 unidades naquele empreendimento, e não consegue vender pelo preço histórico. Então, assim, é um problema financeiro muito grande para a gente. Tanto que em um determinado momento a gente chegou a enquadrar as unidades de dois quartos (do Complexo Vistas do Horizonte) sem suíte no Programa Minha Casa Minha Vida.

IC-3: A gente deu desconto para poder enquadrar.

IC-2: A gente passou a comercializar uma parte dele para enquadrar no Minha Casa Minha Vida porque a nossa velocidade de vendas...

IC-4: Abaixo das nossas margens.

IC-3: Muito abaixo da nossa margem. Então a gente chegou a ter prejuízo num produto para conseguir ter uma velocidade de venda razoável em função muito da questão econômica que o país passou.

Em segundo lugar, a pequena escala do processo de gentrificação encontrado está correlacionada aos parâmetros utilizados pela pesquisa para seleção das áreas: apenas processos que impliquem em uma mudança significativa no ambiente construído, característicos de gentrificação em cidades latino

americanas. Desta forma, processos que impliquem em alterações menos evidentes no ambiente construído e que, eventualmente, resultem também em gentrificação, não estão sendo considerados.

Nas entrevistas surge, ainda, como possível elemento que restrinja o alcance dos processos de gentrificação, no VNBH, a força de alguns movimentos de resistência popular à expulsão das famílias pobres. O caso mais emblemático, citado no capítulo anterior, é o da Izidora, localizada em região conhecida como “Granja Werneck”, na Regional Norte, enorme vazão urbano parcialmente ocupado, em 2013, por 8.000 famílias de baixa renda, que aí autoconstruíram suas moradias, em três ocupações, “Rosa Leão”, “Esperança” e “Vitória” (NASCIMENTO, 2016, p. 156). Esta disputa fundiária implicou, em 2017, a vitória dos interesses populares¹⁴⁹ e o reconhecimento do direito destas famílias à titularidade da terra e permanência no local, em oposição aos interesses dos proprietários da gleba urbana, membros de uma família, associados às maiores empresas nacionais construtoras e incorporadoras, dentre as quais a Direcional Engenharia e seus investimentos imobiliários projetados de 15 bilhões de reais, vinculados à Operação Urbana Izidoro (NASCIMENTO, 2016, p. 156).

Nas entrevistas que fizemos com moradores aparece menção ao embargo a um segundo empreendimento, o “Mata do Planalto”, de 2007, originalmente uma parceria entre Direcional Engenharia e a Construtora Rossi, que seria resultado da pressão de movimentos locais, junto ao Ministério Público. Neste caso, o movimento de resistência ao novo uso do solo estaria ligado não à moradia informal, mas a associações de moradores dos bairros (formais) situados no entorno:

ExM-1: Aquilo ali nós trabalhamos pesado para acabar com aquilo. Porque o seguinte, a Mata do Planalto, ela não pode ser

¹⁴⁹ Em Belo Horizonte, as ocupações urbanas estão vinculadas principalmente ao Movimento de Luta nos Bairros, Vilas e Favelas (MLB/MG), Brigadas Populares, Comissão Pastoral da Terra; mas também Fórum de Moradia do Barreiro e Movimento de Luta Pela Moradia (MLPM) e a uma rede de atores distintos, desde ativistas até grupos de pesquisa de universidades (NASCIMENTO, 2016, p. 162).

destruída. A Mata do Planalto, ela tem diversas nascentes, é um pulmão para aquela região ali. Então a gente teve aí muitas discussões, tivemos muitas passeatas contra aquilo lá porque era um projeto que eles queriam enfiar goela abaixo, inclusive falar que iam ser apartamentos de luxo, que a região não tinha. Tipo assim, nós vamos fazer uma coisa que vocês não podem nem entrar, nem usar, porque é coisa muito boa. Nós vamos mexer no parque, não sei o que. Mas nós não aceitamos e nem podemos aceitar, porque aquilo ali é uma coisa que... Se acabar com aquele parque ali, os bairros viram um bairro daquele São Paulo lá, que não tem mais condições. Para começar, se fosse fazer... Ali eles iam fazer dezesseis torres. Seria oito torres em cima e mais oito torres embaixo, todas elas com uma média de dezoito a vinte e dois andares. E daí ia trazer um impacto tão grande para a região, para o Vila Clóris, Campo Alegre e Planalto, que ia ser uma loucura, tanto para o trânsito, porque as ruas não comportam isso. As ruas lá são ruas normais. Só tem aquelas avenidas, o resto são tudo rua normais, então o acesso àquilo ali ia ficar uma loucura. Porque se era para... Se eles iam fazer tudo apartamento de luxo, ia dar um impacto muito grande no trânsito, em tudo ali. Em tudo ali ia dar impacto.

Representantes do mercado imobiliário caracterizam os movimentos populares como resistência ao adensamento – e não à gentrificação. A partir do seu ponto de vista, as justificativas das lideranças locais de preservação do patrimônio arquitetônico ou do meio-ambiente seriam “artificiais” e o Executivo Municipal teria aprendido “a usar este discurso”, “ideológico”. Os resultados da não aprovação de grandes empreendimentos imobiliários na Regional Norte teriam sido a criação de “terra esterilizada” e a transformação do interesse local em algo mais importante que o interesse de “todos”:

IC-1: “E a gente criou muita política “*Nimby*” (“*Not in my back yard*”¹⁵⁰) na forma de pensar. Então você pega o Santa Teresa, o Santa Teresa não se contenta com o miolo. Ela quer preservar toda a beira do Arrudas sem verticalizar. Você vai inutilizando os potenciais que Belo Horizonte tem para criar um adensamento de escala necessária. Então Barro Preto, patrimônio histórico que nada! Que patrimônio histórico que nada. Beira da Amazonas, aquilo nunca significou patrimônio histórico. Nós estamos é esterilizando terra que poderia estar pondo população. Nós estamos criando uma política, uma cultura de “*Nimby*”, que a população própria expulsa quem não tem moradia e precisa ter...

¹⁵⁰ Tradução da autora: “Não no meu quintal”. Trata-se de termo aparentemente criado por um dos entrevistados e já usual entre eles.

Nós não fazemos esforço porque a população que está aqui estabelecida não quer, não quer... Não quer proximidade. Não quer mais vizinhos. Normalmente é isso. Você pega aquela história da Mata do Planalto, aquilo é uma balela de todo tamanho. Aquilo é uma mata de eucalipto... Aquilo é ridículo. É a comunidade que não quer mais vizinho. Tem ali uma nascente? Tem. O projeto que estava sendo feito lá de 700 apartamentos, preservava as nascentes, preservava 70% da mata, que não existe, que é eucalipto... Não é original. E eles transformariam lá numa mata original com esses 70% do terreno, eles fariam uma reestruturação dela para ela ser cerrado, para ter a vegetação da região e tal, e ficaria um conjunto fantástico. Setecentos apartamentos e com uma mata mantida como parque para a população. Não querem... Está parado. Acabou. Assim, aí pega aqui o que são os vazios urbanos. Pega o Jardim América, é a mesma coisa, tem uma matinha, não sei o que, lançaram um conjunto lá, nossa, a comunidade ficou louca. Não quer. Ninguém quer mais vizinho. E é um contrassenso. É quem já tem, contra quem não tem... Só discurso. Só discurso. E é engraçado que a própria prefeitura já aprendeu que esse discurso é uma alternativa... E nós passamos a ouvir isso, ao invés de pensar na cidade, naquilo que ela precisa cumprir de resultado para a população. Nós passamos a ouvir numa conversa... É evidente que a participação é importante, mas não pode comprometer o local pelo todo: eu garanto o meu, e azar do resto. Isso não pode. A cidade é um todo. Então esse discurso está muito complicado em Belo Horizonte e está expulsando empreendimento.

A expectativa inicial de ocupação imobiliária dos “vazios urbanos” pelas grades construtoras teria sido frustrada, segundo o incorporador, pela atuação das lideranças locais e pelo Estado:

II-5: A XXX (nome da incorporadora) participou de dois projetos que, na realidade, ainda não vingaram, não se tornaram realidade, que é o Planalto, que é chamado de “Mata do Planalto”, e o da “Granja Werneck”. Então, de fato, o que saiu foi o Way (Residence), os outros dois estão... Quer dizer, o do Planalto está protocolado na prefeitura, sem perspectiva, e o da Granja foi feito uma permuta com a COHAB, com um terreno em Sabará, então voltamos à estaca zero depois de dez anos. O contrato com a Granja Werneck, ele foi assinado no dia 15 de dezembro de 2008. No dia 15 de dezembro do ano passado (2018), completou dez anos que ele foi assinado. Com todos os licenciamentos prontos e tudo, voltamos para a estaca zero... O projeto do Planalto, para você ter uma ideia, foi o primeiro projeto que eu estudei na região Norte, antes da Granja, inclusive, e foi a primeira parceria com a Direcional foi nesse terreno. Depois tínhamos a Rossi como parceira também. Acabou que a Rossi saiu. Mas ele é anterior.

Ele começou a ser estudado em 2007. Ele é anterior ao da Granja Werneck....Ele está parado (o empreendimento Mata do Planalto). Ele chegou a ter uma LP (licença prévia) do COMAM (Conselho Municipal do Meio Ambiente), numa reunião em que foi aprovado aquele empreendimento lá do Hospital Hilton Rocha. Estavam presentes todas as associações de moradores da cidade inteira, que se retiraram após a aprovação do empreendimento Hilton Rocha, e depois alegaram que não tinham sido avisadas que o empreendimento do Planalto estava na pauta. Fizeram uma confusão danada. Estavam dentro da reunião, assinado presença e tudo, se retiraram. Foi aprovado por doze votos favoráveis e um voto de abstenção. Acho que não teve nem um voto contrário. E aí vai para aquelas questões judiciais, o Ministério Público ajuíza ação, não sei quem ajuíza ação. Fica uma confusão difícil de resolver. Acho que vai caminhar no mesmo caminho da Granja Werneck, numa permuta de terreno. Acredito que seja a saída, que, de novo, eu considero uma pena. Porque é uma área... Não sei se você leu sobre isso, conhece. É uma área que tem 120 mil metros quadrados, que trinta mil, que é um quarto da área, estaria sendo ocupado com dois empreendimentos, aí um Minha Casa Minha Vida, a gente saiu fora do (padrão do) WAY, foi um mais baixo, e um, um pouquinho mais alto, pegando abaixo do WAY e acima do WAY. O Minha Casa Minha Vida acho que tinha quatro torres e o outro, três torres. Eram sete torres, quer dizer, uma densidade muito pequena, em torno de seiscentas, setecentas unidades, eu não me lembro o número exato, mas que por uma questão de um pequeno grupo do bairro, que combateu muito o empreendimento... Nós, enquanto empreendedores, iríamos implantar o parque na área remanescente, que é a área de fato, de ZEPAM (Zona Especial de Proteção Ambiental). Porque ali é um eucaliptal. No Google ele de fato parece uma massa verde, mas entrando na área você vê que são eucaliptos, que foram plantados pelo pai, já falecido, do dono do terreno. Ele plantou tudo que está ali, que hoje complica a vida dele. Não tinha nada. Tem foto, tem tudo. Então eu acho assim, era um projeto “ganha, ganha”. Ganhava a cidade, ganhava o parque, porque esse parque ia ter manutenção por um período. E agora perde todo mundo, porque aquela área fica lá, fica vulnerável, pode um dia ser invadida. Mas é um movimento que está tendo em Belo Horizonte que eu acho que é muito complicado também, que eu acho que talvez tenha sido um dos dificultadores do avanço da região norte, porque de fato ele afetou toda a cidade, que é essa questão que o XXX (nome de uma pessoa do setor imobiliário) fala muito também, do “Nimby” (Not In My Back Yard), quer dizer, todo mundo quer o ponto de ônibus, mas na minha rua, não. Todo mundo quer um empreendimento imobiliário, mas longe da minha casa. Então, assim, existe ali um “egoísmo” muito grande daquela comunidade, que é permanecer, a despeito de todo investimento que o Estado fez na região, a comunidade quer permanecer como há cinquenta anos atrás. Então esse investimento, de fato, ele foi

desperdiçado. Ele poderia ter gerado um potencial, uma valorização, onde o Estado, o município, de uma certa forma iriam capturar através do ITBI, do IPTU, esses investimentos de volta, e isso não volta porque o morador não quer deixar fazer.

O Programa Minha Casa Minha Vida aparece como conflito permanente com o objetivo gentrificador no Vetor Norte da RMBH, pela simultaneidade temporal e espacial entre os investimentos em GPUs, em área periférica pobre, com disponibilidade de terra nua, e a oferta de recursos federais abundantes para o investimento em habitação popular. Se, por um lado, os GPUs geram renda fundiária e estimulam um “maior e melhor uso do solo”, com moradias destinadas a faixas mais elevadas de renda, por outro lado, os subsídios públicos para empreendimentos imobiliários privados, como os do PMCMV, embora também tenham impactos positivos na renda fundiária diferencial (MORALES-SCHECHINGER, 2010), implicam a construção de imóveis destinados a famílias de faixa de renda média e baixa. Pelas entrevistas, vimos que teria havido a realocação de terrenos, inicialmente planejados para PMCMV, na RMBH, em projetos de alta renda, assim como o oposto, a revisão ou abandono de projetos de média e alta renda.

5.8 CONCLUSÕES

A pesquisa parte de uma análise multidimensional, que leva em conta os múltiplos aspectos previstos na literatura como característicos de gentrificação. Desta forma, considera, simultaneamente, os referenciais teóricos que preveem as origens da gentrificação a partir da demanda e da oferta imobiliária ou, em outros termos, a análise marxista dos impactos da renda fundiária diferencial no uso do solo e a análise culturalista, que identifica hábitos culturais na origem deste mesmo processo. Avalia-se, portanto, a dimensão ligada ao investimento de capital (capítulo 1), a dimensão física da gentrificação (no capítulo anterior), assim como suas dimensões fundiária, sócio econômica e cultural (neste capítulo). Usa-

se uma multiplicidade de fontes de dados, quantitativos e qualitativos, capazes de mensurá-las.

Nossos resultados indicam a ocorrência de processos de gentrificação em pequenos trechos do Vetor Norte de Belo Horizonte (VNBH), localizados nas áreas melhor situadas, muito próximas da maior parte dos investimentos localmente feitos em GPUs, após 2004. Tratam-se de processos de “gentrificação por novas construções”, característica de metrópoles latino americanas.

Consiste, basicamente, no caso da pesquisa, na expulsão dos antigos moradores, localizados no entorno de áreas em que há construção de novos imóveis, destinados a famílias de renda mais alta. A construção dos novos imóveis dá-se, basicamente, em lotes vagos e galpões industriais decadentes, portanto a expulsão dos antigos moradores é indireta, em decorrência do aumento do custo de vida e da moradia. Estes processos concentram-se em duas pequenas áreas próximas, não contíguas, chamadas na pesquisa de “Área 1” e “Área 2”, que se localizam, respectivamente, em trechos dos bairros Planalto e Vila Clóris, e Jardim Guanabara, nas franjas com melhor infraestrutura do VNBH.

A pesquisa encontra, a partir de relatos de moradores antigos, relatos de casos de expulsão indireta de antigos moradores. Dentre os expulsos, estão principalmente os inquilinos e os jovens, principais vítimas do aumento dos preços imobiliários. Há, portanto, uma forma de expulsão que é geracional: filhos não conseguem permanecer no mesmo local, quando saem das casas de seus pais, pelo alto preço da terra, em função de mudança no “melhor uso” potencial a ser dado ao solo, após os GPUs. Entre os antigos moradores proprietários de imóvel próprio, a permuta de seus imóveis com construtoras e incorporadoras aparece como uma das estratégias para permanecerem no local e, simultaneamente, capturarem parte da renda fundiária gerada a partir de GPUs.

A análise da dimensão fundiária, feita através de diversas fontes de dados, tais como registros cartoriais de incorporação imobiliária e de avaliações bancárias de

imóveis, valor venal para fins de ITBI e entrevistas, explicita a forte valorização dos imóveis no VNBH, após os GPUs.

Este é o caso nas áreas específicas de pesquisa. Os preços do metro quadrado dos novos apartamentos aí localizados estão muito acima daqueles praticados em diversos bairros do VNBH, o que aponta para uma concentração de extratos mais altos de renda nestas duas áreas. Os preços de metro quadrado de terreno, por sua vez, revelam forte valorização fundiária em todos os 20 bairros da Regional Norte, para os quais havia dados disponíveis, entre dezembro/2009 e dezembro/2016, sempre acima da inflação. A maior valorização nominal foi de 500%, no bairro Vila Clóris (onde está situado o *Shopping Estação*), 167,50%, no Jardim Guanabara, e 87,27%, no Planalto.

Nota-se, entre 2000 e 2010, queda expressiva na participação dos moradores em situação habitacional precária em todos os setores censitários das Áreas 1 e 2, o que pode indicar efeitos indiretos de expulsão de moradores.

Todos os dados analisados revelam aumento da renda de famílias moradoras nestas áreas. Entre 2000 e 2010, os rendimentos per capita aumentam, nas duas áreas, substancialmente mais do que em Belo Horizonte (Censo Demográfico, IBGE) ou do que seu entorno (IDHM, PNUD, IPEA e FJP) e tendem a convergir a valores praticamente idênticos. Estes resultados reforçam o caráter de ilha das áreas em análise e a percepção do movimento do capital imobiliário nas “novas fronteiras urbanas”: expansão da oferta de imóveis para camadas de renda mais alta, nos limites territoriais entre áreas mais ricas e outras mais pobres (SMITH, 1996).

Informações colhidas junto às construtoras indicam que a renda familiar mínima necessária para o financiamento da aquisição dos novos apartamentos, característicos do processo de enobrecimento urbano, está acima daquela auferida pelas famílias compostas por antigos moradores. Entrevistas com representantes do setor imobiliário deixam claro que a oferta imobiliária analisada

se baseia na expectativa de atração de um segmento social de maior renda. Entrevistas com moradores antigos e ex-moradores também revelam a percepção de uma reestruturação social em curso, na qual os moradores recém-chegados são de uma classe social mais alta que a dos antigos. Uma clara separação social entre os antigos e novos moradores surge nas entrevistas, que revelam a ausência de convívio entre estes segmentos sociais, vizinhos. Os moradores recentes distinguem-se dos antigos quanto à renda, mas também quanto aos hábitos culturais.

Neste contexto, possíveis mudanças em padrões de consumo familiar foram observadas. O que se constata é, por um lado, um processo de diversificação, sofisticação e melhoria na qualidade dos serviços e comércio, nas duas áreas de pesquisa, após os GPUs. Isto é o que revelam os dados qualitativos - percepção de todos os segmentos entrevistados, moradores, Estado e setor imobiliário – e os dados cadastrais, que mostram um forte aumento no número de empresas sediadas nas duas áreas.

Por outro lado, novos dados reforçam a existência de majoração da renda familiar nestas duas áreas de pesquisa. Aumentos fortíssimos de gastos das famílias, localizadas no entorno destas ilhas, são observados para todos os três tipos de serviços privados analisados: educação, lazer e esportes e outros serviços pessoais. Estes gastos crescem, no entorno das áreas pesquisadas, nomeadas “Área Expandida 1 - Planalto/Vila Clóris” e “Área Expandida 2 - Jardim Guanabara”, respectivamente, 15.654% e 37.683% (educação privada), 1.427% e 9.125% (esportes, recreação e lazer) e 3.391% e 2.659% (outros serviços pessoais), entre 2000 e 2018. Comparações feitas com dados da POF parecem indicar a entrada de famílias com renda mais alta na região, após 2010 - os gastos médios com educação são típicos de famílias com renda entre três e vinte salários mínimos, dependendo da área analisada e do tipo de ensino.

Os resultados reforçam o entendimento de que os processos de gentrificação em curso concentram-se em poucas e pequenas áreas e, portanto, a escolha pela

educação privada e o consumo de serviços pessoais, de lazer e esportes tende a ser minoritários. A transformação social em curso tem, portanto, até este momento, escala restrita.

Diferente de Betancur (2014), que propõe que o processo de gentrificação é basicamente comercial, nossos resultados apontam para “gentrificação por novas construções”, tanto em imóveis residenciais, como comerciais.

Constata-se, pois, uma longa trajetória do conceito originalmente cunhado por Ruth Glass, em 1964, para um contexto completamente diferente. Servidores públicos mudando-se para o Vetor Norte seria, simultaneamente, um conceito paradoxal e clássico de gentrificação: novos moradores, com renda mais alta, mudam-se para moradias mais próximas de seus locais de trabalho, neste caso não uma antiga centralidade requalificada, mas uma nova centralidade que, espera-se, deve surgir. Esta nova centralidade está situada em área periférica, nunca antes habitada por famílias de classe média ou alta e, portanto, não se aplica o conceito de “revanche” de Smith: uma classe que volta a ocupar “sua” antiga área de moradia e o faz como um movimento revanchista. No caso de áreas periféricas é possível compreender a gentrificação a partir de investimentos feitos em áreas precárias, em uma cidade com urbanização extensiva - e não como resposta à decadência da parte central da cidade. Ainda, como resposta de uma classe social que tem podido sofisticar seus hábitos de consumo, mas não ao ponto de adquirir imóveis mais centrais e do melhor padrão possível: são aqueles novos moradores que “têm carros que não cabem na garagem” dos prédios recentemente construídos, segundo um ex-morador entrevistado. Ressalta-se que, embora haja diferenciação de renda entre novos e antigos moradores, nada identifica os primeiros com extratos de alta renda. Sem saber o futuro destes processos de gentrificação, no momento atual, reforçam uma tendência de áreas periféricas evoluírem para uma maior heterogeneidade.

Explicitam-se alguns dos atores gentrificadores listados por Smith (2010a): o Estado, as construtoras, a indústria imobiliária e os consumidores dos novos

imóveis. Diversos exemplos de expectativa do mercado imobiliário quanto à gentrificação surgem, a partir de entrevistas com este segmento, inclusive expectativas quanto ao papel do Estado em facilitar e incentivar a ocupação por segmentos de renda mais elevada.

Na prática, o Governo Estadual atuou como agente gentrificador, de formas distintas, conciliando papel gentrificador direto e indireto. De forma indireta, pela intervenção que faz no espaço, com reinvestimentos em capital fixo que alteram, de forma desigual, o ambiente construído e gera renda fundiária diferencial, que serve de estímulo à mudança de uso do solo. Soma-se ainda a lógica privada, incluídos os interesses do setor imobiliário, que conduz a renovação urbana e a alocação de investimentos públicos. É o capital que chega na conquista de novo território, cada vez mais com a ajuda do Estado. De forma direta, o Estado é agente gentrificador pelo projeto de “desenvolvimento” que defende para o Vetor Norte, que implica estímulo a projetos imobiliários destinados à alta e média renda e, em alguns locais específicos, a limitação do seu oposto, a resistência à implementação de projetos para famílias pobres. Neste ponto específico, a atuação do Estado assemelha-se ao que ocorreu no final do século XIX, quando da concepção do projeto da cidade de Belo Horizonte.

Assim como previsto por Betancur (2014), não há alteração da ocupação social da área como um todo e o alcance do processo é limitado, pelo menos até este momento, quinze anos após o anúncio dos investimentos em GPUs. Não sabemos se haverá um “efeito derrama”, ou seja, se um processo amplo de gentrificação prosseguirá até que a totalidade ou a maioria dos ocupantes originais da área sejam deslocados e todo o caráter social do distrito seja alterado, ou se estas áreas seguirão como pequenas ilhas em um mar de pobreza. Neste sentido, uma questão interessante que surgiu nas entrevistas com novos moradores, mas não aprofundada neste trabalho, diz respeito a uma possível alta rotatividade na moradia, entre os novos moradores. Se confirmada,

aumenta a imprevisibilidade quanto ao alcance dos processos de gentrificação iniciados.

Nossos resultados não deixam dúvidas de que a escala é fundamental na análise de processos de gentrificação. Se, por um lado, a escala do fenômeno gentrificação é mundial, no sentido de que é parte de uma estratégia urbana global e, portanto, manifesta-se em diversas cidades e países, o que vemos no VNBH é que ele nasce e cresce à pequena escala (ilhas). A própria coexistência de empresas de grande porte e empresas informais, já relatada, assim como de moradores pobres e recém chegados de novos segmentos sociais, coloca limites a efeitos “derrama”, mais amplos territorialmente, da gentrificação. Esta mostra-se, desta forma, como um processo que acontece em diferentes escalas (dentro das cidades e no mundo) e diferentes formas (que vão muito além do conceito original de Glass), que pode ou não se expandir.

O fenômeno de gentrificação encontrado tem uma dimensão espaço-tempo que merece ser destacada. Espaço porque sua percepção depende da escala territorial de análise. Também espaço porque demanda grandes terrenos para os novos edifícios construídos, porque ocorre em uma zona que tem investimentos públicos, porque os moradores vivem em condomínios que se pretendem auto isolados, porque sua localização não é central, mas dispõe de infraestrutura que facilita seu acesso.

Tempo porque a expulsão dos antigos moradores, no VNBH, é gradual, não é imediata, é um processo. A temporalidade é fundamental nesta análise. O curto intervalo decorrido pós investimentos em GPUs – os projetos iniciaram-se há uma década e meia -, nos faz questionar se houve tempo para um efeito derrama, da gentrificação, ou se este não vai, de fato, ocorrer. Aliado a isto, o fato de tratar-se de “gentrificação por novas construções” torna menos evidente e mais lenta a expulsão de moradores, que não ocorre na etapa inicial de construções ou na chegada das novas famílias, mas sim a posteriori, por efeitos indiretos. Acontece lentamente, primeiro através de mudanças do ambiente urbano construído, da

oferta de comércio e serviços locais, de práticas de convívio e uso do espaço, levando a uma expulsão de alguns moradores, pelo aumento de preços imobiliários e/ou do custo de vida local.

PARTE III – TERRA

6 CAPÍTULO 5 – DINÂMICA FUNDIÁRIA, CONSTRUTORAS, CAPITAL IMOBILIÁRIO E FINANCEIRO. QUEM SÃO OS DONOS DA TERRA URBANA?

6.1 INTRODUÇÃO

Este capítulo analisa empiricamente a dinâmica da propriedade da terra nua urbana, no Vetor Norte de Belo Horizonte. Grandes Projetos Urbanos, em áreas em que predomina a deterioração do ambiente construído, segundo literatura abordada nos capítulos anteriores, resultam, habitualmente, na geração de renda fundiária diferencial e na transformação das funções e do uso do solo local. O desenvolvimento econômico decorrente destes investimentos implica demanda de terrenos urbanizados e estrategicamente localizados para infraestrutura e construção imobiliária (FURTADO, 2008). É habitual uma flexibilização jurídica e econômica, com o objetivo de desmontar os obstáculos à expansão do espaço e do capital (HARVEY, 1994).

No caso dos GPUs brasileiros e, especificamente no Vetor Norte da RMBH, esta flexibilização teria, dentre seus objetivos, a valorização de capitais especulativos e imobiliários (VAINER et al., 2006). Do ponto de vista do solo, isto significa que a função regulatória do Estado deve ser minimizada e, em contrapartida, potencializada a operação do mercado - não obstante suas eventuais consequências, dentre elas a segregação espacial e a proliferação de terrenos ociosos ou subutilizados, com fins especulativos. Em um cenário em que é débil o papel regulador do Estado, o proprietário é livre para especular com a terra urbana.

No capítulo anterior, constatamos, nos últimos anos, no Vetor Norte de Belo Horizonte, a existência de áreas com intensa alteração no uso dado ao solo –

modernização, sofisticação e densificação do estoque imobiliário - e aumento da renda fundiária capitalizada, a renda efetivamente obtida, em princípio pelo proprietário do imóvel, em função do uso dado ao mesmo. A valorização fundiária beneficia os atores privados que atuam na dinâmica imobiliária – proprietários, incorporadores imobiliários e empresas construtoras. Desta forma, teriam a expectativa e efetiva valorização imobiliária impactado a estrutura fundiária do Vetor Norte de Belo Horizonte?

Neste sentido, este capítulo dedica-se a analisar a dinâmica da propriedade da “terra nua urbana”, no último decênio, após maciços investimentos públicos e privados em Grandes Projetos Urbanos, na área periférica do Vetor Norte de Belo Horizonte. Por “terra nua urbana” referimo-nos aos imóveis territoriais, sem edificação. Neste trabalho, os termos “terra nua urbana”, “lotes vagos”, “imóveis territoriais”, “terra nua” ou “terra urbana” são usados como sinônimos. A nossa hipótese é de que há um crescente interesse de setores privados na aquisição desta terra, nesta área, após o anúncio dos GPUs, em função da expectativa de aumento nos preços imobiliários e da possibilidade dos proprietários apropriarem-se da renda fundiária gerada - os investimentos, majoritariamente públicos, garantem a valorização da terra circundante, ao aumentarem a acessibilidade a este local, “comprimindo o espaço pelo tempo” (HARVEY, 2006a, p. 28 e 48) e melhorarem a oferta de serviços locais. São basicamente três questões a serem respondidas.

A primeira é como se dá a distribuição da terra nua entre Estado e setor privado. A compreensão de quem são os donos da terra urbana e do grau de controle do setor privado sobre a mesma são determinantes para iniciar a análise de quem beneficia-se com os investimentos feitos e do que se pode esperar em termos do grau de submissão da ocupação dos imóveis territoriais à lógica do lucro, juros e renda¹⁵¹. A hipótese é de uma forte participação do setor privado no controle das terras.

A segunda questão é o grau de concentração da propriedade fundiária e como este indicador evolui após os GPUs, particularmente a propriedade privada, tendo em

¹⁵¹ Isto não implica, em absoluto, que a maior participação do Estado como proprietário de terra garanta, necessariamente, acesso da população mais pobre à terra, como bem ilustra a criação de Belo Horizonte.

vista a capacidade de mercados mais ou menos oligopolizados controlarem a oferta e o preço dos terrenos e, conseqüentemente, de forma mais ou menos intensa, o uso social do espaço urbano. A propriedade da terra está ficando mais concentrada? Há um número grande de pequenos proprietários formando um mercado atomizado?

A terceira questão é se há determinados segmentos econômicos que controlam a propriedade da terra ou se os proprietários privados são majoritariamente pessoas físicas. Trata-se de verificar, empiricamente, quem tem poder sobre a produção da periferia norte de Belo Horizonte e se há algum padrão nas alterações da estrutura da propriedade da terra urbana que pode ser relacionado aos investimentos feitos e à renda fundiária gerada pelos mesmos. Há alterações nas forças que controlam a terra ao longo dos últimos anos? Quais são estas mudanças? Há setores econômicos em expansão no controle desta terra urbana? Quais são eles? As pessoas físicas são relevantes nesta estrutura? A hipótese é a de que o Vetor Norte de Belo Horizonte vem sendo objeto da formação de um banco de terras privadas, por parte do capital imobiliário, representado por construtoras, incorporadoras e imobiliárias. Tais corporações estariam ampliando sua participação na propriedade de terra nua, em área historicamente pobre, fato que potencializaria processos de expulsão da população original. Segundo Rolnik (2015, p. 227), para a vice-presidente para Desenvolvimento Sustentável do Banco Mundial, Katherine Sierra, o efeito colateral da mobilização de terra para os GPUs seria “sinalizar” uma alocação mais eficiente e “racional” da terra urbana, ou seja, em outras palavras, eliminar formas de ocupação pouco lucrativas ou em poder de setores que não as usem como ativos financeiros.

Os resultados têm caráter inédito. Contribuem para a compreensão das disparidades no patrimônio fundiário urbano brasileiro, particularmente relevantes em um país cuja estrutura fundiária urbana é completamente desconhecida e que nunca passou por uma reforma urbana, não obstante 85% da sua população viver em cidades.

Para responder às questões elencadas, fazemos uso de duas fontes de dados. São analisados (i) dados cadastrais de imóveis, disponíveis para o período de 2009-2017, usados para fins de tributação imobiliária dos impostos IPTU e ITBI

(PBH/SMFA) e (ii) entrevistas semiestruturadas e grupos focais, que realizamos em 2019, já descritas, com o setor imobiliário, Estado, moradores e ex-moradores do Vetor Norte de Belo Horizonte.

A metodologia consiste em um diagnóstico multiescalar da dinâmica da propriedade de imóveis territoriais: Belo Horizonte, VNBH, Regionais Norte e Venda Nova, Áreas 1 e 2 (descritas no capítulo 3) e lotes. O trabalho inclui a análise comparativa espaço temporal, buscando-se particularidades na transmutação da propriedade da terra. Neste sentido, comparações com Belo Horizonte e Regional Barreiro servem para revelar eventuais impactos decorrentes dos GPUs na estrutura da propriedade da terra nua do Vetor Norte da cidade.

Apesar da extensa bibliografia sobre políticas fundiárias, há uma clara ausência, na literatura nacional e internacional, de estudos empíricos e de dados confiáveis sobre a estrutura fundiária urbana, paradoxalmente à importância do tema. Diversos autores destacam a escassez de estudos empíricos, ao longo do século XX, e o pouco que se sabe sobre quem são os proprietários da terra urbana e qual seu grau de concentração, tanto em países do hemisfério Norte como do Sul (KIVELL; McKAY, 1988¹⁵²; DIXON, 2009; PAYNE, 2001 e 1996¹⁵³; EVERS, 1975¹⁵⁴; além dos seguintes trabalhos apud KIVELL; McKAY (1988): DENMAN, 1974; MASSEY; CATALANO, 1978; FLATT, 1982; NORTON-TAYLOR, 1982; GOODCHILD; MANTON, 1985; TRANTER; GIBBS, 1977; BARRET; HEALEY, 1985; RATCLIFFE, 1976; BARRETT; STEWART; UNDERWOOD, 1978). A maior parte destes poucos estudos refere-se a países do Norte, durante os anos 1970 e 1980 (NABUCO, 2019).

Estudos sobre a distribuição ou concentração da propriedade são abundantes para áreas rurais, onde a terra é vista como meio de produção, mas surpreendentemente

¹⁵² Kivell e McKay (1988), que analisam dados para a cidade de Manchester, destacam que fontes de dados confiáveis são raras e atuam como limitadores para tais pesquisas.

¹⁵³ PAYNE (1996 e 2001), que faz uma revisão da literatura sobre a posse da terra, em cidades de países em desenvolvimento, afirma que a literatura e estudos empíricos sobre propriedade da terra urbana são muito limitados.

¹⁵⁴ EVERS (1975) destaca que o interesse por tais pesquisas, verificado no final do século XIX (MARX, 1955; LIEBKNECHT, 1876; WEBER, 1904), desaparece no século XX.

raros para áreas urbanas. É, contudo, exatamente nas cidades que tais pesquisas precisam avançar. Se nos trabalhos empíricos sobre concentração da propriedade rural a preocupação diz respeito ao acesso à terra como meio de produção, este trabalho preocupa-se com a distribuição da propriedade da terra urbana como elemento para determinar o uso e a ocupação do solo nas cidades, para definir quem mora e onde mora, para reforçar processos de segregação sócio espacial e de expulsão da população mais pobre e para impor limites ao exercício do direito à cidade, conforme definido por Lefebvre, em 1968, no livro “Direito à Cidade” (2008).

Constata-se na literatura uma ausência teórica referente à estrutura fundiária e imobiliária urbana que, entendemos, reflete a débil abordagem empírica da concentração desta propriedade nos séculos XX e XXI, pelos limites de acesso a dados já mencionados. A análise empírica da concentração da propriedade privada da terra nua, que fazemos, opta por partir de dois eixos teóricos. Por um lado, partimos da Teoria da Renda da Terra, abordada na parte introdutória desta tese, uma vez que GPUs tendem a gerar renda fundiária diferencial e, portanto, impactar os ganhos dos proprietários fundiários. Por outro lado, a análise empírica está intrinsecamente vinculada à literatura da geografia urbana e da teoria política da urbanização, que enfatiza a importância da posse da terra para a produção capitalista do espaço e seu uso social, com destaque para Maricato (2016 e 2012), Rolnik (2015), Sassen (2016, 2017a e 2017b), Lefebvre (2008 e 2007) e Harvey (2017, 2006b e 1997). Há duas posições unânimes entre estes autores, que gostaríamos de destacar: (i) a propriedade envolve um conflito, entre os que têm (proprietários e possuidores) e os que não têm e, portanto, o direito à propriedade é um fator de exclusão; (ii) a terra é cada vez mais importante no capitalismo contemporâneo e central como fonte de renda e crédito.

O conceito de “nó da terra” elaborado por Ermínia Maricato, integrante do pensamento crítico urbano brasileiro e intérprete dos impactos do capitalismo no cenário das cidades brasileiras, é relevante para esta pesquisa. Em artigo de 2008, intitulado “A terra é o nó”, publicado também no livro “O impasse da política urbana no Brasil” (2012), a urbanista usa este termo para referir-se à estrutura fundiária brasileira, em particular à reforma urbana nunca realizada e, conseqüentemente, às

terras mantidas ociosas, em pleno século XXI, como mecanismo que impede o acesso à moradia. Este é o “nó” nas relações sociais brasileiras, tanto na cidade como no campo, que reaparece no primeiro artigo do livro “Para entender a crise urbana”, de 2016. Uma base fundiária urbana intocada é destacada por Maricato para descrever o capitalismo periférico brasileiro. A terra é um elemento que reforça a desigualdade e a relação patrimonialista entre propriedade, poder político e econômico, usuais na América Latina (MARICATO, 2012 e 2016). “A retenção de terras improdutivas é uma das características do patrimonialismo e um dos maiores problemas do campo e das cidades latino-americanas, pois dificulta a ocupação sustentável e justa do território” (MARICATO, 2016, p. 83). A reforma urbana não realizada no Brasil é central, no trabalho de Maricato, para explicar a segregação urbana e o constante processo de construção de novas periferias, cada vez mais distantes, pelo capital econômico.

Rolnik também destaca o papel da terra como elemento que dá ou retira direitos dos cidadãos e afirma que as “relações de posse são determinantes para definir – ou bloquear – direitos” (2015, p.13). A autora afirma que os processos de “desposseção”, para expansão do capital (HARVEY, 2006a), são antigos, embora sua característica atual, nova, seja a desmaterialização do concreto, do físico, do espaço, transfigurado em algo abstrato, a partir da financeirização da terra, transformada em ativo. Para a autora, a condição essencial para transformar um bem imóvel em ativo é a hegemonia da propriedade privada sobre qualquer outra forma de ocupação do território. O direito à propriedade é fator de exclusão.

Harvey, em “Cidades Rebeldes” (2014a, p. 122), descreve o avanço rápido do fenômeno que chama de “economia de desapropriação”, que diz respeito a imensas aquisições de terra na China e desalojamentos de proporções lendárias em algumas das maiores cidades mundiais (mais de três milhões de pessoas desalojadas em Pequim, nos últimos dez anos). O resgate do conceito de “acumulação por desposseção” (HARVEY, 2006a) - estratégia do sistema capitalista para lidar com a superacumulação, via permanente expansão geográfica, para permitir novos investimentos, em outros espaços, e subsequente desvalorização de ativos-, resulta na maior presença de atores globais na definição dos usos dados ao solo urbano.

No prefácio do livro “Às urnas, cidadãos!”, Piketty (2017, p. 10), embora não trate especificamente da terra, cita a “sacralização da propriedade privada” como uma das duas principais causas da desigualdade produzida pelo capitalismo globalizado - a outra seria a ausência, com variações entre os países, de regulação adequada das forças econômicas e financeiras.

Para Saskia Sassen (2016), a origem da concentração da terra não está necessariamente no passado (ausência de reforma urbana), mas na crescente desigualdade criada pelo sistema capitalista atual. No livro “Expulsões”, a socióloga norte americana afirma que estamos vivendo um momento de profunda concentração da riqueza e da renda, no qual a terra é um elemento central. A terra teria sido convertida, na década de 2000, em investimento desejável. Enormes aquisições de terra rural por grandes corporações no hemisfério Sul e a ascensão do sistema financeiro nas cidades globais do Norte estariam transformando completamente o uso dado à terra urbana ou rural. A aquisição rápida e exponencial de imóveis, por corporações, ocorreria não por seu valor de uso, mas pelo valor de troca que supostamente alcançarão os terrenos sobre os quais foram construídos. A concentração de terras pelas corporações refletiria o solo urbano cada vez mais privatizado e controlado pelo capital econômico e uma das consequências seria a expulsão de grandes contingentes de populações das suas áreas de residência. Sassen (2017a, 2017b) afirma que as massivas aquisições imobiliárias nas cidades globais, por empresas inglesas e multinacionais, comprometem conceitos como equidade, democracia e direitos e impactam negativamente a variedade de tipos de comércio, a existência de espaços ocupados por minorias desempoderadas (“*powerless*”) e o próprio conceito de cidades cosmopolitas, múltiplas e diversas:

A compra massiva de prédios e terrenos urbanos por corporações estrangeiras e nacionais, que decolou após a crise de 2008 sinaliza uma nova fase emergente nas grandes cidades? De meados de 2013 a meados de 2014, as compras corporativas de propriedades excederam US\$600 bilhões (100 milhões de libras esterlinas) nas 100 principais cidades quanto a estas aquisições e US\$ 1 trilhão um ano depois. Estas cifras incluem apenas as grandes aquisições (por exemplo, no mínimo US\$ 5 milhões, no caso da cidade de Nova York).

Quero examinar os detalhes desse grande aumento no investimento corporativo e sua relevância. As cidades são os espaços onde aqueles sem poder conseguem fazer história e cultura, tornando complexa seu desempoderamento. Se a atual compra em larga escala continuar, perderemos o que fabrica as características cosmopolitas das cidades.

De fato, na atual escala de aquisições, estamos vendo uma transformação sistêmica no padrão de propriedade da terra urbana, que altera o significado histórico da cidade. Essa transformação tem implicações profundas e significativas para a equidade, democracia e direitos.

Uma cidade é um sistema complexo, mas incompleto: nessa mistura reside a capacidade das cidades, através do tempo e do espaço, de sobreviver a sistemas muito mais poderosos, mas totalmente formalizados - de grandes corporações a governos nacionais. Londres, Pequim, Cairo, Nova York, Joanesburgo e Bangkok - para citar apenas algumas - sobreviveram a vários tipos de governantes e empresas (SASSEN, 2017a, sem número página, tradução nossa)¹⁵⁵.

Sassen interpreta, portanto, a aquisição incessante de imóveis pelas corporações globais como limitadora ao direito lefebvreano à cidade, mesmo que não cite Lefebvre. A ideia central é que a aquisição crescente de imóveis por corporações internacionais em cidades globais é uma forma de comprar terra, uma ameaça à cidade tal como a conhecemos atualmente, lugar da diversidade, e uma tendência a criar cidades sem lugar para os “desempoderados”:

Nesse misto de complexidade e incompletude, está a possibilidade de quem não tem poder afirmar "estamos aqui" e "esta também é a

¹⁵⁵ Traduzido do original: “Does the massive foreign and national corporate buying of urban buildings and land that took off after the 2008 crisis signal an emergent new phase in major cities? From mid-2013 to mid-2014, corporate buying of existing properties exceeded \$600bn (£395bn) in the top 100 recipient cities, and \$1 trillion a year later – and this figure includes only major acquisitions (eg. a minimum of \$5m in the case of New York City).

I want to examine the details of this large corporate investment surge, and why it matters. Cities are the spaces where those without power get to make a history and a culture, thereby making their powerlessness complex. If the current large-scale buying continues, we will lose this type of making that has given our cities their cosmopolitanism.

Indeed, at the current scale of acquisitions, we are seeing a systemic transformation in the pattern of land ownership in cities: one that alters the historic meaning of the city. Such a transformation has deep and significant implications for equity, democracy and rights.

A city is a complex but incomplete system: in this mix lies the capacity of cities across histories and geographies to outlive far more powerful, but fully formalized, systems – from large corporations to national governments. London, Beijing, Cairo, New York, Johannesburg and Bangkok – to name but a few – have all outlived multiple types of rulers and of businesses.”

nossa cidade". Ou, como diz a lendária declaração dos pobres combatentes nas cidades latino-americanas, "Estamos presentes": não estamos pedindo dinheiro, apenas informando que esta também é a nossa cidade.

É nas cidades, em grande parte, que os desempoderados deixaram suas marcas - cultural, econômica e social -, principalmente em seus próprios bairros, mas, eventualmente, espalhadas por zonas urbanas mais vastas, através da comida, música e terapias "étnicas", dentre outras possibilidades.

Tudo isso não pode acontecer em um ambiente de negócios. Independente de sua densidade, são espaços de controle privado, onde trabalhadores com baixos salários podem trabalhar, mas não "fabricar". Isso também não pode acontecer nas plantações e minas, cada vez mais mundialmente militarizadas. É somente nas cidades que a possibilidade do desempoderamento tornar-se complexo pode acontecer, porque nestas nada pode controlar totalmente a diversidade de pessoas e seus pactos.

(...) Mas é essa possibilidade - a capacidade de fazer uma história, uma cultura e muito mais - que está, hoje, ameaçada pelo surgimento da requalificação urbana, em larga escala, das cidades (SASSEN, 2017a, sem número página, tradução nossa).¹⁵⁶

O que podemos constatar, a partir desta bibliografia, é que há um problema grave no acesso à terra, embora com características próprias a cada lugar, que se intensifica com o fenômeno da globalização. Há uma posição unânime, no que tange os efeitos da globalização sobre a desigualdade mundial e o acesso à terra. Piketty (2014) apresenta resultados que indicam, a partir da análise de uma longa série histórica (do século XVIII ao século XXI, para o caso francês), a ampliação da desigualdade mundial na distribuição de riquezas. O século XXI apresentaria uma tendência à

¹⁵⁶ Tradução do original: "*In this mix of complexity and incompleteness lies the possibility for those without power to assert "we are here" and "this is also our city". Or, as the legendary statement by the fighting poor in Latin American cities puts it, "Estamos presentes": we are present, we are not asking for money, we are just letting you know that this is also our city.*

It is in cities to a large extent where the powerless have left their imprint - cultural, economic, social: mostly in their own neighbourhoods, but eventually these can spread to a vaster urban zone as "ethnic" food, music, therapies and more.

All of this cannot happen in a business park, regardless of its density - they are privately controlled spaces where low-wage workers can work, but not "make". Nor can this happen in the world's increasingly militarized plantations and mines. It is only in cities where that possibility of gaining complexity in one's powerlessness can happen - because nothing can fully control such a diversity of people and engagements.

(...) But it is this possibility - the capacity to make a history, a culture and so much more - that is today threatened by the surge in large-scale corporate re-development of cities".

concentração automática da riqueza, sem precedentes, tendo em vista que no “capitalismo globalizado desregulado atual” a taxa de crescimento da produção é em patamar bastante inferior à taxa de crescimento do rendimento do capital, subtributado comparativamente a outros setores (PIKETTY, 2014, p. 65; PIKETTY, 2017, p. 10 e 172). O autor fala em “volta triunfal do capital privado” nos países ricos desde os Anos Setenta e em “capitalismo patrimonial privado do século XXI”, para descrever a situação caracterizada por uma redução do Estado, expansão da participação privada na riqueza nacional e crescente importância do patrimônio acumulado no passado na renda nacional. “A evolução geral não deixa dúvida alguma: além das bolhas, estamos assistindo a volta triunfal do capital privado nos países ricos desde os anos 1970 ou, mais do que isso, ao ressurgimento de um novo capitalismo patrimonial” (PIKETTY, 2014, p. 171).

MARICATO (2012, p. 185) defende que a globalização, a partir dos anos 1980, agrava o problema da terra, “que tende a se tornar explosivo no mundo todo” e recoloca a questão fundiária no centro da luta de classes. O capital assume o comando da cidade, vista como mercadoria, e vai esforçar-se para moldá-la conforme seus interesses, o que inclui manter a população pobre às margens desta (MARICATO, 2016). Os capitais têm interesse no valor de troca da cidade e, portanto, na produção do espaço urbano, por meio do qual se reproduzem, obtendo lucros, juros e rendas. “Apropriando-se da reestruturação produtiva do capitalismo propiciada pelo avanço tecnológico, o neoliberalismo causou um impacto mundial com efeito de um *tsunami*. No Brasil, constatamos grandes transformações tanto no meio rural quanto no urbano. O que restava de território ainda não subsumido à atividade propriamente capitalista até 30 anos atrás está em franco processo de incorporação” (MARICATO, 2012, p. 91).

A partir destes autores, este capítulo analisa as questões já levantadas nesta introdução: quem são os proprietários da terra no Vetor Norte de Belo Horizonte e se/como esta propriedade é alterada, após a implementação dos GPUs. Ressalta-se que o que se verifica é a distribuição de terra em termos de área, e não de valor. Isto explica-se pelo fato de que a concentração de uma mesma área de terra implica riquezas que podem ser significativamente distintas ao longo do tempo, uma vez que

o valor deste estoque está intrinsecamente relacionado ao diferencial intraurbano de infraestruturas disponíveis e a eventuais alterações na legislação urbanística.

Para tanto, o capítulo organiza-se em seis seções, além desta introdução. Seções 5.2 e 5.3 tratam da distribuição da terra nua, no VNBH e em Belo Horizonte, entre Estado e setor privado, este último subdividido em pessoas físicas e empresas. A seção seguinte analisa a concentração da propriedade da terra nua, a partir de diversos indicadores e análise gráficas: Coeficiente de Gini, Curvas de Lorenz e maiores proprietários. Incorpora uma perspectiva dinâmica, avaliando se há alterações nestes indicadores, nos anos subsequentes aos investimentos em GPUs. Os resultados obtidos, como será visto, são conflituosos com o discurso do setor imobiliário, que prevê que a propriedade da terra é atomizada. A quinta seção discute o conceito de escassez de terra urbana, a partir de comparações entre resultados obtidos para Belo Horizonte e estudo para São Paulo (SANDRONI, 2017), e resgata os conceitos de renda fundiária absoluta e de monopólio. A sexta seção analisa a dinâmica da propriedade privada da terra nua controlada por corporações, entre 2009 e 2017, categorizadas segundo a classificação de atividades econômicas (CNAE). Por fim, as conclusões.

6.2 TERRA URBANA PÚBLICA E PRIVADA

A primeira análise foi o cálculo, para diferentes escalas de análise, da área de terra nua existente e sua categorização em terra pública e privada, a partir de dados Cadastrais Imobiliários. É importante destacar, antes de apresentar qualquer resultado, neste e no próximo capítulo, que há tanto o risco de super como de subdimensionamento das áreas disponíveis de terra nua na cidade, tendo em vista inexatidão dos dados do Cadastro Imobiliário, como já abordado no capítulo 2. O risco de subdimensionamento apresenta-se de forma particular para terrenos públicos, muitas vezes subcadastrados, fato também já abordado. Por fim, é importante não confundir terra nua com terra passível de uso para construção, pois os conceitos não são coincidentes: há terrenos que podem não ser propícios para ocupação – podem estar em áreas de preservação ambiental, de risco, com

topografia imprópria para construção, terem alguma finalidade para fornecimento de serviços públicos, além daqueles que constam no cadastro. Desta forma, valores absolutos devem ser analisados com cautela.

Os resultados são apresentados, de forma geral, para as variáveis “número de imóveis” e “área de imóveis” as quais, muitas vezes, têm comportamentos bastante distintos, revelando padrões regionais de maior ou menor presença de glebas e lotes maiores. Indicam que Belo Horizonte, cuja extensão territorial é de 331 quilômetros quadrados (Km²), tem, em 2017, 37.000 lotes vagos, totalizando quase 56,5 Km² de terra nua (Tabela 26)¹⁵⁷. Esta área diz respeito tanto a terrenos privados, quanto públicos, parceladas ou glebas.

Tabela 26 - Número e Área de Lotes Vagos (LVs) existentes em Belo Horizonte. Distribuição Estado, Empresas e Pessoas Físicas. 2017

Empresas				Estado				Pessoa Física				Não Informado				Total	
Área LVs		No. LVs		Área LVs		No. LVs		Área LVs		No. LVs		Área LVs		No. LVs		Área (m2)	No. LV
M2	%	Qtde	%	M2	%	Qtde	%	M2	%	Qtde	%	M2	%	Qtde	%		
20.489.628	36,3	10.662	28,8	17.585.158	31,1	4.348	11,7	15.952.803	28,2	18.493	49,9	2.472.833	4,4	3.523	9,5	56.500.422	37.026

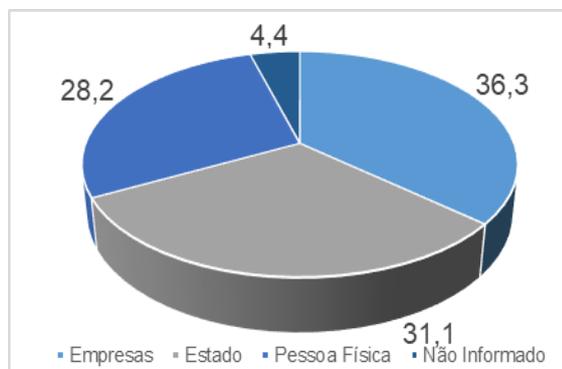
Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2017

A distribuição da área de lotes vagos em Belo Horizonte, conforme dados de 2017, é feita de forma razoavelmente igualitária entre empresas, pessoas físicas e Estado. As empresas têm a maior participação (36,3%), seguidas do Estado (31,1%) e das pessoas físicas (28,2%), conforme Gráfico 12¹⁵⁸. Assim, constata-se que o setor privado é central na produção da cidade - detém 69% do estoque de terras nuas de Belo Horizonte (área) - contra 31% que está nas mãos do Estado (Gráfico 13).

¹⁵⁷ Deste cálculo, foram excluídos os terrenos cuja localização é incerta, de forma a nos aproximarmos o máximo daqueles efetivamente existentes. É o caso dos terrenos cujos códigos do Cadastro Técnico Municipal, CTM, terminam em 30.000, 40.000 e 50.000. Dados totais, sem esta exclusão, apresentam valores muito maiores: a contabilização de todos os terrenos resultaria em quase 40.000 lotes vagos em Belo Horizonte e mais de 71 milhões de m² de terra nua.

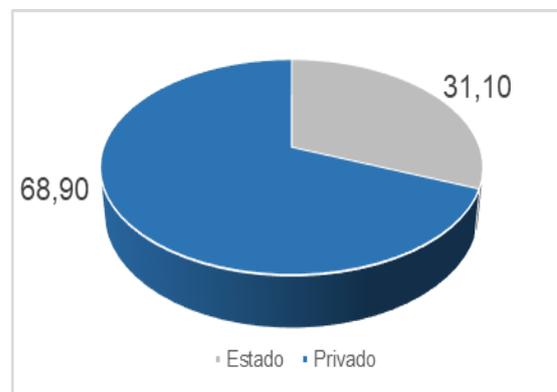
¹⁵⁸ Os 4,4% “não informados” são imóveis de propriedade privada, para os quais não há informação suficiente para categorizá-los como “pessoa física” ou “empresa”.

Gráfico 12 - Distribuição da Área dos Lotes Vagos: Estado, Empresas e Pessoas Físicas. Belo Horizonte, 2017



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2017

Gráfico 13 - Distribuição da Área dos Lotes Vagos: Estado e Setor Privado (Empresas e Pessoas Físicas). Belo Horizonte, 2017



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2017

Ressalva-se que as sociedades de economia mista¹⁵⁹ estão contabilizadas como “Empresas” para fins desta pesquisa - a participação do Estado, se incluídas fossem as empresas de sociedade mista, seria maior que o valor aqui apresentado.

Os terrenos públicos são constituídos de imóveis territoriais cadastrados como patrimônio “federal”, “autarquia federal”, “estadual”, “autarquia estadual”, “municipal” e “autarquia municipal”, sendo a grande maioria patrimônio do Município, quase 90% da área dos lotes vago públicos (Tabela 27). Este resultado está relacionado, contudo, ao sub-registro particularmente relevante de imóveis públicos estaduais e federais, feito apenas sob demanda, como já explicitado no capítulo 2.

Em termos de número de terrenos, em Belo Horizonte, embora a propriedade pelo setor privado siga predominante, a lógica é outra: as pessoas físicas detêm 50%,

¹⁵⁹ A título de exemplo, no caso de Belo Horizonte, são empresas de sociedade mista, Cemig, Copasa e Caixa Econômica Federal, dentre outras. Por limitações na codificação dos dados no Cadastro Imobiliário, não é possível, a não ser pela análise individual e não automatizada de cada imóvel, a separação destas empresas das demais. O atributo cadastral que permite distinguir a propriedade pública da privada é o “código de patrimônio”. São considerados terrenos públicos aqueles cadastrados sob os códigos de patrimônio “federal”, “estadual”, “municipal”, “autarquia federal”, “autarquia estadual” e “autarquia municipal”, ou seja, códigos de patrimônio “2” a “7”. Os demais códigos de patrimônio são privados e as empresas públicas são cadastradas no código majoritário, “patrimônio comum”. Embora haja o campo “natureza jurídica”, no banco de dados, que permitiria tal separação, o preenchimento do mesmo não é obrigatório e o percentual não informado é altíssimo, cerca de 70%, para 2017.

seguidas pelas empresas (28,8%) e pelo Estado (11,7%) - 9,5% têm titularidade não informada - o que significa que, na média, os maiores imóveis territoriais pertencem ao Estado e, os menores, às pessoas físicas.

Tabela 27 - Imóveis Lotes Vagos (LVs) do Estado. Número e Área. Belo Horizonte. 2017

Descrição Patrimônio	Área LVs (m ²)	Número de LVs
Federal	165.416,90	NI
Autarquia Federal	532.904,65	NI
Estadual	857.781,26	NI
Autarquia Estadual	300.662,45	NI
Municipal	15.728.346,40	NI
Autarquia Municipal	46,34	NI
Total	17.585.158,00	4.348

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2017

6.3 TERRA NUA EM ÁREAS DE GRANDES PROJETOS URBANOS: O “VETOR NORTE” DE BELO HORIZONTE

Uma segunda escala de análise compreende o Vetor Norte de Belo Horizonte que, conforme nossos dados, concentra, em 2017, a maior parte dos imóveis territoriais existentes na cidade, 26% da área total (Tabela 28, somatório da participação das Regionais Norte e Venda Nova). Dentre as nove Regionais de Belo Horizonte, a Norte é aquela que concentra a maior área de imóveis territoriais de toda a cidade, 20,4% (11.528.033 m²). Venda Nova responde por apenas 5,6% (3.174.450 m²).

Tabela 28 - Participação de cada Regional Administrativa na Área Total de Lotes Vagos Existentes em Belo Horizonte e sua divisão entre Setores Público e Privado. 2017

Regional	Distribuição Área (M ²) de Lotes Vagos		Participação na Área Total de Belo Horizonte
	Participação Pública	Participação Privada	
Norte	6,10	93,90	20,40
Venda Nova	29,61	70,39	5,62
Nordeste	39,76	60,24	16,17
Barreiro	24,00	76,00	10,41
Oeste	34,24	65,76	10,63
Pampulha	31,13	68,87	13,91
Centro-Sul	46,43	53,57	12,21
Leste	43,36	56,64	4,46
Noroeste	60,04	39,96	6,18
Total	31,12	68,88	100,00

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2017

A literatura destaca a estrutura fundiária do Vetor Norte da RMBH – disponibilidade de terra urbana nua e grandes terrenos - como determinante para a localização dos GPUs (DE FREITAS, 2017; ALMEIDA, 2019). Nossa entrevista com ex-gestor do Governo do Estado de Minas Gerais detalha como a oferta de terra urbana, associada a investimentos em infraestrutura urbana, determinou o avanço, ou não, dos investimentos privados e a localização de novas empresas, nos diversos municípios do Vetor Norte da RMBH:

ENTREVISTADORA: Mas havia uma preocupação do Governo do Estado com o envolvimento de outros atores na concepção do projeto? Se sim, quais atores?

EE-1: Os atores, fora Governo, era FIEMG¹⁶⁰, era.... Havia um envolvimento também das prefeituras municipais, principalmente a Prefeitura de Lagoa Santa, que é a mais procurada.

ENTREVISTADORA: Mas você diria que na concepção do projeto ou na implementação do projeto?

EE-1: Na concepção do projeto. Porque as áreas que foram detectadas, isso foi negociado com as prefeituras, para verificar a possibilidade, o interesse dos municípios em receber, e outros investimentos. Então havia a participação dos municípios, a

¹⁶⁰ Trata-se da Federação das Indústrias do Estado de Minas Gerais.

participação da Federação das Indústrias nessa questão, até o Instituto Horizontes¹⁶¹...¹⁶² Então tinha esses órgãos, basicamente FIEMG. O SICEPOT¹⁶³, praticamente não. Não lembro de ações do SICEPOT nessa área. Mais prefeituras. Quer dizer, órgãos institucionais e governamentais, seja ele estado e município. A União, praticamente nenhuma participação. E a Federação das Indústrias, nessa tentativa de tentar trazer mais indústrias para Minas, de tentar viabilizar alguma coisa nesse sentido...

ENTREVISTADORA: Você mencionou que a disponibilidade de terra era um fator importante para a definição do local das empresas e que dependia também muito da capacidade de mapeamento desses locais e de articulação e interlocução por parte do gestor público. Nós estamos falando de terras públicas e privadas?

EE-1: Públicas e privadas.

Associada à disponibilidade de terra urbana nua, informação sistematizada e atualizada sobre sua localização e propriedade, pública ou privada, seria central para atração de empresas privadas, segundo o mesmo entrevistado. Neste sentido, governos municipais com bom mapeamento destas áreas teriam vantagem sobre os demais, particularmente ao ter-se em conta que tais dados são raros em municípios de pequeno porte:

ENTREVISTADORA: E isso significava que alguns municípios tinham muito bem mapeado quais eram esses terrenos disponíveis, outros não?

EE-1: Lagoa Santa e Santa Luzia tinham. Porque Santa Luzia fez uma atualização do cadastro imobiliário do município, na época, e com isso ele conseguiu elevar a receita de IPTU, ele conseguiu melhorar a receita do município. Então ele viu que o projeto que ele desenvolveu lá, assim, em dois anos ele pagou o projeto e era uma renda só crescente. Então, assim, alguns prefeitos tinham essa capacidade de visualizar. Então a gente fez, inclusive, que ele apresentasse esse projeto para os demais municípios, exatamente para fazer esses mapeamentos: o que que eu tenho de área pública? O que que eu tenho de área privada aqui? Como é que está o uso dessas áreas privadas? Qual que é o potencial que tem isso aqui? Então qual é o valor dessa terra? Então ele atualizou o cadastro. Alguns municípios até começaram a correr atrás disso, olhar e tudo. Mas a maioria não teve interesse. É muito limitado.

¹⁶¹ Trata-se de organização da sociedade civil de interesse público (OSCIP), sem fins lucrativos, que articula estudos e ações em torno do tema qualidade de vida urbana, na RMBH.

¹⁶² Trecho cortado, por permitir identificação do entrevistado e outros, mencionados.

¹⁶³ Sindicato da Indústria da Construção Pesada no Estado de Minas Gerais.

ENTREVISTADORA: Mas como é que era a negociação no caso, por exemplo, das terras privadas?

EE-1: Aí, no caso, a desapropriação. O governo desapropriou. Tanto para implementação da Linha Verde quanto da área do Aeroporto Indústria, tudo isso são áreas privadas que foram...

ENTREVISTADORA: E para os grandes empreendimentos privados?

EE-1: Aí não. Aí o governo, ele não pode desapropriar para entregar para a iniciativa privada.

ENTREVISTADORA: Pois é, nesses casos, como era a negociação da terra?

EE-1: Normalmente com intermediação do prefeito. Chamava o proprietário e a iniciativa privada e negociava.

ENTREVISTADORA: E normalmente essa terra era vendida?

EE-1: Vendida.

ENTREVISTADORA: No caso de terra pública, houve alguma cessão de área?

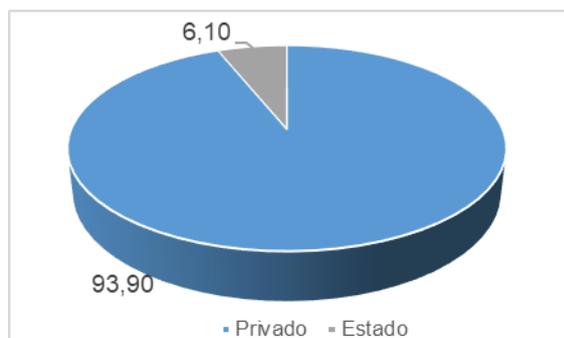
EE-1: Deve ter tido. Porque ali na região mesmo do aeroporto tinha área pública que foi ocupada, obviamente, pela própria Infraero¹⁶⁴, e eu acho que tinha um trecho onde hoje é a área do Aeroporto Indústria, que agora que está começando a ser ocupada, tinha áreas públicas também. Nesse caso, o governo ou faz a cessão, dependendo do tipo de empresa, ou ele... Ele não pode vender. Ele negocia isso com a iniciativa privada. Realmente eu não sei como que foi essa negociação... Na época o que a gente fez foi que eles tentassem atualizar os cadastros, o Cadastro Imobiliário, igual Santa Luzia tinha feito. O que a gente fez foi atualizar a base cartográfica da região metropolitana, exatamente que fosse uma ferramenta para eles utilizarem já para esse mapeamento, para facilitar esse mapeamento deles. Mas realmente avançou pouco.

No caso específico da terra nua no VNBH, a situação tem particularidades. Os dados cadastrais revelam uma baixa participação do Estado como proprietário de terra nua, bastante inferior à observada para Belo Horizonte como um todo. Na Regional Norte, em particular, o Estado proprietário de terras é praticamente ausente, com apenas 6% da área disponível (Tabela 29 e Gráfico 14). Já o setor privado, detém o maior percentual de área de terrenos vagos na cidade, quase sua totalidade (94%). No caso da Regional Venda Nova, as participações dos setores

¹⁶⁴ Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária.

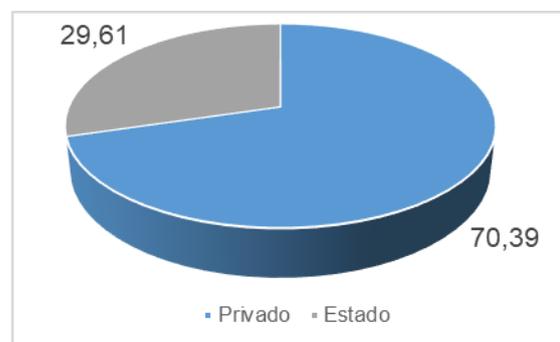
privado (70%) e público (30%), conforme Gráfico 15, são condizentes com os percentuais médios de Belo Horizonte (69% e 31%). É interessante notar que as três regionais com maior participação do setor privado nas áreas territoriais (Norte, Barreiro e Venda Nova, nesta ordem) são áreas periféricas de moradia da população pobre da cidade, onde o preço do metro quadrado da terra urbana é mais baixo que aquele praticado nas demais regiões, a infraestrutura mais deficiente e, conseqüentemente, passíveis de gerarem maior renda fundiária, em caso de investimentos em infraestrutura urbana, o que confirma o setor privado como beneficiário imediato de uma eventual valorização fundiária.

Gráfico 14 – Distribuição da Área dos Lotes Vagos entre Estado e Setor Privado. Regional Norte, 2017



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2017

Gráfico 15 – Distribuição dos Lotes Vagos entre Estado e Setor Privado. Regional Venda Nova, 2017



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2017

Tabela 29 - Número e Área de Lotes Vagos existentes nas Regionais Norte e Venda Nova. Distribuição por Estado, Empresas e Pessoas Físicas - 2017

Regional	Empresas				Estado				Pessoa Física				Não Informado (*)				Total	
	Área LVs		No. LVs		Área LVs		No. LVs		Área LVs		No. LVs		Área LVs		No. LVs		Área (m2)	No. LV
	M2	%	Qtde	%	M2	%	Qtde	%	M2	%	Qtde	%	M2	%	Qtde	%		
Venda Nova	1.102.161	34,7	747	20,8	939.980	29,6	337	9,4	968.513	30,5	2.080	57,8	163.796	5,2	432	12,0	3.174.450	3.596
Norte	6.496.921	56,4	774	24,0	703.750	6,1	630	19,6	4.147.120	36,0	1.563	48,6	180.241	1,6	252	7,8	11.528.033	3.219
Eixo Norte	7.599.082	51,7	1.521	22,3	1.643.730	11,2	967	14,2	5.115.633	34,8	3.643	53,5	344.037	2,3	684	10,0	14.702.483	6.815

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2017

O setor imobiliário atesta que a ocupação da terra nua existente no Vetor Norte era uma das expectativas da implementação dos GPUs, em particular para as grandes construtoras e incorporadoras, que, por seus altos custos administrativos, construiriam grandes empreendimentos, que demandam grandes terrenos:

IC-4: A região norte, principalmente em Belo Horizonte, ela sempre teve uma obviedade de crescimento e vários projetos eram apresentados como fator de sustentação desse crescimento (transporte público, áreas grandes ainda possíveis de ocupação, deslocamento do vetor de crescimento econômico, como a transferência do Centro Administrativo, o próprio Aeroporto Indústria). Então tudo favorecia esse crescimento tendencial para a região norte. Como a região norte ainda apresenta várias áreas, obviamente o mercado imobiliário focou muito nessa região.

A percepção dos moradores entrevistados (no caso, o grupo focal com lideranças comunitárias do Jardim Guanabara, conforme abordado no capítulo 2) é contraditória com nossos resultados, que apontam a Regional Norte como aquela com mais terra nua disponível na cidade. Segundo os moradores, não haveria terreno vago para construção, nesta região:

ENTREVISTADORA: Tendo em vista que este é um bairro que ainda tem alguns terrenos grandes, algumas glebas, existe algum levantamento de compra e venda de terrenos no bairro Jardim Guanabara?

MA-1: Não. Pelo contrário, aqui não tem mais terreno assim não.

MA-5: Nós temos uma fazenda do lado aqui.

MA-1: Pois é. Mas região norte, Jardim Guanabara.

MA-5: Mas pertence ao Jardim Guanabara.

MA-1: Não pertence ao Jardim Guanabara. Então aqui já não tem mais terreno assim, tão disponíveis assim.

Por outro lado, associam a existência de terra nua na Regional ao risco de “invasões” urbanas, o que atesta que sabem de sua existência. É possível que estas falas reflitam receio de movimentos de ocupação de terra e/ou a naturalização da existência de lotes vagos, tendo em vista a forma de ocupação da região ao longo dos anos, por fazendas e habitações precárias e ilegais:

MA-5: A pergunta que ela fez é o seguinte. Nós não temos essa parte, vamos supor, de acompanhar a respeito dessa área... Agora, alguém está invadindo, alguma coisa, às vezes quer trazer o assunto, não sendo de nossa alçada, a gente vai procurar o órgão competente. Mas na realidade a nossa prioridade aqui é proteger o nosso bem, que é uma coisa que é importante, e atender casos, para poder defender o bem da comunidade.

MA-1: O único terreno vago que a gente tem aqui, ele realmente está até invadido. É uma área de 3002 metros, me parece, que é essa área verde, mas está na justiça...

ENTREVISTADORA: Ok. O senhor mencionou que avalia que não tem muito terreno. Eu queria esclarecer: não tem muito terreno na região ou não tem terreno sem proprietário?

MA-2: Sem proprietário.

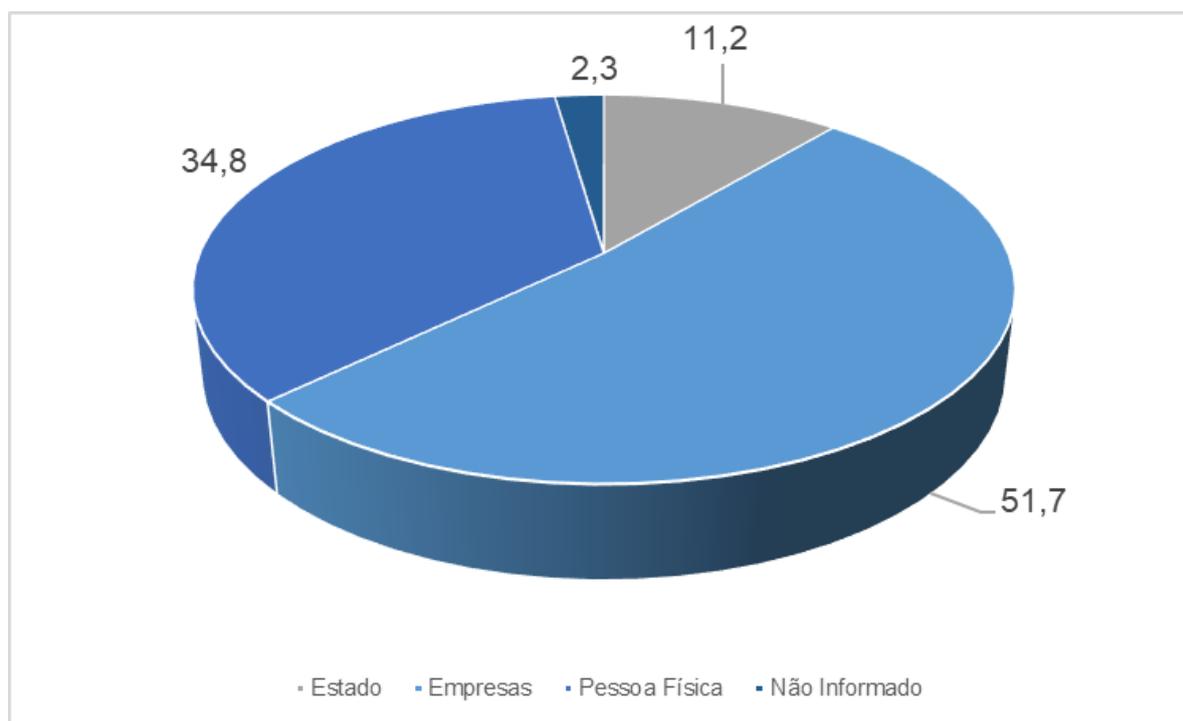
MA-1: Todos têm proprietário.

Segundo dados cadastrais imobiliários, o padrão da distribuição das terras entre Estado, empresas e pessoas físicas, do Vetor Norte de Belo Horizonte, é ditado basicamente pela Regional Norte, uma vez que a Regional Venda Nova tem pouca área de terra nua remanescente. No VNBH, a terra nua é altamente controlada pelo setor privado e as empresas são as principais proprietárias (51,7%) - uma participação muito mais expressiva que aquela observada para a média de Belo Horizonte, de 36,3%-, seguidas das pessoas físicas (34,8%) e, por último, do Estado, com 11,2% (Gráfico 16). A altíssima concentração de terras pelas empresas no VNBH dá-se na mesma proporção da baixíssima participação do Estado como proprietário fundiário.

Contrariamente à situação de Belo Horizonte, onde o Estado possui os maiores lotes médios, no Vetor Norte esta posição é ocupada pelas empresas – cujos lotes medem, em média, quase 5.000m² - alguns constituídos ainda por grandes glebas -, 2,6 vezes maiores que a média observada para Belo Horizonte (Tabela 30)¹⁶⁵. As pessoas físicas no Vetor Norte também detêm terrenos de dimensão bem maior que os da cidade como um todo. Esse resultado é bastante relevante, ao lembrarmos que lotes de dimensões maiores são centrais para os empreendimentos examinados no capítulo anterior, imóveis destinados a famílias de renda superior àquelas já moradoras da região. Já os terrenos do Estado têm tamanho médio muito menor que o observado para a cidade. Este resultado também indica um cenário de alta concentração de terra em mãos de poucos proprietários, privados, no Vetor Norte. Retornaremos a esta questão ao longo do texto.

¹⁶⁵ Resultados obtidos pela divisão da área dos lotes vagos (LVs) pelo seu número.

Gráfico 16 – Distribuição da Área dos Lotes Vagos: Estado, Empresas e pessoas Físicas. VNBH, 2017



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2017

Tabela 30 - Tamanho médio dos Lotes Vagos Vetor Norte de Belo Horizonte e Belo Horizonte (em m²). 2017

Localidade	Empresa (m ²)	Estado (m ²)	Pessoa Física (m ²)
VNBH	4.996,11	1.699,82	1.404,24
Belo Horizonte	1.921,74	4.044,42	862,64

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2017

6.4 CONCENTRAÇÃO DA TERRA OU PROPRIEDADE ATOMIZADA?

Diferentes métodos de análise da concentração da propriedade da terra nua foram adotados: Coeficiente de Gini, Curva de Lorenz e cálculo da quantidade de terra controlada pelos maiores proprietários. Os resultados permitem comparações entre as situações encontradas, em diferentes escalas e momentos do tempo, para a propriedade pública e privada. Todos revelam altíssima desigualdade na propriedade da terra nua como regra, no VNBH. Ressalta-se que todos os índices de

concentração que calculamos refletem a concentração da propriedade medida em área (m² de terra nua que cada proprietário detém). Para tanto, foram obtidas as quantidades de imóvel territorial sob a posse ou propriedade de cada proprietário, em função do seu CNPJ (pessoa jurídica) ou CPF (pessoa física). Os 37.026 lotes vagos existentes em Belo Horizonte pertencem a 17.595 proprietários¹⁶⁶ (pessoas físicas, empresas e Estado). No caso das regiões em estudo, os números de lotes vagos e proprietários são, respectivamente, 3.596 e 1.957 (Regional Venda Nova) 3.219 e 1.438 (Regional Norte), destacando que muitos dos proprietários são os mesmos, nas duas Regionais.

Ressalvam-se duas limitações nesta análise, relacionadas aos dados utilizados. Em primeiro lugar, a base mais antiga disponível para dados de titularidade é de 2009, quando boa parte dos GPUs no Vetor Norte da RMBH já estava implantada ou em fase de execução -, o que certamente restringe as conclusões da pesquisa. O ideal seria analisar a estrutura da propriedade da terra urbana a partir de 2000, antes do início dos GPUs. Uma segunda questão é a impossibilidade de uma análise dinâmica para as terras públicas, tendo em vista o subdimensionamento não linear destas, ao longo do tempo (conforme abordado no capítulo 2).

6.4.1 COEFICIENTES DE GINI

Na Regional Norte, a concentração da propriedade atinge índices altíssimos, com Coeficiente de Gini de 0,94 para a propriedade privada e 0,95 para todo e qualquer tipo de propriedade (Tabelas 31 e 32), segundo dados para 2017. A título de comparação, os valores dos Coeficientes de Gini, para Belo Horizonte, são a 0,81, para terrenos privados, e 0,87, se consideramos todos os terrenos, públicos e privados. Trata-se de uma medida de desigualdade, que consiste em um número que varia de zero a um, sendo “zero” a igualdade perfeita e “um” a desigualdade total. Além do cálculo do Coeficiente de Gini para todos os proprietários calculamos

¹⁶⁶ A partir deste momento, usamos o termo proprietário para “titular do imóvel”, variável obtida a partir do Cadastro Imobiliário, que pode ser também seu posseiro.

um Coeficiente de Gini decomposto deste, tal como previsto por Hoffmann (1998), apenas para proprietários privados.

Tabela 31 - Coeficientes de Gini: Propriedade Territorial Pública e Privada. Regionais Norte, Venda Nova e Belo Horizonte. 2017

Área	Gini
Regional Norte	0,95
Regional Venda Nova	0,77
Belo Horizonte	0,87

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2017

Tabela 32 - Coeficientes de Gini: Propriedade Territorial Privada. Regionais Norte, Venda Nova, Barreiro e Belo Horizonte. 2009 e 2017

Área	Coeficiente de Gini 2009	Coeficiente de Gini 2017	Taxa de Crescimento Coeficiente de Gini 2009-17
Regional Norte	0,88	0,94	6,82%
Regional Venda Nova	0,53	0,67	26,42%
Barreiro	0,79	0,84	6,33%
Belo Horizonte	0,72	0,81	12,50%

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2017

A análise da Regional Venda Nova revela concentração menor, com Coeficiente de Gini de 0,77 para terrenos públicos e privados e de 0,67 para terrenos privados. O Coeficiente de Gini menor para terrenos privados que aquele obtido para os terrenos públicos e privados era esperado, uma vez que os titulares de terras públicas são realmente poucos. A situação é particularmente grave na Regional Norte, onde está a maior parte dos lotes vagos da cidade, quase todos em mãos privadas. A altíssima concentração privada das terras disponíveis atua como fator que facilita a existência de terrenos de grandes dimensões - que, como vimos, são relevantes, em um contexto de investimentos em infraestrutura urbana e expansão imobiliária, para o surgimento de grandes empreendimentos imobiliários, dentre os quais aqueles típicos de processos de gentrificação.

Além disto, os resultados obtidos para os Coeficientes de Gini põem em dúvida a interpretação de que a extensão de Belo Horizonte (331km²), pequena para padrões

de metrópoles brasileiras, funciona como limite “natural” à oferta de terras na cidade (MAGALHÃES; TONUCCI; SILVA, 2011, p. 33). Propõe-se uma visão distinta: o que limita a oferta de terras em Belo Horizonte é a concentração oligopolizada de solo urbano, majoritariamente sob a forma de glebas, mantido ocioso como forma de especulação imobiliária, em áreas dotadas de infraestrutura urbana. As terras da Regional Norte são centrais nesta discussão.

A análise permite também comparar alterações na estrutura fundiária, em dois momentos do tempo, 2009 e 2017 (Tabela 32). Isso vale para pessoas físicas e empresas, mas não para Estado, tendo em vista a submensuração das terras públicas, particularmente grave nos primeiros anos em 2009, conforme já mencionado. A Regional Norte já apresentava, em 2009, concentração muito elevada, a maior dentre as áreas analisadas, com Coeficiente de Gini igual a 0,88, e a Regional Venda Nova apresentava o menor Gini, 0,53. Ao analisar a taxa de crescimento do Coeficiente de Gini entre 2009 e 2017, constatam-se situações distintas para estas regionais. A Regional Norte apresenta taxa de crescimento de 6,9%, muito semelhante à observada para Regional Barreiro (6,3%). A situação da Regional Venda Nova - que é aquela que tem menos terra disponível e maior participação das construtoras na propriedade desta terra- é outra: apresenta taxa de crescimento da concentração da propriedade fundiária de 26%, bem mais elevada que a do Barreiro - que serve para controlar possíveis efeitos dos GPUs, conforme discutido no capítulo metodológico -, embora certamente haja outros fatores, além dos investimentos em GPUs e a expectativa de valorização fundiária, que impactam na decisão da comercialização de terrenos. Neste sentido, embora os dados até aqui não tenham permitido relacionar os GPUs com maior concentração do patrimônio de terra nua¹⁶⁷, há uma concentração particularmente forte em curso na Regional Venda Nova.

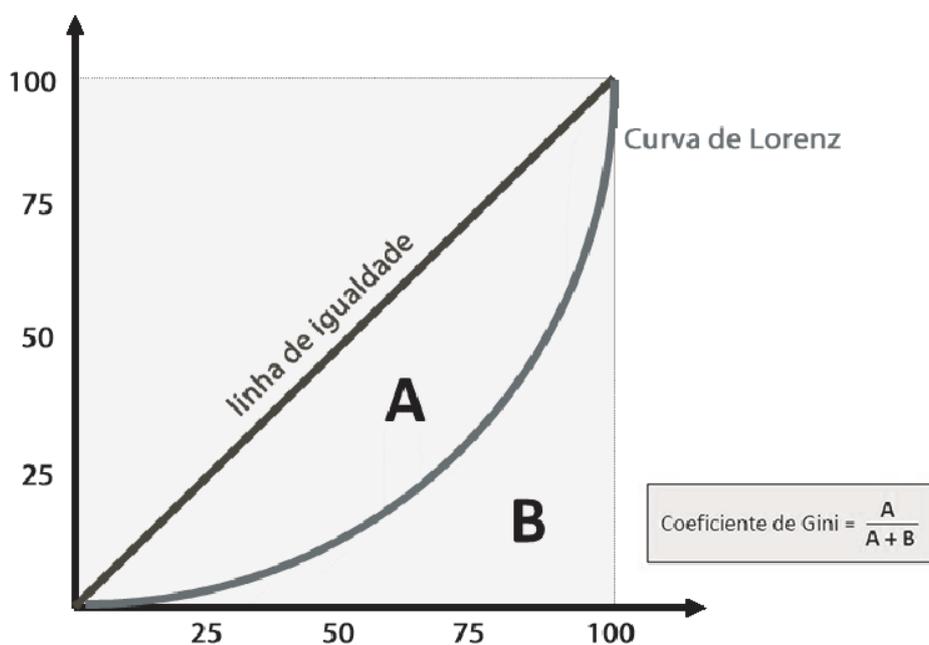
¹⁶⁷ Ressalta-se que este resultado pode estar sob influência da limitação de dados, disponíveis apenas para o período de 2009-2017, quando seria importante que fossem analisados a partir do ano 2000.

6.4.2 CURVAS DE LORENZ

A Curva de Lorenz (Figura 71) é um gráfico, utilizado para representar e analisar a distribuição relativa de uma variável estudada, em uma determinada população, habitualmente a renda¹⁶⁸:

Expressa a relação entre a proporção de pessoas com renda pelo menos tão elevada do que determinado valor e a proporção de renda recebida por essas pessoas. A curva de Lorenz é representada por uma função $L(P)$, que corresponde à fração recebida pelo p -ésima fração inferior da população, quando a população está ordenada por renda de forma crescente. A inclinação da curva é sempre positiva e é convexa, e $L(0) = 0$ e $L(1)=1$. A linha $L(p)=p$ é a linha de perfeita igualdade, e corresponde a uma situação na qual todos receberiam o mesmo montante... Quanto mais próxima a Curva de Lorenz estiver da linha de perfeita igualdade, mais igualitária é a distribuição de renda (NERI, 2018).

Figura 71 – Curva de Lorenz



Fonte: OJIMA, Ricardo; MARANDOLA Jr, Eduardo (2016, p. 137)

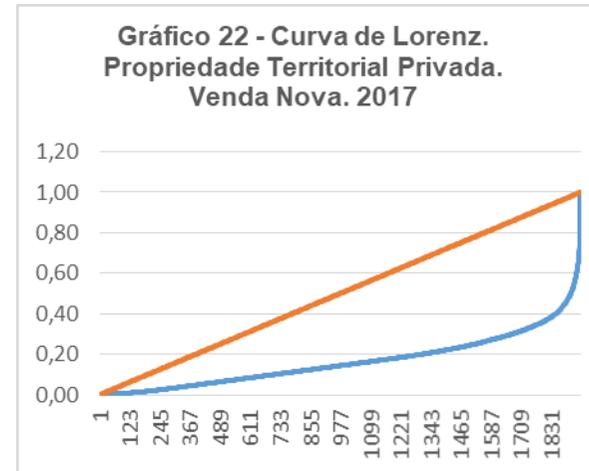
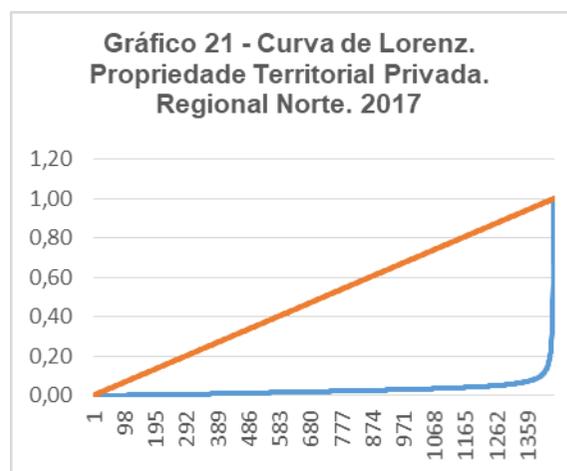
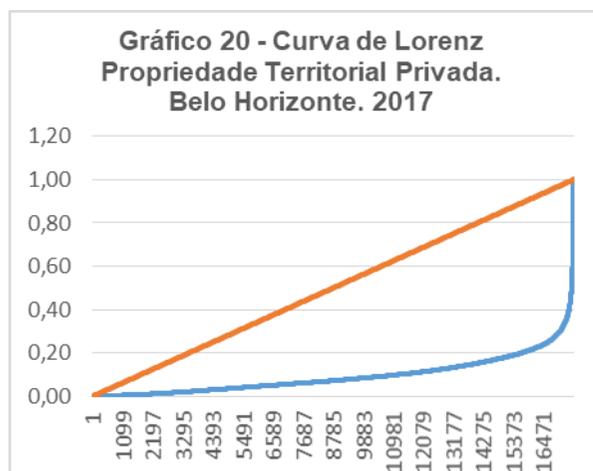
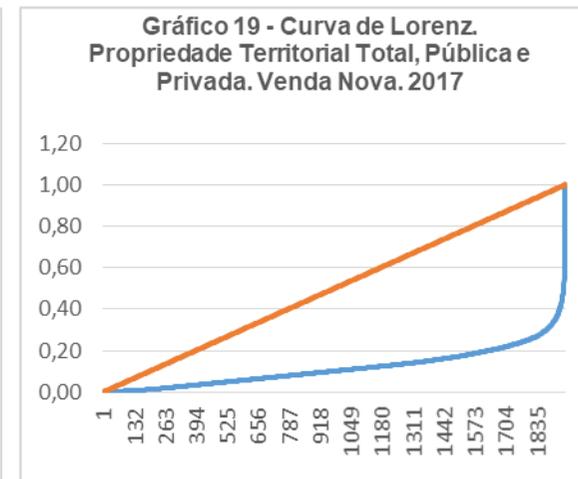
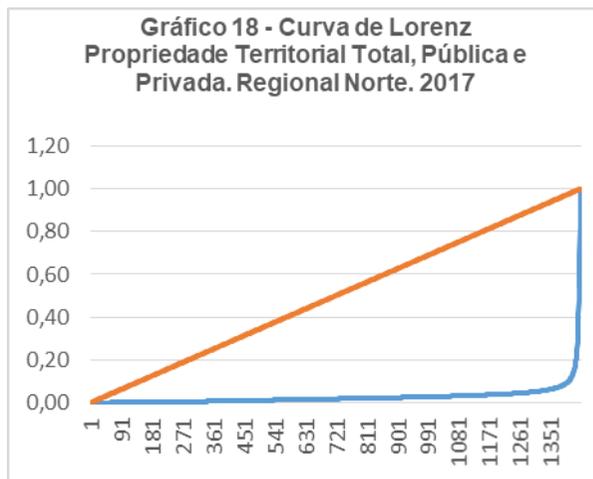
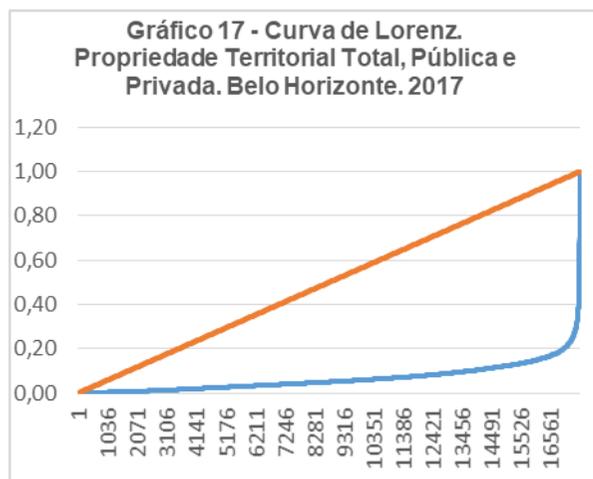
¹⁶⁸ Desenvolvido pelo estadunidense Max Lorenz, habitualmente empregada para descrever a distribuição de renda em uma sociedade.

Neste trabalho, a Curva de Lorenz mostra a distribuição da propriedade da terra (medida em m²), entre seus proprietários, em diferentes territórios e anos. É traçada considerando-se a percentagem acumulada de proprietários de terra nua, no eixo das abcissas, para cada i-ésima quantidade de terra, e a percentagem acumulada de área de terra nua, no eixo das ordenadas. Permite a visualização do grau concentração da propriedade da terra nua, em 2017 e em 2009.

A primeira comparação, feita a partir destas curvas, confronta a desigualdade na concentração da propriedade para todas as terras, **públicas e privadas**, no mesmo momento do tempo, 2017, nas Regionais Norte e Venda Nova e em Belo Horizonte, e resulta em seis gráficos (Gráficos 17 a 22). Cada ponto da curva é lido como percentagem cumulativa dos proprietários. Os resultados, para todas as escalas de análise empregadas, mostram que as Curvas de Lorenz da propriedade total estão mais distantes da linha de 45 graus do que as curvas que representam apenas a propriedade privada da terra nua e, por conseguinte, as primeiras exibem maior desigualdade que as últimas. Mostram, também, que a terra é bem mais concentrada na Regional Norte (curva mais próxima do eixo das abcissas), comparativamente a Venda Nova e Belo Horizonte, tanto em 2009 como em 2017.

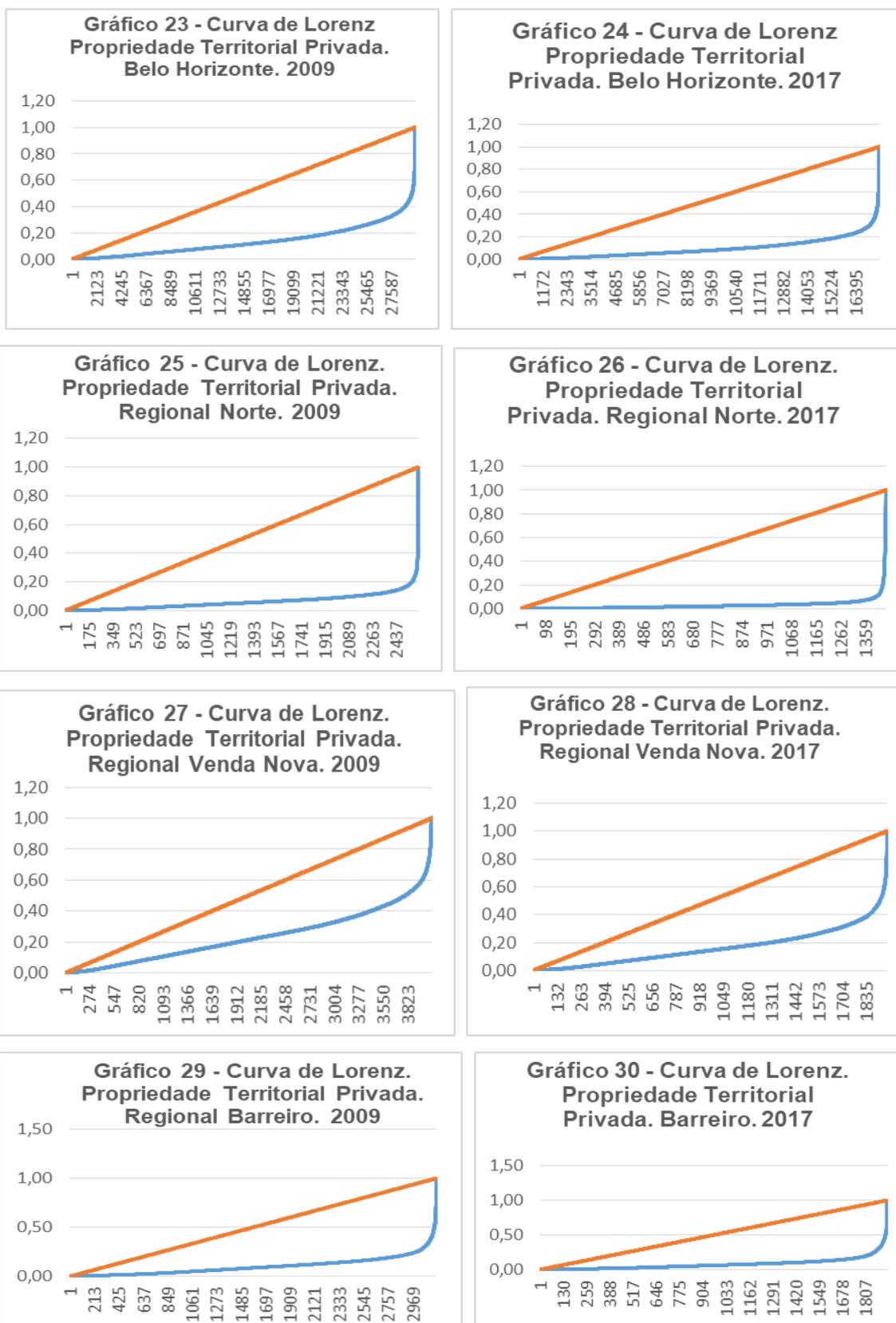
A segunda comparação é temporal (Gráficos 23 a 30) e pretende verificar se um há padrão nas alterações da estrutura da propriedade da terra privada do Vetor Norte que pode ser correlacionado aos investimentos em GPUs. Neste caso, as Curvas de Lorenz mostram que, para todas as escalas de análise, a propriedade privada da terra nua está tornando-se mais concentrada, sendo a taxa de crescimento mais forte em áreas com menor concentração e vice-versa.

Curvas de Lorenz: Propriedade territorial Pública e Privada. Belo Horizonte, Regionais Norte e Venda Nova. 2017



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2017

Curvas de Lorenz. Propriedade territorial Privada. 2009 e 2017



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2009 e 2017

6.4.3 MAIORES PROPRIETÁRIOS

A análise da propriedade fundiária controlada pelos maiores proprietários, feita, a seguir, confirma ambas tendências apontadas nos resultados anteriores: enorme concentração da terra nua nas mãos de pouquíssimos proprietários e potencialização deste fenômeno, entre 2009 e 2017. Usamos dois critérios para definir “maiores proprietários”: (i) os 30 proprietários localizados no topo da pirâmide de quem detêm mais terra - a quantidade de proprietários sob observação é uma constante, que não varia com a escala territorial de análise. O número “trinta” foi escolhido de forma experimental, de forma a garantir o sigilo dos dados; (ii) o 1% do total dos proprietários privados, empresas e pessoas físicas, localizados no topo da pirâmide de quem detêm mais terra.

Tabela 33 - Participação do 1% dos Maiores Proprietários Privados na Área de Lotes Vagos Existentes. Regionais Norte, Venda Nova, Barreiro e Belo Horizonte. 2009 e 2017

Área	No. Proprietários que compõem 1%		Percentual da Área de Lotes Vagos propriedade do 1% Maiores Proprietários Privados		Taxa de Crescimento da Área de Lotes Vagos do 1% dos Maiores Proprietários 2009 a 2017
	2009	2017	2009	2017	
Regional Norte	26	14	75,63%	81,06%	7,18%
Regional Venda Nova	41	20	30,06%	42,82%	42,45%
Regional Barreiro	32	19	57,16%	58,30%	1,99%
Belo Horizonte	297	176	50,52%	60,92%	20,59%

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do Cadastro Imobiliário, 2009 e 2017. PBH/SMFA

Pelo critério do 1% dos maiores proprietários privados, a Regional Norte tem, novamente, a maior concentração e Venda Nova a menor, tanto em 2009 como em 2017 (Tabela 33), em comparação a Belo Horizonte e à Regional Barreiro. Na Regional Norte, 14 proprietários privados (1% do total destes proprietários privados na Regional) detêm 81% das terras nuas (dados de 2017); em Venda Nova 20 proprietários privados controlam 43%. Todas as escalas de análise revelam que o 1% dos maiores proprietários privados aumentou sua participação no total da terra disponível, com destaque para a Regional Venda Nova (42%),

exceto a Regional Barreiro, onde a situação permanece basicamente a mesma ao longo dos anos. Os resultados para o Barreiro corroboram a hipótese de que há tendência à concentração da propriedade da terra nua em regiões com investimentos em infraestrutura urbana e valorização fundiária.

Uma análise individualizada dos trinta maiores proprietários de terra nua (Tabelas 34 a 36) confirma a forte concentração da propriedade da terra urbana e agrega novas considerações, em particular uma maior taxa de crescimento da concentração, entre os maiores proprietários.

Em Belo Horizonte, onde há 17.595 proprietários de lotes vagos (dados de 2017), os índices de concentração da propriedade são elevadíssimos (Tabela 34): os trinta maiores proprietários detêm 58% da área da cidade, a maior parte proprietária de glebas de terras (áreas iguais ou maiores que 6.000m²). São esferas do poder público, pessoas físicas, construtoras, imobiliárias, empresas financeiras e, com pequena participação, outras atividades econômicas. Dentre os trinta maiores, o Estado tem mais da metade (16,95 milhões m² em um total de 32,28 milhões, a grande maioria do Município, como já visto). Dentre as empresas, há aquelas com capital limitado, assim como sociedades anônimas, dos setores da construção de edifícios, atividade imobiliária e atividades financeiras e de seguros.

Tabela 34 - Concentração da propriedade fundiária. Trinta Maiores Proprietários de Imóveis Territoriais. Belo Horizonte. 2017

Descrição CNAE/Titularidade	Número de Titulares	Área total (m ²)	Participação na área total
Estado	3	16.950.481	30,43
Pessoa Física	8	5.167.430	9,28
Construção de edifícios	7	4.144.312	7,44
Atividade Imobiliária	3	2.749.558	4,94
Atividades financeiras, de seguros e serviços relacionados	4	2.129.753	3,82
Outras atividades + Não Informado ¹⁶⁹	5	1.143.534	1,20
Total	30	32.285.068	57,97

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados dos Cadastros Mobiliário e Imobiliário, 2017. PBH/SMFA

¹⁶⁹ Resultados apresentados somados para preservar sigilo fiscal.

Dentre os 1.438 proprietários da Regional Norte, os trinta maiores detêm quase a totalidade da sua terra nua, 89%, dos quais apenas 10,67% são do Estado (Tabela 35). Isto significa que estes trinta proprietários detêm 10 milhões m² de imóveis territoriais – quase 20% da área de imóveis territoriais de Belo Horizonte. Dentre estes, aparecem, em primeiro lugar, as pessoas físicas, seguidas de atividades imobiliárias, empresas financeiras, construtoras de edifícios, Poder Público e, com pequena participação, outras atividades econômicas. A participação do Estado é bem restrita e a terra nua é claramente refém do setor privado, dos interesses imobiliários, do capital financeiro, das construtoras/incorporadoras. Há um padrão patrimonial oligopolizado, com elevadíssima capacidade de especulação por parte dos proprietários, no qual um enorme estoque de terra pode permanecer não ofertado, principalmente se considerarmos o débil emprego, pelo Estado, de instrumentos de recuperação da renda fundiária - nenhum dos instrumentos urbanísticos de recuperação da valorização do solo urbano introduzidos pelo Estatuto da Cidade é cobrado no Vetor Norte da cidade. Esta concentração da terra urbana aumenta a capacidade de proprietários privados definirem o uso social do espaço, segundo a lógica da maximização dos lucros, contribuindo para a expulsão da população original. Restringir artificialmente a oferta de terra para novas construções garante uma alta taxa de retorno sobre a terra que está em circulação e é o que faz todo capital, quando pode:

Dinheiro, terrenos, imóveis e instalações e equipamentos que não estão sendo utilizados produtivamente não são capital. Se a taxa de retorno sobre o capital que está sendo usado é alta, isso ocorre porque uma parte do capital é retirada de circulação e entra em greve. A restrição da oferta de capital a novos investimentos (um fenômeno que estamos testemunhando agora) garante uma alta taxa de retorno sobre o capital que está em circulação. A criação dessa escassez artificial não é apenas o que as empresas de petróleo fazem para garantir sua alta taxa de retorno: é o que todo capital faz quando tem a chance. É isso que sustenta a tendência de a taxa de retorno do capital (não importa como seja definida e mensurada) sempre exceder a taxa de crescimento da renda. É assim que o capital garante sua própria reprodução, por mais desconfortáveis que sejam as consequências para o resto de nós.

E é assim que a classe capitalista vive (HARVEY, 2014b, p. 85, tradução nossa).¹⁷⁰

Tabela 35 - Concentração da propriedade fundiária. Trinta Maiores Proprietários de Imóveis Territoriais. Regional Norte. 2017

Titularidade	Área total (m ²)	Participação na Área Total (%)
Pessoa Física	3.484.688	30,32
Atividades Imobiliárias + Atividades financeiras, de seguros e serviços relacionados ¹⁷¹	3.702.957	32,21
Construção de edifícios	1.424.907	12,40
Estado	1.226.630	10,67
Outras atividades	384.945	3,35
Total	10.224.127	88,95

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do Cadastros Mobiliário e Imobiliário, PBH/SMFA, 2017

No caso da Regional Venda Nova, os trinta maiores proprietários de imóveis territoriais (em um total de 1.957), detêm 62% do solo urbano, sendo a maior parte controlada pelo Estado (30%) e pelas construtoras de edifícios (14,75%) (Tabela 36). As pessoas físicas têm participação menor que a observada para Belo Horizonte e Regional Norte, o que era de se esperar, tendo em vista que há pouca terra urbana remanescente.

Todos os resultados revelam a mesma situação, aparentemente paradoxal: a coexistência de um número expressivo de proprietários de lotes vagos, quase 18.000 em Belo Horizonte, entre pessoas físicas e jurídicas, públicas e privadas, 1.438 destas na Regional Norte e 1.857 em Venda Nova, concomitante a uma forte concentração desta propriedade e consolidação de uma estrutura fundiária muito assimétrica. Esta cena repete-se tanto nas análises intraurbanas para as

¹⁷⁰ Tradução do original: “*Money, land, real estate and plant and equipment that are not being used productively are not capital. If the rate of return on the capital that is being used is high then this is because a part of capital is withdrawn from circulation and in effect goes on strike. Restricting the supply of capital to new investment (a phenomena we are now witnessing) ensures a high rate of return on that capital which is in circulation. The creation of such artificial scarcity is not only what the oil companies do to ensure their high rate of return: it is what all capital does when given the chance. This is what underpins the tendency for the rate of return on capital (no matter how it is defined and measured) to always exceed the rate of growth of income. This is how capital ensures its own reproduction, no matter how uncomfortable the consequences are for the rest of us. And this is how the capitalist class lives.*” (HARVEY, 2014a)

¹⁷¹ Resultados apresentados somados para preservar sigilo fiscal.

Regionais, como para a cidade como um todo, variando com a escala apenas o nível de concentração da propriedade.

Tabela 36 - Concentração da propriedade fundiária. Trinta Maiores Proprietários de Imóveis Territoriais. Regional Venda Nova. 2017

Titularidade	Área total (m ²)	Participação na Área Total (%)
Estado	927.479	29,52
Construção de edifícios	463.470	14,75
Atividades Imobiliárias	208.404	6,63
Outras atividades	129.920	4,14
Pessoa Física	112.163	3,57
Atividades financeiras, de seguros e serviços relacionados	100.436	3,20
Total	1.941.872	61,81

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados dos Cadastros Mobiliário e Imobiliário, PBH/SMFA, 2017

A alta concentração é um resultado não previsto pela literatura. Esta, ao abordar propriedade de imóveis (e não apenas dos imóveis territoriais, como fazemos) preconiza que o cenário é de fragmentação:

Inclusive fenômenos como a "concentração da propriedade territorial" tem sentidos muito distintos entre o rural e o urbano e observam-se tendências divergentes: enquanto no campo é esperável uma certa tendência à concentração, nas cidades, tendo em vista forma como, em geral, são construídas e a difusão do acesso à propriedade imobiliária, resultam na fragmentação¹⁷² (JARAMILLO, 2003, p.50).

6.5 TERRA ESCASSA? COMPARAÇÕES ENTRE BELO HORIZONTE E SÃO PAULO

Dois outros trabalhos empíricos que abordam a estrutura da propriedade da terra urbana, em cidades brasileiras, referem-se a São Paulo (SANDRONI, 2017; SANTORO; UNGARETTI; MENDONÇA, 2018). As bases de dados usados por estes autores são as mesmas empregadas neste trabalho, cadastro imobiliário do

¹⁷² Traduzido do original: "Incluso fenómenos como la "concentración de la propiedad territorial" tiene sentidos muy distintos entre lo rural y lo urbano y se observan tendencias más bien divergentes: mientras que en el campo es esperable una cierta tendencia a la concentración, la operación normal de la construcción en las ciudades, con la difusión del acceso en propiedad a los inmuebles, es más bien el de la fragmentación".

IPTU, de São Paulo. Diferente desta pesquisa, estes autores não fazem uma análise dinâmica, restringindo-se a 2016, sendo que o artigo de Santoro, Ungaretti e Mendonça analisa em particular as terras públicas e o de Sandroni todos os imóveis territoriais de São Paulo.

Nossas comparações restringem-se a poucos pontos, pois os autores não pesquisam o controle da terra por setores econômicos ou o grau de desigualdade na sua distribuição. Mesmo com tais limitações, constata-se que a distribuição das áreas territoriais entre Estado, empresas e pessoas físicas não segue o mesmo padrão em Belo Horizonte e São Paulo. Em termos comparativos, em São Paulo (SANDRONI, 2017), há participações menores do Estado (22%) e das empresas (31%) na propriedade das áreas de imóveis territoriais, do que observado em Belo Horizonte (respectivamente 31% e 36%). Ocorre o inverso com as pessoas físicas: enquanto em Belo Horizonte os principais proprietários de áreas territoriais são as empresas, em São Paulo são as pessoas físicas que detêm 47% da área territorial existente (SANDRONI, 2017) - contra 28% em Belo Horizonte, segundo nossos resultados. Ressalva-se que os resultados de Belo Horizonte para empresas, diferente dos de São Paulo, incluem áreas pertencentes às sociedades mistas, o que significa que as diferenças encontradas não são exatas. Os resultados para pessoas físicas, contudo, são, a princípio, comparáveis.

O trabalho de Santoro, Ungaretti e Mendonça (2018) emprega, aparentemente, um conceito de “terra” distinto e mais amplo que o nosso. Embora não haja conceituação do termo pelos autores, o texto nos leva a crer que utilizam dados de “área do terreno” de todos os imóveis de São Paulo, independente do seu uso. Assim, incluiriam áreas territoriais de lotes vagos (como nosso trabalho), imóveis residenciais e imóveis não residenciais. Segundo este estudo, os “50 maiores proprietários” de São Paulo são compostos por 23 pessoas jurídicas privadas, 23 pessoas jurídicas públicas (46%) e quatro pessoas físicas (8%). Em termos de área, as 23 pessoas jurídicas públicas deteriam 14% da terra de São Paulo e as 23 jurídicas privadas 2%. Indicam, portanto, uma enorme participação do Estado.

Comparações com Belo Horizonte não são possíveis, tendo em vista que os dados não guardem comparabilidade conceitual quanto à variável medida.

Poucos e grandes proprietários detêm o controle do mercado de terra nua em Belo Horizonte, para todas as escalas de análise. Diferem, portanto, dos resultados obtidos para São Paulo (SANDRONI, 2017). Sandroni trabalha com o enquadramento dos terrenos em quatro macro categorias, segundo seus proprietários: Pessoas Físicas, Governo, Imobiliárias e Outros, sendo que tais categorias se subdividem¹⁷³. Sua análise para as categorias “pessoas físicas” e “imobiliárias” aponta para a inexistência de uma elevada concentração da propriedade de imóveis territoriais (que o autor chama de “terra vacante”), em São Paulo, resultado radicalmente oposto ao encontrado para Belo Horizonte:

A oferta de terras vacantes em mãos de pessoas físicas e empresas imobiliárias para utilização construtiva parece estar bastante atomizada na cidade de S. Paulo. Embora esta atomização possa ser inferior àquela que os dados sugerem, não há indícios de que um grupo de grandes proprietários (sejam pessoas físicas ou empresas imobiliárias) controle o mercado ou mesmo segmentos do mercado, seja nas áreas mais valorizadas, seja naquelas onde os preços são menores, especialmente na periferia da cidade” (SANDRONI, 2017, publicação eletrônica).

A comparação com São Paulo permite avançar na hipótese de que não é necessariamente a dimensão do perímetro urbano de Belo Horizonte que funciona como limite “natural” à oferta de terras na cidade. Esta questão é relevante em cidades latino-americanas, onde o acesso à terra urbanizada é uma preocupação constante (SMOLKA, 2003). Nem o Estado, nem o mercado, oferecem terra com infraestrutura e serviços a toda a população, principalmente quando são famílias de baixa renda (LOMBARD; RADOKI, 2016). Em

¹⁷³ Na categoria Governo: Governo Federal, Governo Estadual e Governo Municipal. Aqui estão incluídos todos os terrenos pertencentes diretamente aos governos ou a empresas públicas e instituições por eles controladas, como por exemplo a Cohab, a Caixa Econômica Federal, o CDHU e o Metrô.

Na categoria imobiliárias: as construtoras, as incorporadoras, as empresas de participações, as associações de moradia e as imobiliárias propriamente ditas.

Na categoria outros: série variada de proprietários como empresas Industriais, comerciais, de serviços, Igrejas e entidades religiosas, clubes desportivos, empresas privadas que prestam serviços públicos (energia elétrica p. ex.), transportadores, empresas agrícolas e de logística.

decorrência, o acesso a esse tipo de região está restrito aos grupos de maior renda, devido à valorização do solo, relegando a população mais pobre às zonas pior servidas, nas quais o preço a ser pago pelo direito de morar é menor (SINGER, 1979).

A comparação entre Belo Horizonte e São Paulo permite destacar a propriedade oligopolizada do solo urbano como fator relevante para criar escassez relativa de terra em Belo Horizonte e, em particular, no VNBH. A terra é uma mercadoria que não pode ser produzida. Sua escassez pode, portanto, ser absoluta mas, freqüentemente, é resultado de outros fatores. Segundo Jaramillo (2003), a escassez da terra pode ser criada por limitações a seu uso, ligadas à especulação sobre seu valor futuro. Lombard e Radoki (2016, p. 2685) usam o termo “escassez ambiental” (“*environmental scarcity*”), em países do hemisfério sul, para descrever a escassez resultante da combinação de crescimento populacional com limitação física da terra, mas também limitações decorrentes de seus altos preços, concentração da propriedade, baixa qualidade de terrenos e histórico colonial de expropriação, regulação e legislação¹⁷⁴.

A área de imóveis territoriais de Belo Horizonte é de 56,5 km², dos quais 39 km² em mãos do setor privado. A cidade de São Paulo tem 81,5km² de imóveis territoriais, 63km² privados (SANDRONI, 2017). Os resultados para o cálculo da área territorial privada per capita para Belo Horizonte e São Paulo (Tabela 37) refutam o argumento de que não há terra nua em Belo Horizonte, comparativamente a outras cidades brasileiras. Enquanto para São Paulo este indicador é de 5,6 m²/capita, para Belo Horizonte é 16,38m²/capita¹⁷⁵. Mesmo se considerarmos que a área total privada de São Paulo, diferentemente de Belo

¹⁷⁴ As autoras elencam, também, a partir da literatura, outras duas categorias de escassez em países do hemisfério sul: (i) a “escassez da ecologia política” (“*political ecology scarcity*”), produzida por questões econômicas, políticas e sociais, fatores estruturais, tais como globalização “injustiça social” e identidade; (ii) a “escassez antropológica legal” (“*legal anthropological scarcity*”), baseada nas estruturas de governança, no poder e na política para a alocação de terras e resolução de conflitos (LOMBARD; RADOKI, 2016, p. 2685).

¹⁷⁵ Divisão da área total dos terrenos privados, pelos respectivos habitantes. Para Belo Horizonte: 38.915.264m²/2.375.151habs=16,38m²/hab. Para São Paulo: 63.058.426m²/11.253.503habitantes = 5,60 m²/habitantes, sendo 63.058.426 o somatório das áreas de pessoas físicas, imobiliárias e outros, menos a participação do Estado.

Horizonte, não contabiliza terrenos pertencentes a sociedades de economia mistas, o indicador per capita de Belo Horizonte não é menor que o de São Paulo. Só o cômputo das áreas territoriais controladas pelos cem maiores proprietários privados de Belo Horizonte, feito por esta pesquisa, excluídas todas as propriedades do setor público, inclusive as sociedades de economia mista, resulta em 8,33 m² de área territorial privada per capita, valor já superior ao de São Paulo. Tal limitação na oferta de terra é, segundo a literatura, o mecanismo que gera as rendas fundiária absoluta e de monopólio:

O mecanismo de emergência de ambas (Renda Absoluta e Renda de Monopólio) é literalmente o mesmo, uma demanda que enfrenta uma oferta insuficiente de terra, por limitação "absoluta" na sua disponibilidade. ... estas duas formas de renda parecem ser casos de um mesmo fenômeno, sendo a "renda de monopólio", uma manifestação focalizada em um tipo específico de terra, e a renda absoluta uma "renda de monopólio generalizada", que se refere à escassez econômica de terra utilizável para agricultura em geral¹⁷⁶ (JARAMILLO, 2003, p. 18, tradução nossa).

TABELA 37 - Área de Lotes Vagos privada per capita. Belo Horizonte (2017) e São Paulo (2016)

Área LVs (m ²)		População		Área/Capita (m ² /hab)	
BH	SP	BH	SP	BH	SP
38.915.264	63.058.426	2.375.151	11.253.503	16,38	5,60

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2017 e SANDRONI, 2017

O discurso usual do setor imobiliário, "propriedade da terra nua é pulverizada", segundo nossas entrevistas, também está em desacordo com os nossos resultados de alta concentração. Confrontados com estes números, em particular para a Regional Norte, os entrevistados recorrem a três elaborações. A primeira é a alegação de que a "concentração da terra urbana é exceção". O conceito de

¹⁷⁶ Traduzido do original: "El mecanismo de emergencia de ambas (Renta Absoluta y Renta de Monopolio) es literalmente el mismo, el de una demanda enfrentada a una cantidad ofrecida insuficiente por limitación "absoluta" en la disponibilidad de tierra. ... estas dos formas de renta parecen ser casos de un mismo fenómeno, siendo la "renda de monopolio" una manifestación focalizada en determinado tipo de tierras, y la renta absoluta una "renda de monopolio generalizada" que se refiere a la escasez económica de las tierra utilizables para la agricultura en general".

“exceção” é, contudo, particular, pois o próprio entrevistado atesta a existência de uma outra área da RMBH (o Vetor Sul da RMBH, que não compõe nossa pesquisa) com elevados índices de concentração da terra nua, em função de pertencerem às empresas mineradoras¹⁷⁷.

ENTREVISTADORA: E quem que são esses donos da terra?

IC-1: Pulverizadíssimo. Pulverizadíssimo.

ENTREVISTADORA: Resultados que obtive para Coeficiente de Gini, revelam áreas em Belo Horizonte com altíssima concentração da propriedade da terra.

IC-1: Tem regiões, por exemplo, Vetor Sul, concentradíssimo com as mineradoras. Concentradíssimo. É difícil comprar uma gleba no Vetor Sul, muito difícil porque é tudo das mineradoras.

A segunda é o reconhecimento de um grande latifundiário urbano em Belo Horizonte, histórico e folclórico, exceção que apenas confirmaria a regra:

IC-1: A exceção da época, que tinha um sujeito que chamava... Luciano. Essa é a exceção. Porque o Luciano fez do negócio imobiliário, era a visada dele, ele era grileiro, tomava terra. Ele praticou isso ao longo de muitos anos, então ele virou um grande latifundiário aqui nessa região. Fora ele, me conta, porque eu não sei. Eu não conheço. Um outro industrial que ganhou dinheiro comprou periferia aqui de região sul, alguma coisa, Santa Luzia, que tinha caminho para um polo industrial. Nessas periferias. Mas em Belo Horizonte? Sion, que era de uma família, foi loteado, mas é a mesma história do norte. Foi uma época que ela foi incorporada a Belo Horizonte, mas foi retalhada. Essa é a história.

A terceira é a análise do processo histórico de ocupação da cidade. O Vetor Norte foi incorporado tardiamente à cidade de Belo Horizonte, como vimos, e permaneceu como área rural até muito recentemente. Suas grandes glebas seriam provenientes de fazendas:

IC-1: Mas no Vetor Norte, ele vem de um processo de fazendas ainda, proprietários antigos, então não é uma área que foi urbanizada como Belo Horizonte. É uma área que vem sendo incorporada à questão urbana e ela vem de grandes propriedades. Você pega da Serra do Cipó para cá, até chegar em Lagoa Santa, são grandes propriedades, considerando o urbano. São médias,

¹⁷⁷ Que recentemente passaram a transformá-las em terra destinada à produção imobiliária residencial de alta renda.

pequenas propriedades rurais, mas são grandes propriedades urbanas. O estudo da centralidade norte pegou um corredor de grandes proprietários, você sabe disso... Que passa ali atrás da via 010, para dentro. Ali tem um corredor enorme de propriedades. Vai sair lá no aeroporto. É um corredor enorme. Tem uma gleba lá que é de um pessoal lá do sul, que era dono de uma empresa de não sei o que. Quando a região metropolitana começou a negociar para fazer a centralidade norte, eram cinco ou seis proprietários que geravam um espaço para fazer uma cidade... Porque são glebas rurais. A família XXX (sobrenome), que fez lá o Polo da Moda, querendo colocar na área urbana, eles têm uma fazenda de tradição de criar cavalo, de tirar leite, de genética. É rural mesmo. Doutor YYY é um fazendeiro da região, aquela região ali de Matozinhos. Então é isso, a propriedade maior, você vai ver, está na mão histórica de fazendeiros. Aí você me puxa. Eu estou em Esmeraldas, a minha família é de Esmeraldas, o meu pai é fazendeiro em Esmeraldas, nós temos uma fazenda lá de 100 alqueires. É colada ali no Veneza, atrás ali, mais para frente, mas é fazenda.

Entrevistado ligado a outra construtora também descreve a ocupação do Vetor Norte como um processo histórico de terras na mão de fazendeiros, deixadas pelas famílias como herança:

IC-4: Mas sabe o que que eu acho também? Tem muito a ver com o perfil da propriedade. Eu acho que essas regiões mais afastadas, elas são normalmente de famílias, então são heranças, são ocupações anteriores que eram voltadas para área rural, que agora estão próximas do crescimento.

Vejamos, portanto, no próximo item, qual é a dinâmica da terra privada, nos últimos anos.

6.6 CAPITAL ECONÔMICO E PROPRIEDADE DA TERRA URBANA

O número de lotes vagos privados diminuiu substancialmente, em todas as Regionais e na cidade, entre 2009-2017 (Tabelas 38 e 39), o que é usual em centros urbanos em expansão. Simultaneamente, há um forte aumento, em termos absolutos, da quantidade de área de terra nua que as empresas detêm, nas Regionais Norte e Venda Nova, mas não no Barreiro, onde ocorre movimento inverso, embora bem modesto. No mesmo período, há redução na participação,

absoluta e percentual, das pessoas físicas, no controle do estoque desta terra, em todas as escalas de análise.

Tabela 38 - Número e Área de Lotes Vagos Privados. Distribuição por Empresas e Pessoas Físicas. Belo Horizonte, VNBH e Regionais Norte, Venda Nova e Barreiro. 2009

Regional	Empresas				Pessoa Física				Não Informado (*)				Total	
	Área LVs		No. LVs		Área LVs		No. LVs		Área LVs		No. LVs		Área (m2)	No. LV
	M2	%	Qtde	%	M2	%	Qtde	%	M2	%	Qtde	%		
Venda Nova	1.036.113	32	1.336	20	1.826.614	57	4.389	67	326.284	10	852	13,0	3.189.011	6.577
Norte	2.665.307	34	1.111	25	4.805.742	62	2.891	65	259.273	3,4	441	9,9	7.730.322	4.443
VNBH	3.701.420	34	2.447	22	6.632.356	61	7.280	66	585.557	5,4	1293	11,7	10.919.333	11.020
Barreiro	3.106.166	60	1.084	22	1.795.672	34	3.256	65	316.043	6,1	647	13,0	5.217.881	4.987
Belo Horizonte	18.003.113	42	14.911	28	22.574.205	52	32.523	62	2.575.835	6,0	5.409	10	43.153.153	52.843

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2009

Tabela 39 - Número e Área de Lotes Vagos Privados. Distribuição por Empresas e Pessoas Físicas. Belo Horizonte, VNBH e Regionais Norte, Venda Nova e Barreiro. 2017

Regional	Empresas				Pessoa Física				Não Informado (*)				Total	
	Área LVs		No. LVs		Área LVs		No. LVs		Área LVs		No. LVs		Área (m2)	No. LV
	M2	%	Qtde	%	M2	%	Qtde	%	M2	%	Qtde	%		
Venda Nova	1.102.161	49,3	747	22,9	968.513	43,3	2.080	63,8	163.796	7,3	432	13,3	2.234.470	3.259
Norte	6.496.921	60,0	774	29,9	4.147.120	38,3	1.563	60,4	180.241	1,7	252	9,7	10.824.282	2.589
VNBH	7.599.082	58,2	1.521	26,0	5.115.633	39,2	3.643	62,3	344.037	2,6	684	11,7	13.058.752	5.848
Barreiro	3.020.834	68,7	822	25,9	1.166.516	26,5	1.961	61,8	210.105	4,8	392	12,3	4.397.454	3.175
Belo Horizonte	20.489.628	52,7	10.662	32,6	15.952.803	41,0	18.493	56,6	2.472.833	6,4	3.523	10,8	38.915.264	32.678

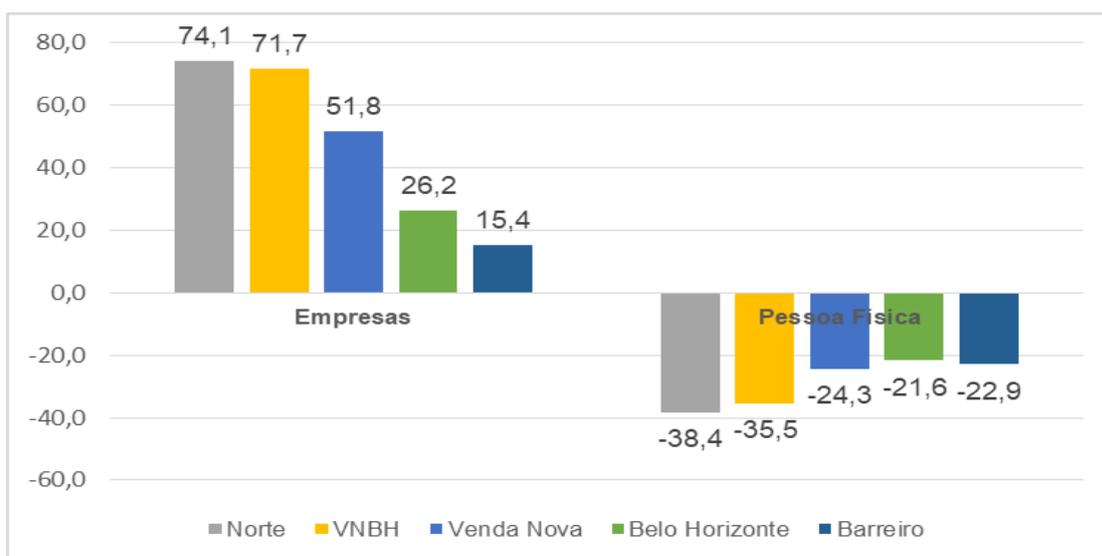
Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do Cadastro Imobiliário, PBH/SMFA, 2017

Não obstante a taxa positiva de crescimento da participação das empresas na propriedade de lotes vagos para todas as escalas (Gráfico 31), ela é muito maior na área de pesquisa - Regional Norte (74,1%), Venda Nova (51,8%) e Vetor Norte (71,7%) - do que em Belo Horizonte (26,2%) e bem mais modesta no Barreiro (15,4%). Os GPUs, ao gerarem renda diferencial no Vetor Norte da cidade, parecem ter contribuído para o interesse crescente das empresas na aquisição de terras nesta região da cidade. Parte deste crescimento das empresas na

propriedade da terra urbana se dá em função da apropriação do que era propriedade de pessoas físicas. Não é, contudo, possível analisar se este crescimento por parte das empresas se dá, também, em função de venda de áreas públicas, uma vez que não há comparabilidade temporal para estas últimas, como abordado no capítulo 2, metodológico¹⁷⁸.

Em termos de número de terrenos, há predominância de proprietários pessoas físicas sobre as empresas, tanto em 2009, como em 2017, em todas as escalas (Tabelas 38 e 39). SANDRONI (2017) encontra o mesmo resultado para São Paulo, embora nesta cidade as pessoas físicas sejam ainda mais presentes que em Belo Horizonte: são proprietárias de 73,01% do número total de terrenos contra 63%¹⁷⁹ para Belo Horizonte.

Gráfico 31 - Taxa de crescimento da participação nas áreas privadas de lotes vagos: Empresas e Pessoas Físicas. 2009 a 2017



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados dos Cadastros Mobiliário, 2017, e Imobiliário, 2009 e 2017. PBH/SMFA

¹⁷⁸ Há estudos contemporâneos sobre a transferência de imóveis públicos para mãos privadas, em Belo Horizonte, com destaque para aqueles produzidos pelo Grupo “Indisciplinar”, da Escola de Arquitetura/UFMG. Os estudos da Indisciplinar analisam a venda de patrimônio público, para setor privado, via empresa “PBH Ativos”, por valores menores que os de mercado, a partir do paradigma de “empresariamento urbano” de David Harvey. Os estudos do Grupo estão disponíveis na Plataforma “Urbanismo Biopolítico”: <http://pub.indisciplinar.com/tecnopoliticas/>. Acesso em: 12/12/2019.

¹⁷⁹ Excluídos os “não informados”.

Tendo em vista estes resultados, fez-se o levantamento dos principais setores econômicos proprietários de terra em Belo Horizonte, a partir do cruzamento de dados cadastrais imobiliários e mobiliários (PBH/SMFA). Os dados do Cadastro Mobiliário de Empresas (também chamado de Cadastro Mobiliário) classificam as atividades econômicas segundo o CNAE, desagregação “subclasses”, a sete dígitos. Para esta pesquisa, os resultados são apresentados de forma agregada, segundo a padronização em “Seções” do CNAE (maiores informações Anexo 3).

Tabela 40 - Ranking das Atividades Econômicas por ordem decrescente de áreas de Lotes Vagos que possuem. Regionais Norte e Venda Nova. 2017

Regional	Ranking	Seção CNAE Descrição	Área	
			M2	Participação(%)
NORTE	1	ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS	2.158.940,81	32,33
	2	ATIVIDADES FINANCEIRAS, DE SEGUROS E SERVIÇOS RELACIONADOS	1.669.004,91	25,00
	3	CONSTRUÇÃO	1.653.628,67	24,77
	4	OUTRAS ATIVIDADES DE SERVIÇOS	305.785,99	4,58
	5	ATIVIDADES PROFISSIONAIS, CIENTÍFICAS E TÉCNICAS	105.038,74	1,57
	6	COMÉRCIO; REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS	9.452,70	0,14
	7	TRANSPORTE, ARMAZENAGEM E CORREIO	8.990,53	0,13
	8	SAÚDE HUMANA E SERVIÇOS SOCIAIS	6.054,84	0,09
	9	INDÚSTRIAS DE TRANSFORMAÇÃO	4.592,98	0,07
	10	EDUCAÇÃO	4.281,37	0,06
	11	INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO	3.832,00	0,06
	12	ÁGUA, ESGOTO, ATIVIDADES DE GESTÃO DE RESÍDUOS E DESCONTAMINAÇÃO	3.606,77	0,05
	13	ELETRICIDADE E GÁS	2.970,00	0,04
	14	ALOJAMENTO E ALIMENTAÇÃO	2.390,00	0,04
		NÃO INFORMADO	558.350,69	8,59
		TOTAL	6.496.921,00	100,00
VENDA NOVA	1	CONSTRUÇÃO	503.781,98	45,71
	2	ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS	114.619,27	10,40
	3	ATIVIDADES FINANCEIRAS, DE SEGUROS E SERVIÇOS RELACIONADOS	110.145,96	9,99
	4	ARTES, CULTURA, ESPORTE E RECREAÇÃO	92.634,10	8,40
	5	TRANSPORTE, ARMAZENAGEM E CORREIO	18.411,00	1,67
	6	OUTRAS ATIVIDADES DE SERVIÇOS	11.690,85	1,06
	7	EDUCAÇÃO	7.899,04	0,72
	8	ÁGUA, ESGOTO, ATIVIDADES DE GESTÃO DE RESÍDUOS E DESCONTAMINAÇÃO	5.597,00	0,51
	9	SAÚDE HUMANA E SERVIÇOS SOCIAIS	4.290,04	0,39
	10	COMÉRCIO; REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS	3.298,03	0,30
	11	ATIVIDADES PROFISSIONAIS, CIENTÍFICAS E TÉCNICAS	3.290,39	0,30
	12	INDÚSTRIAS DE TRANSFORMAÇÃO	2.658,21	0,24
	13	ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS E SERVIÇOS COMPLEMENTARES	1.598,87	0,15
		NÃO INFORMADO	222.245,94	20,16
		TOTAL	1.102.160,68	100,00

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados dos Cadastros Mobiliário, 2017 e Imobiliário, 2017. PBH/SMFA

As Tabelas 40 e 41 apresentam a distribuição das terras das empresas, segundo sua principal atividade econômica, para 2017. **“Construção”** (composto por “construção de edifícios”, “obras de infraestrutura” e “serviços especializados para construção”, respectivamente CNAEs “41”, “42” e “43”), **“Atividades Financeiras, de seguros e serviços relacionados”** (composta por “atividades de serviços financeiros”, “seguros, resseguros, previdência complementar e planos de saúde” e “atividades auxiliares dos serviços financeiros, seguros, previdência complementar e planos de saúde, respectivamente grupos CNAEs “64”, “65” e “66”) e **“Atividades Imobiliárias”** (grupo CNAE “68”) são as três principais atividades econômicas possuidoras de áreas de lotes vagos, para todas as escalas de análise. Juntas, são proprietárias majoritárias de solo urbano e detêm 62% da terra de empresas, em Belo Horizonte, 82% na Regional Norte, e 66% em Venda Nova. Ressalva-se que os resultados obtidos subestimam a concentração, uma vez que as relações sociais e econômicas entre os agentes (empresas, seus sócios, representantes e parceiros) não são consideradas. Isto exigiria a análise de estruturas que representam pessoas ou organizações e as relações entre eles, a chamada “Análise de Redes Sociais” (ARS)¹⁸⁰, o que não foi feito.

¹⁸⁰ COELHO (2017) propõe uso de ARS para análise de dados CNAE para auditoria tributária.

Tabela 41 - Ranking das Atividades Econômicas por ordem decrescente de áreas de Lotes Vagos que possuem. Belo Horizonte. 2017

Ranking	Seção CNAE Descrição	Área (m2)	Participação %
1	ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS	5.646.115,02	27,56
2	CONSTRUÇÃO	4.730.066,61	23,09
3	ATIVIDADES FINANCEIRAS, DE SEGUROS E SERVIÇOS RELACIONADOS	2.250.551,53	10,98
4	INDÚSTRIAS DE TRANSFORMAÇÃO	2.155.002,13	10,52
5	ELETRICIDADE E GÁS	1.408.013,49	6,87
6	ÁGUA, ESGOTO, ATIVIDADES DE GESTÃO DE RESÍDUOS E DESCONTAMINAÇÃO	730.397,72	3,56
7	OUTRAS ATIVIDADES DE SERVIÇOS	640.463,51	3,13
8	ARTES, CULTURA, ESPORTE E RECREAÇÃO	488.512,23	2,38
9	TRANSPORTE, ARMAZENAGEM E CORREIO	343.300,57	1,68
10	COMÉRCIO; REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS	282.260,73	1,38
11	ATIVIDADES PROFISSIONAIS, CIENTÍFICAS E TÉCNICAS	275.277,94	1,34
12	EDUCAÇÃO	205.498,22	1,00
13	INDÚSTRIAS EXTRATIVAS	187.170,62	0,91
14	ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS E SERVIÇOS COMPLEMENTARES	186.430,70	0,91
15	AGRICULTURA, PECUÁRIA, PRODUÇÃO FLORESTAL, PESCA E AQUICULTURA	62.580,38	0,31
16	SAÚDE HUMANA E SERVIÇOS SOCIAIS	54.325,39	0,27
17	INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO	42.742,64	0,21
18	ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, DEFESA E SEGURIDADE SOCIAL	23.153,90	0,11
19	ALOJAMENTO E ALIMENTAÇÃO	13.588,16	0,07
	NÃO INFORMADO	764.176,51	3,73
	TOTAL	20.489.628,00	100,00

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados dos Cadastros Mobiliário e Imobiliário, PBH/SMFA, 2017

O alto índice de proprietários do setor de construção pode ser reflexo da expansão imobiliária local e/ou pode ser indício da formação especulativa de bancos de terrenos, em momento de valorização fundiária. No primeiro caso, a terra em mãos das construtoras e incorporadoras perduraria o tempo necessário para aprovação de projeto construtivo e outros trâmites legais para a construção de empreendimento. Não haveria retenção especulativa, à espera de sua valorização, para maximizar a renda fundiária, mas sim a busca da maximização do lucro imobiliário. Neste caso, os resultados obtidos pela pesquisa, terra acumulada pelas construtoras, não seriam conflitantes com o que está previsto na literatura (JARAMILLO, 2003) - uma relação fugaz dos proprietários com a produção imobiliária - nem com o discurso do setor imobiliário, de que a terra é apenas insumo para produção:

IC-1: Quem compra terreno só porque vai valorizar, essa é uma camada que eu chamo de “proprietários”, porque o negócio dele é

esse, ele compra para esperar ganhar valor e vender. Ele faz investimento dessa natureza. O construtor já pensa diferente. Ele só quer ir para onde tem mercado e aonde ele vai vender produto. Porque ele ganha no giro do produto... Porque terra tem que ter mercado. Você tem que ter pujança de... O construtor não tem na terra... para ele a terra é uma mercadoria. Ele tem que produzir com ela. Se não produzir, é ruim. Não é o negócio dele. Aliás, se comprar terra, é um desastre, porque você empata o capital. Você tem que fazer é permuta para produzir.

Neste caso, oscilações neste estoque de terra, ao longo do tempo, refletiriam oscilações no mercado imobiliário e oscilações intra urbanas quanto à localização deste estoque indicam áreas de expansão ou retração imobiliária. Portanto, aumentos nos estoques de terra de construtoras, no Vetor Norte, maiores que os observados para Barreiro, significam maior interesse do mercado imobiliário nas áreas dos GPUs.

Por outro lado, a formação e ampliação deste estoque, tal como constatamos, em particular no VNBH, tem um significado particular para as empresas com capital aberto ligadas à construção, um novo ganho financeiro, que são os juros. Estes construtores e incorporadores passam a acumular duas formas indiretas de apropriação da renda fundiária: lucro e juros.

Um processo tardio de financeirização no Brasil começou no início dos Anos 2000 (FIX, 2011; ARAGÃO, 2017) e a atuação das empresas construtoras e incorporadoras de capital aberto foi potencializada particularmente a partir de 2005 (SHIMBO, 2011). Por financeirização entende-se a transformação da propriedade imobiliária de bem social em ativo financeiro, com a transferência de capital para o setor imobiliário. Aalbers (2015, p. 214) define financeirização como padrão de funcionamento da economia em que “há um aumento na dominância de atores, mercados, práticas, medidas e discursos financeiros, em várias escalas, que resultam em uma transformação estrutural das economias, empresas (incluindo instituições financeiras), Estado e famílias”¹⁸¹. Visa-se obter lucro particularmente por canais financeiros, por meio de juros, mais do que

¹⁸¹ Tradução do original “*the increasing dominance of financial actors, markets, practices, measurements and narratives, at various scales, resulting in a structural transformation of economies, firms (including financial institutions), states and households*”.

através das atividades diretamente produtivas, diminuindo consideravelmente o tempo de giro do capital. No caso imobiliário, Rolnik (2015) chama a financeirização de “colonização da terra urbana pelas finanças”. A abertura de capital na Bolsa de Valores por cerca de vinte das maiores empresas da construção e incorporação brasileiras, nos últimos anos, demanda que acumulem um grande volume de terras para suas futuras construções - chamado de “banco de terras”, “banco de terrenos” ou, em inglês, “*landbank*”-, como garantia da sua solvência, aos investidores externos, acompanhada pela Comissão de Valores Imobiliários. Sem o banco de terras, essas empresas dificilmente conseguiriam atrair investidores na Bolsa de Valores. O casamento dos capitais imobiliário e financeiro possibilita enorme concentração de capital:

O casamento do capital imobiliário com o capital financeiro, a partir, dentre outros fatores, da abertura de capital das incorporadoras e do surgimento de novos e mais sofisticados mecanismos de hipoteca e financiamento, possibilitou a enorme concentração de capital no setor. Uma das decorrências dessa concentração foi que as próprias incorporadoras tornaram-se também grandes proprietárias de terrenos. A partir de então a renda fundiária deixa de ser um entrave e transforma-se em uma fonte significativa de ganho para o capital imobiliário.” (DINIZ, 2011, p. 21)

As atividades imobiliárias e, principalmente as financeiras, têm maior participação na propriedade da terra nua na Regional Norte, que é onde há mais terra remanescente, fortemente concentrada em mãos privadas. Há empresas de Belo Horizonte (majoritárias), RMBH e de outras cidades e capitais brasileiras. Na Regional Norte, em 2017, a acumulação de imóveis territoriais pelo sistema financeiro é mais que o dobro da observada para a cidade: 25% das terras de empresas, na Regional Norte, pertencem a atividades financeiras e auxiliares, versus 11% para Belo Horizonte e 10% para Venda Nova. As imobiliárias também têm participação maior nas terras privadas da Regional Norte (32%) do que a observada para Belo Horizonte (28%) e Venda Nova (10%). A elevada concentração do patrimônio fundiário nas mãos do sistema financeiro na Regional Norte é inesperada e não sabemos se tem correlação com uma intensificação de processos de alienação fiduciária e falência de empresas, se tem caráter especulativo ou se é outro fenômeno. Nenhuma das empresas do sistema

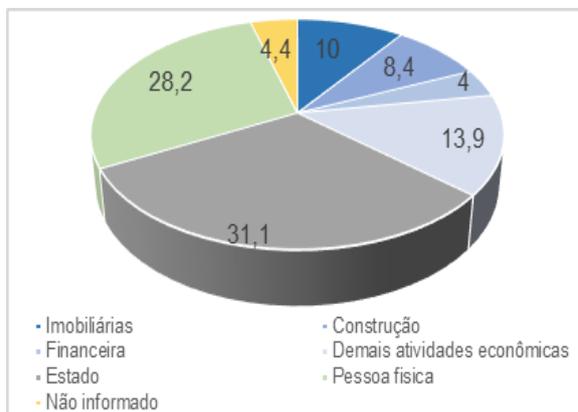
financeiro listadas entre as trinta maiores detentoras de terra é sociedade anônima, todas são sociedades limitadas. São, principalmente, “*holdings* de instituições não financeiras”, sendo esta subclasse definida, segundo nota explicativa do IBGE¹⁸², como “as atividades de entidades econômicas que detêm o controle de capital de um grupo de empresas com atividades preponderantemente não-financeiras. Essas *holdings* podem exercer ou não funções de gestão e administração dos negócios das empresas do grupo”. Uma *holding* é uma “empresa que possui a maioria das ações de outras empresas e que detém o controle de sua administração e políticas empresariais”, “empresa que possui ativos, ou seja, ações de outras empresas, sociedades limitadas, fundos de hedge, títulos, imóveis, marcas registradas, direitos autorais, patentes, entre outros¹⁸³”.

Em áreas em que há geração de renda diferencial e baixo estoque de terra nua privada, como é o caso da Regional Venda Nova, a maior parte destas terras pertence às construtoras. Quase a metade da terra nua das empresas em Venda Nova (46%) pertence às construtoras, o dobro da participação observada para a Regional Norte (25%) e Belo Horizonte (23%).

¹⁸² Disponível em: <https://concla.ibge.gov.br/busca-online-cnae.html?view=subclasse&tipo=cnae&versao=10&subclasse=6462000>. Consulta em 22/01/2020.

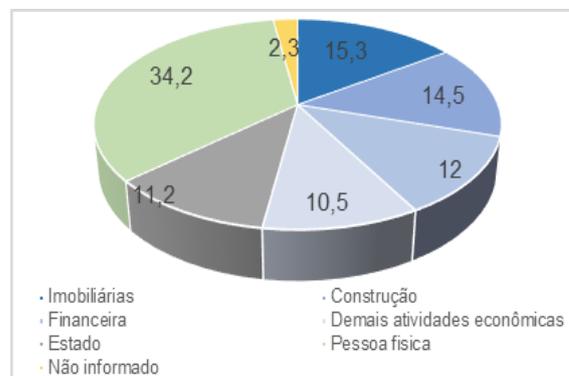
¹⁸³ Disponível em: <https://www.treasy.com.br/blog/holding-empresarial/>. Consulta em 22/01/2020

Gráfico 32- Distribuição da área dos Lotes Vagos: Empresas, Estado e Pessoas físicas. Belo Horizonte, 2017



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados dos Cadastros Mobiliário e Imobiliário, PBH/SMFA, 2017

Gráfico 33- Distribuição da área dos Lotes Vagos: Empresas, Estado e Pessoas físicas. VNBH, 2017



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados dos Cadastros Mobiliário e Imobiliário, PBH/SMFA, 2017

Dados apresentados anteriormente são sintetizados nos Gráficos 32 a 35 (2017): as empresas controlam mais da metade de toda a área territorial, tanto no Vetor Norte de Belo Horizonte (52%), como na Regional Norte (56%). Este percentual cai para 35% para Venda Nova e é menor para Belo Horizonte (31%). As atividades imobiliárias, de construção e financeiras concentram percentualmente mais terra urbana no Vetor Norte do que em Belo Horizonte: 50% a mais de participação para imobiliárias (respectivamente, 15,3% contra 10%), 75% a mais para construção (14,5% e 8,4%) e três vezes a participação para serviços financeiros (12% e 4%). O Vetor Norte mostra-se área estratégica para o controle da terra urbana pelos setores da “**Construção**”, “**Atividades Financeiras, de seguros e serviços relacionados**” e “**Atividades Imobiliárias**”: juntos, detêm 42% de toda a terra nua do Vetor Norte da cidade, praticamente o dobro do percentual que controlam para Belo Horizonte (22%).

Gráfico 34- Distribuição da área dos Lotes Vagos: Empresas, Estado e Pessoas físicas. Regional Venda Nova, 2017



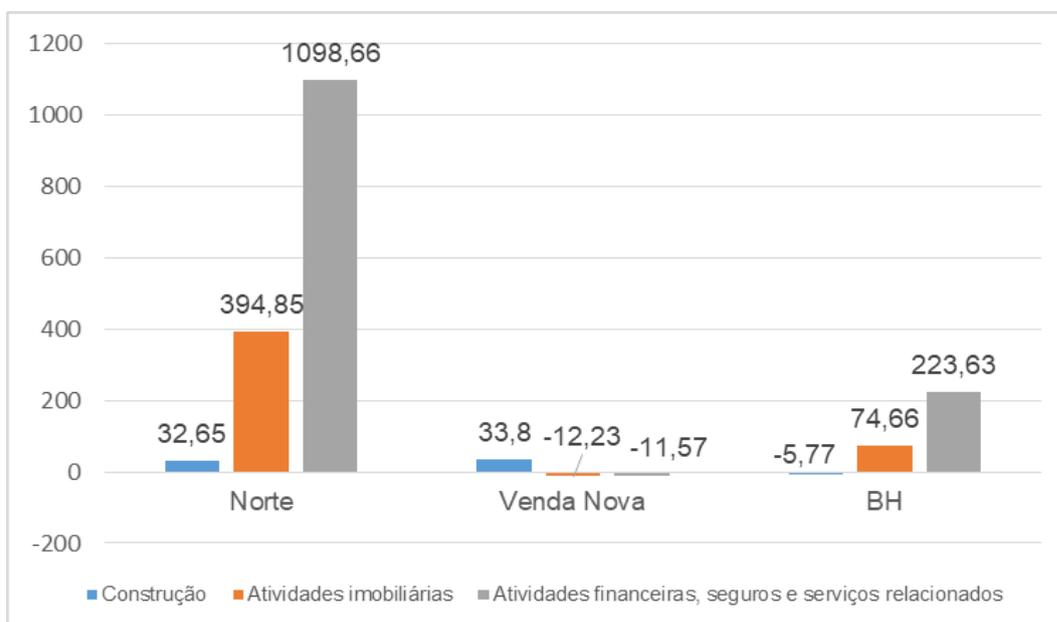
Fonte: Elaboração própria, a partir de dados dos Cadastros Mobiliário e Imobiliário, PBH/SMFA, 2017

Gráfico 35- Distribuição da área dos Lotes Vagos: Empresas, Estado e Pessoas físicas. Regional Norte, 2017



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados dos Cadastros Mobiliário e Imobiliário, PBH/SMFA, 2017

Gráfico 36- Taxa de crescimento das atividades imobiliárias, Financeiras e Construção, na propriedade de áreas de lotes vagos. Regionais Norte, Venda Nova e Belo Horizonte. 2009 e 2017



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados dos Cadastros Mobiliário, 2017 e Imobiliário, 2009 e 2017. PBH/SMFA

As atividades “construção” e “imobiliárias”, em 2009, eram as principais detentoras de lotes vagos nas Regionais Norte, Venda Nova e Belo Horizonte; a atividade financeira ocupava a terceira ou quinta posição, dependendo da escala

(Tabelas 42 e 43). Entre 2009 e 2017 (Gráfico 36), na Regional Norte, há uma expansão no estoque de terras de atividades financeiras (mais de 1000%), imobiliárias (quase 400%) e construção (33%). A taxa de crescimento deste estoque do setor da construção, em Venda Nova (33,80%), é praticamente igual à da Regional Norte, embora negativa em Belo Horizonte (-5,77%). Já as atividades imobiliárias e financeiras reduziram seus estoques, em Venda Nova. É possível que a pouca disponibilidade de terra e a menor participação do setor privado em Venda Nova, em momento de valorização fundiária, resultem em maximização da renda fundiária em intervalo de tempo mais curto do que na Norte, o que explicaria o interesse do setor de construção nestes imóveis territoriais.

Tabela 42 - Ranking das Atividades Econômicas por ordem decrescente de áreas de Lotes Vagos que possuem. Belo Horizonte. 2009

Ranking	Seção CNAE Descrição	Área	
		M2	Participação (%)
1	CONSTRUÇÃO	5.019.756,92	27,88
2	ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS	3.232.675,19	17,96
3	INDÚSTRIAS DE TRANSFORMAÇÃO	1.827.949,80	10,15
4	OUTRAS ATIVIDADES DE SERVIÇOS	946.919,67	5,26
5	ATIVIDADES FINANCEIRAS, DE SEGUROS E SERVIÇOS RELACIONADOS	695.407,78	3,86
6	ARTES, CULTURA, ESPORTE E RECREAÇÃO	642.869,66	3,57
7	COMÉRCIO; REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS	599.025,08	3,33
8	ATIVIDADES PROFISSIONAIS, CIENTÍFICAS E TÉCNICAS	334.289,65	1,86
9	ELETRICIDADE E GÁS	285.212,66	1,58
10	TRANSPORTE, ARMAZENAGEM E CORREIO	459.716,71	2,55
11	ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS E SERVIÇOS COMPLEMENTARES	205.470,44	1,14
12	EDUCAÇÃO	194.212,22	1,08
13	INDÚSTRIAS EXTRATIVAS	348.118,35	1,93
14	ÁGUA, ESGOTO, ATIVIDADES DE GESTÃO DE RESÍDUOS E DESCONTAMINAÇÃO	119.251,19	0,66
15	AGRICULTURA, PECUÁRIA, PRODUÇÃO FLORESTAL, PESCA E AQUICULTURA	111.700,16	0,62
16	INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO	70.149,92	0,39
17	SAÚDE HUMANA E SERVIÇOS SOCIAIS	50.312,56	0,28
18	ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, DEFESA E SEGURIDADE SOCIAL	48.958,73	0,27
19	ALOJAMENTO E ALIMENTAÇÃO	17.208,01	0,10
	NÃO INFORMADO	2.793.908,64	15,52
	TOTAL	18.003.113,35	100,00

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados dos Cadastros Mobiliário 2017 e Imobiliário 2009, PBH/SMFA

Tabela 43 - Ranking das atividades econômicas maiores possuidoras de áreas de imóveis territoriais Regionais Norte e Venda Nova. 2009

Regional	Ranking	Seção CNAE Descrição	Área	
			M2	Participação (%)
NORTE	1	CONSTRUÇÃO	1.246.627,01	46,77
	2	ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS	436.282,09	16,37
	3	ARTES, CULTURA, ESPORTE E RECREAÇÃO	294.984,00	11,07
	4	OUTRAS ATIVIDADES DE SERVIÇOS	222.093,36	8,33
	5	ATIVIDADES FINANCEIRAS, DE SEGUROS E SERVIÇOS RELACIONADOS	139.239,26	5,22
	6	ATIVIDADES PROFISSIONAIS, CIENTÍFICAS E TÉCNICAS	47.150,62	1,77
	7	ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS E SERVIÇOS COMPLEMENTARES	14.506,73	0,54
	8	COMÉRCIO; REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS	13.360,77	0,50
	9	INDÚSTRIAS DE TRANSFORMAÇÃO	7.562,10	0,28
	10	INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO	7.480,00	0,28
	11	TRANSPORTE, ARMAZENAGEM E CORREIO	4.426,00	0,17
	12	AGRICULTURA, PECUÁRIA, PRODUÇÃO FLORESTAL, PESCA E AQUICULTURA	4.100,00	0,15
	13	EDUCAÇÃO	3.488,11	0,13
	14	ELETRICIDADE E GÁS	2.970,00	0,11
	15	ALOJAMENTO E ALIMENTAÇÃO	2.390,00	0,09
	16	SAÚDE HUMANA E SERVIÇOS SOCIAIS	1.651,74	0,06
	17	ÁGUA, ESGOTO, ATIVIDADES DE GESTÃO DE RESÍDUOS E DESCONTAMINAÇÃO	378,00	0,01
		NÃO INFORMADO	216.616,82	8,13
		TOTAL	2.665.306,61	100,00
VENDA NOVA	1	CONSTRUÇÃO	376.529,47	36,34
	2	ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS	130.593,70	12,60
	3	ATIVIDADES FINANCEIRAS, DE SEGUROS E SERVIÇOS RELACIONADOS	124.559,17	12,02
	4	TRANSPORTE, ARMAZENAGEM E CORREIO	84.106,00	8,12
	5	ÁGUA, ESGOTO, ATIVIDADES DE GESTÃO DE RESÍDUOS E DESCONTAMINAÇÃO	22.879,76	2,21
	6	INDÚSTRIAS DE TRANSFORMAÇÃO	21.146,71	2,04
	7	ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS E SERVIÇOS COMPLEMENTARES	18.353,56	1,77
	8	OUTRAS ATIVIDADES DE SERVIÇOS	14.914,64	1,44
	9	AGRICULTURA, PECUÁRIA, PRODUÇÃO FLORESTAL, PESCA E AQUICULTURA	12.689,45	1,22
	10	ATIVIDADES PROFISSIONAIS, CIENTÍFICAS E TÉCNICAS	11.093,96	1,07
	11	COMÉRCIO; REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS	7.803,00	0,75
	12	ARTES, CULTURA, ESPORTE E RECREAÇÃO	2.175,00	0,21
	13	SAÚDE HUMANA E SERVIÇOS SOCIAIS	2.160,00	0,21
	14	EDUCAÇÃO	2.000,00	0,19
	15	INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO	1.783,04	0,17
	16	ELETRICIDADE E GÁS	0,00	0,00
	17	INDÚSTRIAS EXTRATIVAS	0,00	0,00
	18	ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, DEFESA E SEGURIDADE SOCIAL	0,00	0,00
	19	ALOJAMENTO E ALIMENTAÇÃO	0,00	0,00
		NÃO INFORMADO	203.325,83	19,62
		Total	1.036.113,29	100,00

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados dos Cadastros Mobiliário 2017 e Imobiliário 2009, PBH/SMFA

6.7 CONCLUSÕES

Este capítulo apresenta resultados inéditos sobre a dinâmica da concentração da propriedade de imóveis territoriais, a diferentes escalas: Regionais Norte e Venda Nova, VNBH e Belo Horizonte. Com isto, revela características desconhecidas da desigualdade patrimonial fundiária de uma importante metrópole latino-americana. Análises comparativas com outras cidades ficam restritas pela raridade de estudos empíricos, em âmbito nacional e internacional. O tratamento sigiloso dado pelo Estado brasileiro aos dados que revelam quem são os donos da terra urbana deveria ser revisto, em especial se considerarmos tratar-se de informação fundamental para a elaboração de políticas habitacionais, acesso à moradia e exercício do direito à cidade, para todo cidadão.

A pesquisa concentra-se no estudo dos lotes vagos e, portanto, não abarca outros imóveis urbanos habitualmente oferecidos como territoriais, aqueles de baixa densidade, passíveis de demolição a um baixo custo e de forma rápida, tais como “barracões”, “casas” e “galpões”¹⁸⁴, chamados de “terra de segunda geração”, por Sandroni (2017). Análises que incluam tais imóveis permitiriam uma compreensão mais ampla da estrutura da propriedade da terra urbana.

Os números e resultados obtidos desmascaram as consequências da não implementação da reforma urbana no Brasil, que esteve no cerne da agenda política urbana, nos Anos Setenta e Oitenta, durante o período constituinte. Não há como falar em função social da propriedade, reconhecida como um princípio jurídico pela CF 88, com a desigualdade revelada, por este trabalho, na apropriação do espaço. Dentre as características da estrutura fundiária reveladas pela pesquisa empírica, destaca-se, nesta conclusão, dez pontos.

Em primeiro lugar, os proprietários de terra são agentes completamente heterogêneos, que englobam quase 18.000 empresas, pessoas físicas ou entes do Estado. Os maiores proprietários de terra (1%) também são agentes

¹⁸⁴ A cidade possui a maior parte do território com baixo adensamento construtivo e tem, como desafio, o processo de substituição de suas edificações (PBH/SMPU, 2017).

heterogêneos, compostos pelos três grupos acima citados, em todas as escalas de análise.

Em segundo lugar, o setor privado é central na produção da cidade, facilmente submetendo o uso da terra à lógica de mercado, valor de troca, e não necessariamente coincidente com o valor de uso. Este setor detém 69% da área de terras nuas de Belo Horizonte - dos quais 36,3% são de empresas e 28,2% de pessoas físicas¹⁸⁵. O Estado, majoritariamente o Executivo Municipal, tem controle dos 31% restantes.

A pesquisa constata enorme desvio padrão na divisão da terra nua entre setores privado e público, dependendo da escala de análise e da área selecionada. Há uma maior presença dos atores privados nas áreas periféricas pobres da cidade, o que inclui a área de estudo, o VNBH. As regionais Norte, Barreiro e Venda Nova, nesta ordem, dentre todas as regionais, são aquelas em que é maior a presença dos atores privados - exatamente as com menores preços fundiários e maiores possibilidades de aumentos futuros de renda fundiária. Na Regional Norte, aquela com maior reserva de terra nua na cidade, a situação é extrema e os atores privados controlam 94% da terra nua.

Em terceiro lugar, há uma fortíssima concentração da propriedade dos imóveis territoriais, em Belo Horizonte e, especialmente, na Regional Norte. O mercado de terra nua urbana analisado não é atomizado. Isto é o que apontam todos os resultados desta pesquisa: Coeficientes de Gini, Curvas de Lorenz e maiores proprietários. Neste caso, percebe-se que os GPUs criam valor para um ativo, privado, que é fortemente oligopolizado ou mesmo monopolizado. A Regional Venda Nova, com segundo menor estoque de terra nua na cidade, apresenta distribuição menos concentrada da propriedade da terra nua.

Tendo em vista esta situação, os limites na oferta de terras, citados na literatura sobre Belo Horizonte e no discurso do setor imobiliário, não são necessariamente territoriais, mas artificialmente criados, pela concentração oligopolizada do maior

¹⁸⁵ Não informados, dentre proprietários privados, é 4,4%.

estoque de imóveis territoriais no VNBH, especialmente na Regional Norte. O acesso ao solo fica confinado aos interesses de uma pequena elite econômica. Nos casos em que a terra é mantida sem uso intencionalmente, a sua oferta posiciona-se em um ponto artificial de inelasticidade. Este resultado é relevante, pois pode implicar aumento do preço da terra, se lembrarmos que seu preço é residual e determinado por sua oferta e demanda, sendo que a oferta depende da quantidade de terra habilitada anualmente, da quantidade de terra retida e da intensidade de uso da terra disponível (SMOLKA, 2003).

Em quarto lugar, a concentração da propriedade da terra pública é maior que a da terra privada, embora ambas sejam elevadas. Este resultado era esperado, tendo em vista que são poucos os atores públicos proprietários de terra.

Uma transformação chave é o aumento da concentração da propriedade da terra privada, ao longo do tempo, segundo nossos resultados. A desigualdade do patrimônio de imóveis territoriais privados como uma curva ascendente é a quinta conclusão, para todas as escalas de análise empregadas, segundo nossos resultados para a Curva de Lorenz e o Coeficiente de Gini, para os anos 2009 e 2017. Embora não tenhamos encontrado este resultado na literatura, está alinhado à tendência de aumento da desigualdade mundial do capital, no século XXI, prevista por Piketty (2014), mesmo se este autor não analisa a distribuição da propriedade imobiliária, mas sim da riqueza como um todo. Seus resultados apontam a divergência como rumo provável para a distribuição da riqueza, ou seja, sua concentração tende a aumentar, nas mãos de poucos. A predominância de forças monopolistas ou oligopolistas no sistema capitalista, já havia sido prevista por Marx e é atualizada por Harvey (2001):

Mas o resultado final da competição acirrada, como Marx observou há muito tempo, é o monopólio ou o oligopólio, pois os fortes expulsam os fracos, em uma luta darwiniana pela sobrevivência. Embora as virtudes da concorrência no mercado sejam perpetuamente exaltadas pelas classes dominantes, uma tendência surpreendente ao monopólio e ao oligopólio vem ocorrendo em todos os tipos de arenas, variando de meios de comunicação de massa a companhias aéreas e até setores

tradicionais como automóveis¹⁸⁶ (HARVEY, 2001, p. 29, tradução nossa).

Em sexto lugar, as famílias detêm menos terra em 2017 do que em 2009, tanto em termos absolutos, como relativos, em todas as escalas de análise. Ocorre, simultaneamente, sua concentração entre as famílias que seguem proprietárias: aumenta a área controlada por cada proprietário.

No caso das empresas, constata-se, em sétimo lugar, para todas as escalas de análise, que detêm, em 2017, mais área de imóveis territoriais do que em 2009. No caso da Regional Norte, o aumento é surpreendente (2,7 milhões m², em 2009, para 6,5 milhões m², em 2017), o que significa que estas terras foram, provavelmente, compradas das famílias ou que as famílias se consorciaram a empresas na propriedade destes terrenos. Em decorrência, há um aumento da área média dos terrenos em mãos das empresas.

Os resultados não nos permitem afirmar que há uma tendência ao aumento da concentração da propriedade privada da terra nua que possa ser relacionada aos GPUs, no VNBH. Enquanto na Regional Venda Nova há um forte aumento da taxa de concentração, no caso da Regional Norte o aumento é bem menor, quase idêntico ao da região usada como controle, o Barreiro. Estes resultados nos fazem levantar duas hipóteses, quanto à tendência à concentração da terra, em áreas com grandes investimentos urbanos: (i) ela seria mais forte onde a propriedade da terra é mais pulverizada (caso da Regional Venda Nova) e (ii) ela seria inversamente relacionada ao estoque de terra privada disponível (caso da Regional Norte). Outros estudos seriam necessários para testar estas hipóteses.

Por outro lado, os resultados para a dinâmica da propriedade de terra nua indicam, em oitavo lugar, que as empresas têm privilegiado a aquisição de terras no VNBH, área de implementação de GPUs (comparativamente ao Barreiro e à cidade como um todo). Embora a taxa de crescimento da participação relativa das

¹⁸⁶ Traduzido do original: “*But the end result of fierce competition, as Marx long ago observed, is monopoly or oligopoly as the strong drive out the weak in a Darwinian struggle for survival. While, therefore, the virtues of market competition are perpetually being extolled by the ruling classes, an astonishing trend towards monopoly and oligopoly has been taking place in all sorts of arenas, varying from mass media to airlines and even into traditional sectors such as autos.*”

empresas na propriedade de terra urbana privada, entre 2009 a 2017, seja positiva para todas as escalas, ela é muito maior na área de pesquisa (74% na Regional Norte, 72% no Vetor Norte de Belo Horizonte e 52% em Venda Nova) do que em Belo Horizonte (26%) e Barreiro (15%). Á área onde há investimentos em GPUs revela-se uma nova fronteira para a propriedade corporativa da terra.

A nona conclusão é que a propriedade da terra nua está concentrada em mãos de corporações e setores ligados à financeirização da terra. Três atividades, construção, imobiliárias e financeiras, estão entre as cinco principais atividades econômicas detentoras de lotes vagos, em 2017, no VNBH (e em Belo Horizonte). Juntas, são majoritárias, em todas as escalas, mas principalmente na área de pesquisa com, respectivamente, 82% da terra urbana em mãos das empresas na Regional Norte, 66% em Venda Nova e 62% em Belo Horizonte.

As empresas ligadas a estas três atividades vêm adquirindo terra nua, entre 2009 e 2017, no Vetor Norte de Belo Horizonte, de forma mais intensa que no resto da cidade. A análise desagregada mostra que as atividades imobiliárias e financeiras estariam particularmente interessadas na propriedade de terra na Regional Norte e o setor de construção em ambas as regionais. As taxas de crescimento, entre 2009 e 2017, para atividades financeiras e imobiliárias, na Regional Norte, são inegavelmente superiores às observadas para Belo Horizonte - respectivamente 1.099%, 395%, 224% e 75%. A mesma situação verifica-se para setor da construção, nas Regionais Venda Nova e Norte: taxas de, respectivamente 34% e 33%, superiores à de Belo Horizonte (que é negativa).

Assim, no VNBH, área em curso de valorização após os GPUs, desponta uma possível correlação entre investimentos feitos em Grandes Projetos Urbanos e aquisição de terra, por parte dos segmentos econômicos ligados à construção, aos setores imobiliários e financeiros.

A partir destes dados, percebe-se que há uma questão particularmente relevante na estrutura da propriedade da terra, no VNBH, que destacamos como décimo ponto, nessas conclusões. Após os GPUs, a propriedade dos imóveis territoriais, embora já altamente concentrada por poucos proprietários, em 2009, passa a ser

mais fortemente controlada por corporações, em 2017 sem, necessariamente a subdivisão e fragmentação das grandes glebas. Há casos de empresas, principalmente dos setores imobiliário, financeiro e construtivo - neste último caso, inclusive construtoras de capital aberto e, portanto, ligadas à financeirização da terra - que apresentam padrão de propriedade semelhante ao observado para áreas rurais, no sentido de que são proprietárias de terrenos não parcelados, constituídos por glebas, dentro de áreas urbanas.

Os resultados, ao revelarem o alto grau de controle do setor privado sobre a terra urbana nua, no Vetor Norte de Belo Horizonte, em particular das empresas, refletem a incapacidade do Estado em regular a concentração da propriedade fundiária e do uso especulativo do solo pelo setor privado, em Belo Horizonte, muito menos no VNBH. Estes resultados, embora em desacordo com a legislação brasileira, que regulamenta a função social da propriedade desde a Constituição Federal de 1988, é previsto pela literatura nacional e internacional, que discute o papel do Estado como viabilizador das estratégias de acumulação capitalistas. Milton Santos (1994) sempre apontou este papel do Estado para as grandes firmas. Harvey (2017) também destaca o Estado como agente para o funcionamento da sociedade capitalista. E menciona, dentre as contradições do capitalismo, que “A propriedade privada estabelece o direito de posse exclusiva de uma coisa ou processo, quer seja usado ativamente, quer não” (HARVEY, 2017, p. 47). Isto se daria com a penetração das lógicas privadas, financeiras e empreendedoras nas políticas públicas e apoio do Estado ao modo de produção capitalista, incluindo a flexibilização de leis e a facilitação de investimentos (HARVEY, 2006a). Dardot e Laval (2014 p. 12, 14 e 15) propõem que é com a ajuda ativa do Estado que a acumulação ilimitada de capital segue em frente e que, portanto, o Estado não é o recurso da sociedade na luta pelo bem “comum” ou contra efeitos desastrosos do capitalismo sobre justiça social. O Poder Público teria perdido sua liberdade de ação para os poderes econômicos, encorajados e fortalecidos por ele próprio (DARDOT; LAVAL, 2014).

7 CAPÍTULO 6 - O CONFLITO ENTRE PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS E CAPITAL CONSTRUTIVO REVISTO: NOVOS E VELHOS MECANISMOS DE APROPRIAÇÃO DA RENDA FUNDIÁRIA

7.1 INTRODUÇÃO

Os dados analisados no capítulo anterior apontam para um estoque crescente de terra em mãos dos setores construtivo, financeiro e imobiliário no Vetor Norte de Belo Horizonte, a taxas inegavelmente superiores às observadas para Belo Horizonte. Este capítulo analisa a dinâmica subjacente a este processo e suas relações com o conflito entre interesses dos proprietários de terra e dos capitalistas construtores na apropriação da renda fundiária: o acúmulo de terras pelo setor construtivo é uma estratégia para apropriar-se de parte da renda fundiária, em áreas em valorização imobiliária?

O conflito mencionado deve-se ao duplo papel que tem o construtor/incorporador, no caso da terra urbana, durante a produção: capitalista e proprietário. Isto decorre da necessidade, em princípio, do capitalista construtor comprar o terreno, para poder começar a produção, uma vez que o produto a ser comercializado, um bem imóvel, permanecerá ligado à terra durante seu consumo. Ou seja, para que o imóvel possa ser consumido, o capitalista vende ao usuário o bem e a terra em que este é produzido¹⁸⁷ (diferente do que ocorre na terra agrícola, em que o produto – o alimento – pode ser comercializado, sem a comercialização da terra usada para sua produção). Esta particularidade imobiliária, somada às frequentes mudanças dos preços da terra, impactam a lógica do construtor e do incorporador que buscam, simultaneamente, o lucro e incrementos do valor do solo:

¹⁸⁷ Surge a categoria “preço total do imóvel”, dado pelo preço da construção e do solo (JARAMILLO, 2003).

Em determinadas circunstâncias, a contraposição de interesses entre as categorias capital e propriedade territorial podem ser muito menos conflitivas ou, para dizer de outro modo, em algumas situações, o capitalista construtor está permeado pela dinâmica e interesses da propriedade territorial (e da “especulação”, como veremos)¹⁸⁸ (JARAMILLO, 2003, p.47, tradução nossa).

Trata-se de uma situação excepcional àquela prevista pelo referencial teórico da Renda da Terra, segundo a qual, o proprietário, “ausente”, é um agente passivo na geração da renda fundiária, da qual visa apropriar-se, convertendo o sobrelucro do capitalista (obtido em determinadas terras, locais), em renda, ou seja, garantindo sua transferência do bolso do capitalista para o seu. Ao acumular o papel de proprietário, o construtor pode evitar esta disputa entre proprietários e capitalistas¹⁸⁹. Tal disputa, vale ressaltar, ocorre: (i) entre proprietários e capitalistas construtores, pois a existência de um sobrepreço permite sua conversão em sobre lucro (capitalista) ou renda (proprietário) e (ii) entre proprietários e capitalistas de setores não ligados à produção imobiliária, pois o aumento da renda fundiária aumenta o custo de reprodução da força de trabalho e, portanto, reduz o lucro médio dos capitalistas.

Para analisar a questão, recorreremos a três fontes de dados: certidões cartoriais vintenárias, que registram transmissões individuais da propriedade de bens imóveis, ao longo dos últimos vinte anos; *sites* de grandes construtoras brasileiras, em busca de informações sobre a constituição de bancos de terras; entrevistas semiestruturadas e grupos focais, realizados separadamente com setor imobiliário e Estado, que esclareçam aspectos relacionados à disputa entre capitalistas construtores e proprietários. As certidões vintenárias referem-se exclusivamente aos terrenos identificados no capítulo 3, aqueles que serviram para a construção de novos empreendimentos de padrão construtivo alto, localizados em trechos dos bairros Planalto/Vila Clóris e Jardim

¹⁸⁸ Tradução a partir do original: “*Bajo ciertas circunstancias la contraposición de intereses entre las categorías de capital y propiedad territorial pueden ser mucho menos conflictivas, o para decirlo de otra forma, en algunas situaciones el capitalista constructor se ve permeado por la dinámica y los intereses de la propiedad territorial (y de la “especulación”, como veremos)*”.

¹⁸⁹ Embora a renda não seja incompatível com o lucro médio do capitalista (JARAMILLO, 2003).

Guanabara. Dados cadastrais imobiliários não foram usados: estão submetidos ao sigilo fiscal e indisponíveis para análises individuais das transmissões de propriedade imobiliária.

7.2 PROPRIETÁRIOS DA TERRA

A documentação cartorial vintenária de registro dos terrenos¹⁹⁰, onde hoje estão localizados os três empreendimentos descritos no capítulo 3, foi analisada em busca de dados sobre transmitentes e adquirentes dos imóveis, suas datas e valores. Os dados de valores, quando disponíveis, referem-se àquele utilizado para cálculo do ITBI, que é definido a partir da declaração do adquirente ou pelo Fisco Municipal, o que for maior.

Todos estes dados foram organizados em tabelas, apresentadas a seguir, nas quais os diversos proprietários de um mesmo imóvel, que se sucedem no tempo, são chamados de “Proprietário Atual” e “Proprietário Anterior 1”, “Proprietário Anterior 2” e assim subsequentemente, de forma retroativa. No caso de proprietários “pessoas jurídicas”, informações referentes às suas atividades econômicas e endereços foram obtidas pelo cadastro da Receita Federal, disponível *on-line*¹⁹¹.

7.2.1 OBRA 1 – PLANALTO/VILA CLÓRIS: CONDOMÍNIOS “TERRA NOVA ECOLIFE” E “TERRA NOVA RIVIERA”

Segundo dados cartoriais, resumidos no Quadro 6, o terreno utilizado para esta obra (Figura 72) é constituído por cerca de 11.500m². Os registros vintenários revelam três diferentes proprietários deste terreno, nos últimos vinte anos, antes de ser transformado em imóvel residencial, com a construção de dois condomínios de apartamentos, vendidos a diversos proprietários. Por no

¹⁹⁰ Esta documentação está detalhada no capítulo 2.

¹⁹¹ Dados do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Brasil, *site* Receita Federal: <https://www.cnpjreceita.com/empresa>

mínimo onze anos (de 1996, ou antes, até 2007), a área territorial foi propriedade de pessoa física (“Proprietário Anterior 3”, Quadro 6). Durante cinco meses (de novembro de 2007 a abril de 2008), foi propriedade de empresa local do ramo de telefonia (“Proprietário Anterior 2”), “União Telecomunicações e Eletricidade Ltda.”, nome fantasia “UNITEL”. A compra e venda deste imóvel proporcionou a esta empresa, neste período de tempo, um ganho nominal de 60% (R\$188,50 e R\$300,00 foram, respectivamente, os valores nominais do metro quadrado do terreno na data da compra, novembro/2007, e venda, abril/2008, segundo cálculo feito a partir de dados disponíveis nos documentos da vintenária, Quadro 6), sendo a inflação, neste mesmo período, de 3,1%. A Unitel segue ativa (2019), e tem como sócios uma pessoa jurídica do ramo de “construção de estações e redes de telecomunicações” (“Magnecon Telecomunicações e Empreendimentos Ltda.”¹⁹²) e três pessoas físicas, conforme dados cadastrais da Receita Federal.

O adquirente subsequente do terreno (“proprietário anterior 1”), foi a empresa “Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária SPE Ltda.”, uma Sociedade de Propósito Específico (SPE)¹⁹³ com sede em São José do Rio Preto e diversas filiais espalhadas pelo país, cujo objeto social é a “incorporação de empreendimentos imobiliários”. A análise dos sócios desta SPE revela uma associação entre setores da construção civil com atuação local e os maiores grupos nacionais. São eles:(i) “RNI Negócios Imobiliários S.A.”, antiga “Rodobens Negócios Imobiliários S.A.”, uma das 23 empresas de construção com capital aberto na BOVESPA (ARAGÃO, 2017, p. 39), cuja atividade principal é “outras atividades de serviços financeiros não especificadas anteriormente”; (ii) “Construtora Lincoln Veloso Ltda.”, com três sócios pessoas

¹⁹²A Magnecom também está ativa. Seus sócios são duas das mesmas pessoas físicas proprietárias da empresa “União Telecomunicações e Eletricidade”. Consulta online à Receita Federal, a partir do CNPJ, em 15/11/2019.

¹⁹³ Prevista no Código Civil brasileiro (Lei 10.406/2002), a Sociedade de Propósito Específico é um modelo de organização empresarial pelo qual constitui-se uma nova empresa, limitada ou sociedade anônima, com um objetivo específico, podendo ter prazo de existência determinado. A SPE é também uma forma de empreendimento coletivo, usualmente utilizada para compartilhar o risco financeiro da atividade desenvolvida, muito utilizada em projetos de engenharia.

físicas, sediada em Belo Horizonte; e (iii) cinco sócios pessoas físicas. O Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária SPE Ltda. destinou o terreno para a construção de empreendimento composto pelos condomínios, “**Terra Nova Ecolife**” e “**Terra Nova Riviera**”, descritos no capítulo 3. A construção foi uma parceria entre a Construtora Lincoln Veloso e MRV (conforme Figura 73).

Figura 72 – Terreno da Obra 1



Fonte: BH Map, PBH/Prodabel, 2018

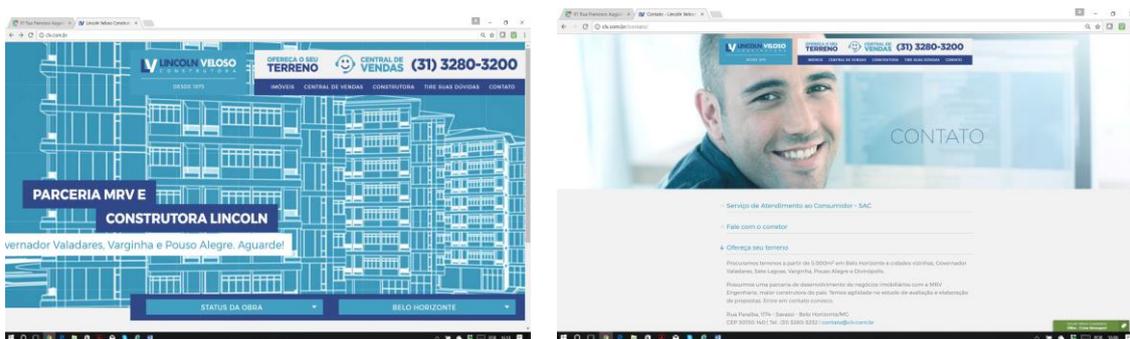
Quadro 6 - Obra 1: Planalto. Construtora Lincoln Veloso

ZQ	Lote	Proprietário Atual						Proprietário Anterior 1					
		Adquirente	Valor declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de Transmissão	Município do Proprietário	Adquirente	Valor declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de Transmissão	Município do Proprietário
947157	13	Diversos proprietários de 130 aptos	NI	NI	NI	Compra e Venda	NI	Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária- Belo Horizonte VII SPE Ltda.	547.056	547.056	28/04/2008	Compra e Venda	São Paulo
	14							NI	NI				
	15							NI	NI				
	16	Diversos proprietários de 197 aptos						Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária- Belo Horizonte VI SPE Ltda.	780.726	780.726			
	17							NI	NI				

ZQ	Lote	Proprietário Anterior 2						Proprietário Anterior 3						No. Registro ou Matrículas Imóveis Consultados	Área terreno (m2)	Área Total (m2)
		Adquirente	Valor declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data	Forma de Transmissão	Município do Proprietário	Adquirente	Valor declarado	Valor ITBI	Data Aquisição	Forma de Transmissão	Município do Proprietário			
947157	13	União Telecomunicações e Eletricidade Ltda.	209.350	321.988	21/11/2007	Compra e Venda	Belo Horizonte	Wander José Pinto e Maria da Glória e Silva Pinto	NI	NI	1996 ou antes	Compra e Venda	Belo Horizonte	67.903/97	1.823,52	5.966,61
	14		NI	NI										Não consultado	NI	
	15		512.312	512.312										67.906/97	2602,42	5.587,63
	16		NI	NI										Não consultado	NI	
	17		NI	NI										Não consultado	NI	

Fonte: Elaboração própria, a partir de Certidões Vintenárias. Cartório do 5º. Ofício de Registro de Imóveis, Belo Horizonte, 2019

Figura 73 – Demanda por terrenos Construtora Lincoln Veloso



Fonte: Construtora Lincoln Veloso. Disponível em: www.clv.com.br. Acesso em 08/11/2018

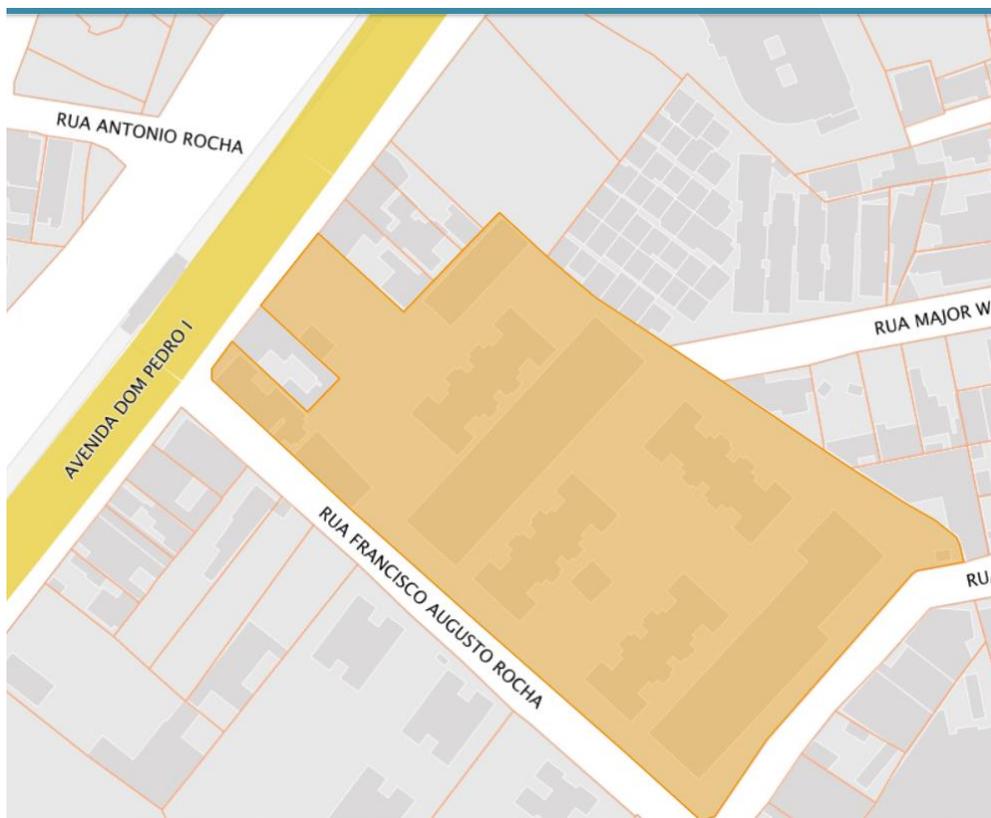
7.2.2 OBRA 2 – PLANALTO/VILA CLÓRIS: CONDOMÍNIO “WAY RESIDENCE”

O terreno usado para o empreendimento “Way Residence” (Figura 74) tem cerca de 16.000m². Por pelo menos trinta e quatro anos, foi propriedade de uma fábrica de móveis, Madeirense Móveis do Brasil Ltda. (“Proprietário Anterior 2”), que funcionava neste local (Figura 75). Em agosto de 2010, este imóvel foi vendido à SPE “Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda.” (“Proprietário Anterior 1”), CNPJ 12.082.337/0001-74, por pouco mais de R\$7,6 milhões, ou seja, por R\$482,06/m² de terreno, segundo cálculo feito a partir de registros vintenários (Quadro 7). Sediada em Belo Horizonte e ativa (2019), a Arapiraca tem como objeto social principal a incorporação de empreendimentos imobiliários. Seus sócios são duas sociedades anônimas (Lago da Pedra Participações S/A e Vila Alba Participações S/A) e quatro pessoas físicas. A Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda. é a empresa anteriormente chamada de “Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda.”, controlada pelo grupo Direcional Engenharia S.A., CNPJ 16.614.075/0001-00, e outros¹⁹⁴. A Direcional Engenharia S.A. é uma sociedade anônima com atividade vinculada a engenharia civil, de Minas Gerais, sediada em Belo Horizonte, que se transformou em uma das maiores construtoras brasileiras,

¹⁹⁴ Conforme publicação feita no Caderno “Minas Gerais”, em 26/03/2013, página 35.

listada dentre aquelas com capital aberto (ARAGÃO, 2017). Seu capital social é de R\$ 752.982.399,00 (CNPJ 16.614.075/0003-64).

Figura 74 – Terreno da Obra 2



Fonte: BH Map, PBH/Prodabel, 2018

A incorporação do “*Way Residence*” foi feita em fevereiro de 2014, três anos e meio após a aquisição do terreno, pela própria Arapiraca. No material publicitário para comercialização dos apartamentos, é mencionada, como incorporadora do empreendimento, a “Seven Engenharia Ltda.”, CNPJ 09.190.839/0001-04, cuja principal atividade econômica é a “construção de edifícios” e, entre suas atividades secundárias, a “incorporação de empreendimentos imobiliários”. Com participação na Direcional Engenharia S/A¹⁹⁵ e sediada em Belo Horizonte, foi aberta em 02/08/2007 e segue ativa.

¹⁹⁵ <https://www.cnpjreceita.com/empresa/seven-engenharia/09190839000104> Consulta em 15/12/2018

Figura 75 – Antiga fábrica Madeirense, local em que foi construído Condomínio *Way Residence*. Imagem de 2011



Fonte: Google Maps, através do Google Street View. Imagem referente a julho/2011. Captura de imagem, pela autora, em 15/05/2018

7.2.3 OBRA 3 – JARDIM GUANABARA: “COMPLEXO VISTAS DO HORIZONTE”

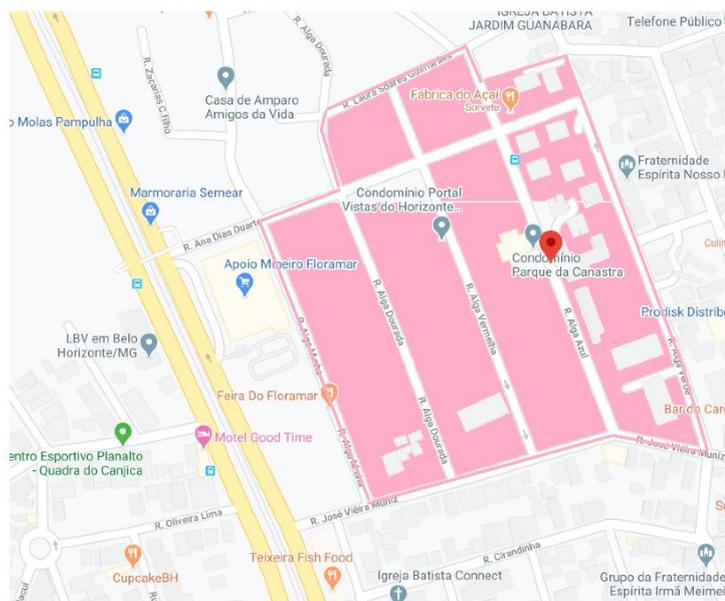
No bairro Jardim Guanabara, diversos terrenos foram usados para quatro condomínios do “Complexo Vista do Horizonte” (Figura 76). Os Quadros 8 a 16 detalham as transmissões destes e outros terrenos, segundo certidões vintenárias: são sete incorporações com obras efetivadas (Quadros 8 a 14) e duas áreas que permanecem como lotes vagos (Quadros 15 e 16). Estas transmissões ocorreram em dois momentos do tempo e implicaram transações de compra de terrenos pela empresa “Andrade Valladares Engenharia e Construção Ltda.”, CNPJ 17.304.221/0001-56, sediada em Belo Horizonte, do ramo de “construção de edifícios”.

Quadro 7 - Obra 2: Planalto. Way Residence. Construtora Direcional Engenharia

ZQ	Lote	Proprietário Atual						Proprietário Anterior 1				
		Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de transmissão	Município do Proprietário	Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Município do Proprietário
947109	14A	Diversos proprietários de 448 apartamentos (04 blocos com 14 andares cada, c/ 08 aptos/andar)	NI	NI	NI	Compra e Venda	BH	Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda, cuja razão social era, até 25/07/2013, Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.500.000	7.635.061	31/08/2010	BH
	15A											
	16A											
	17A											
	18A											
	19A											
	20A											
	21A											
22A												
ZQ	Lote	Proprietário Anterior 2						No. Registro ou Matrículas Imóveis Consultados	Área Total (m2)			
947109	14A	Madeirense Móveis do Brasil Ltda.	NI	NI	1976 ou antes	Compra e Venda	BH	R.3-103817/11, R.3-103818/11, 112236/14, 112238 a 112246/14 e 112.665/14	15.838,43			
	15A											
	16A											
	17A											
	18A											
	19A											
	20A											
	21A											
22A												

Fonte: Elaboração própria, a partir de Certidões Vintenárias. Cartório do 5º. Ofício de Registro de Imóveis, Belo Horizonte, 2019

**Figura 76 – Terrenos Propriedade da Andrade Valladares Engenharia.
Jardim Guanabara**



Fonte: Elaboração própria, a partir de Certidões Vintenárias, Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis, Belo Horizonte, 2019 e Google Maps (captura da imagem em 15/05/2018)

A Andrade Valladares é uma empresa brasileira com atuação em diversos pontos do território nacional, segundo dados da Receita Federal. Tem capital social de R\$45.200.000,00, matriz em Belo Horizonte desde 2005 e, pelo menos, quatro filiais ativas, no Rio de Janeiro (CNPJ 17.304.221/0007-41, desde 1980), Vitória (CNPJ 17.304.221/0006-60, 1980), Goiânia (CNPJ 17.304.221/0005-80, 1981) e Osasco (CNPJ 17.304.221/0009-03, 1997). É sócia de três empresas *holdings* de instituição não financeira (o capital social das três totaliza R\$20 milhões), de onze empresas consorciadas para obras no estado de Minas Gerais, três em São Paulo e uma no Rio de Janeiro.

Em 1996, comprou mais de 48.000m² contíguos de lotes vagos (Quadros 8 a 15) de uma empresa de transporte rodoviário de cargas, “Tora Transportes Industriais Ltda.”, sediada na cidade de Contagem, na RMBH, com diversas filiais pelo país¹⁹⁶.

Em abril de 2007, a Andrade Valladares comprou mais 15.000m² de lote vago de uma pessoa física (Quadro 16), contíguo à área adquirida em 1996. Até 2001, este terreno tinha sido propriedade da Tora Transportes, quando foi usado como garantia hipotecária com Banco Mercantil do Brasil (credor), para empréstimo à Estrela Comércio e Participações (devedora). A Tora agiu como interveniente hipotecante deste empréstimo, uma vez que era uma das sócias da Estrela, uma *holding* de instituição não financeira e com capital social atual de R\$120 milhões (dados da Receita Federal do Brasil). O terreno foi vendido pela Tora à Estrela (“Proprietário Anterior 3”) e imediatamente repassado à instituição financeira, como dação em pagamento¹⁹⁷. A instituição financeira (“Proprietário Anterior 2”) levou quase seis anos para comercializar o terreno, com desconto de cerca de 25% no valor histórico, para uma adquirente pessoa física, segundo dados cartoriais. A pessoa física (“Proprietário Anterior 1”) vendeu o terreno para a Andrade Valladares três meses depois de comprá-lo, com ganho nominal de quase 30% (comprou o imóvel a R\$20.083,85 e

¹⁹⁶ Não há informação disponível para capital social desta empresa.

¹⁹⁷ Trata-se de acordo, entre credor e devedor, em que o credor, neste caso, consentiu em receber pagamento de modo diverso ao originalmente previsto.

revendeu por R\$25.837,57). Nos últimos doze anos, desde 2007, este terreno permaneceu ocioso, sob propriedade da construtora.

No total, a empresa foi proprietária de 63.000 m² de lote vago, em um trecho do bairro Jardim Guanabara (Figura 76). Como já dito na parte introdutória deste capítulo, a pesquisa cartorial foi feita exclusivamente no entorno imediato (no caso, no entorno do “Complexo Vistas do Horizonte”), ou seja, não sabemos se a Andrade Valladares tem mais terreno nesta área, ou na cidade. Os terrenos analisados receberam diferentes destinações, em diferentes momentos do tempo, pela empresa, conforme a seguir:

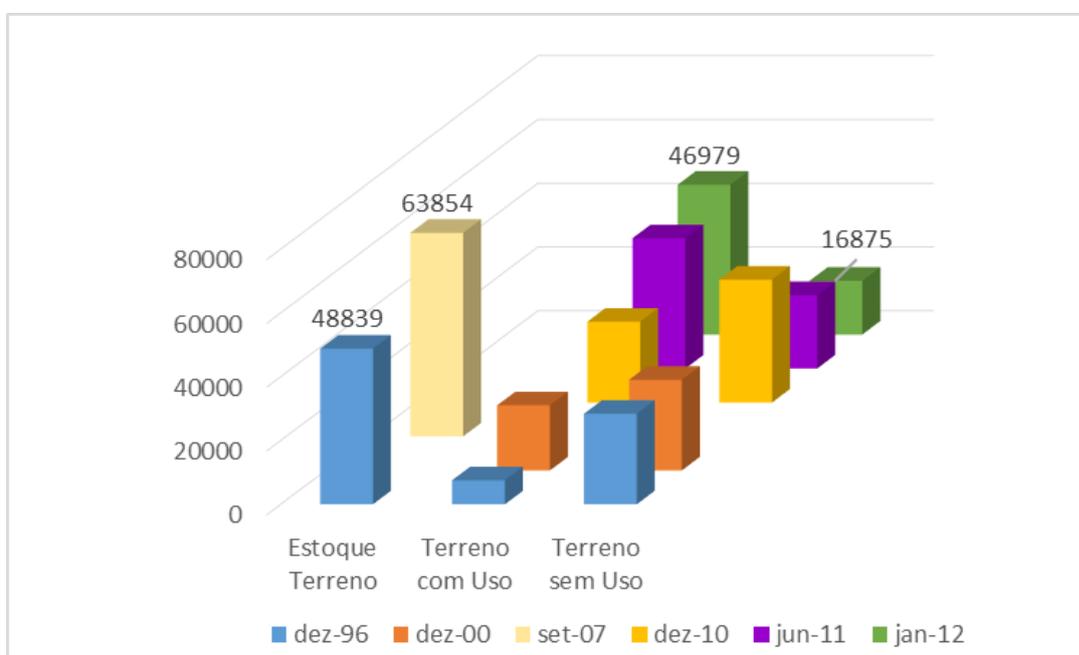
- 1) 15.510 m² permaneceram 14 anos e 09 meses sem uso¹⁹⁸ (Quadro 8). Adquirido em set/1996, a incorporação (Portal Vistas do Horizonte) é de junho/2011
- 2) 2.175 m² permaneceram 14 anos e 03 meses sem uso (Quadro 9). Adquirido em set/1996, a incorporação (Terraço Vistas do Horizonte) é de dezembro/2010
- 3) 2.728 m² permaneceram 14 anos e 03 meses sem uso (Quadro 10). Adquirido em set/1996, a incorporação (Mirante Vistas do Horizonte) é de dezembro/2010
- 4) 7.560 m² uso imediato do terreno (Quadro 11). Adquirido em set/1996, a incorporação (Parque da Canastra) é de dezembro/1996
- 5) 3.240 m² permaneceram 04 anos e 03 meses sem uso (Quadro 12). Adquirido em set/1996, incorporação (Berlim I) é de dezembro/2000
- 6) 9.630 m² permaneceram 04 anos e 03 meses sem uso (Quadro 13). Adquirido em set/1996, incorporação (Berlim II) é de dezembro/2000
- 7) 6.136 m² permaneceram 15 anos e 04 meses sem uso (Quadro 14). Adquirido em set/1996, incorporação (Veredas Vista do Horizonte) é de janeiro/2012

¹⁹⁸ O tempo “sem uso” do terreno é o período em que o mesmo seguiu vago, sem uso imobiliário residencial ou comercial. Consideramos como “tempo sem uso” aquele decorrido entre a data de aquisição do terreno e a data do protocolo da incorporação imobiliária. Ambas as informações constam no Registro do Imóvel. No caso de terrenos ainda hoje vagos, calculou-se o período decorrido da aquisição do imóvel até janeiro/2020.

- 8) 1.860 m² estão sem uso, há 23 anos e 04 meses (Quadro 15). Adquirido em setembro/1996
- 9) 15.015 m² estão sem uso, há 13 anos (Quadro 16). Adquirido em janeiro/2007

A partir dos dados cartoriais, calculamos que o tempo médio de manutenção destes lotes sem uso é de 10,77 anos¹⁹⁹. Se excluirmos o único terreno ao qual foi dado uso imediato, este indicador sobe para 12,18 anos²⁰⁰. O Gráfico 37 ilustra o uso destes terrenos, ao longo do tempo.

Gráfico 37 - Área (m²) de Lotes Vagos da Andrade Valladares. Jardim Guanabara. 1996 a 2019



Fonte: Elaboração própria, a partir de Certidões Vintenárias. Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis, Belo Horizonte, 2019

¹⁹⁹ Trata-se da média ponderada do tempo de retenção dos terrenos, conforme informações listadas, anteriormente, nos itens 1 a 9, ponderadas pelas áreas de cada um destes terrenos.

²⁰⁰ Neste segundo cálculo foi excluída a informação listada no item 4.

Quadro 8 - Obra 3: Condomínio Portal Vistas do Horizonte. Rua Alga Vermelha, 120. Jardim Guanabara

Imóveis	ZQ	Lote	Proprietário Atual					Proprietário Anterior 1						
			Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de transmissão	Município do Proprietário	Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de transmissão	Município do Proprietário
2	942028A	1A	Diversos proprietários dos 376 aptos do Portal Vistas do Horizonte	NSA	NSA	NSA	NSA	NSA	Andrade Valladares Residencial Ltda.	13.364	156.816	05/05/2011	Integralização de capital	BH
		2A								13.364	148.896			
		3A								13.364	148.896			
		4A								13.364	148.896			
		5A								13.364	148.896			
		6A								13.364	148.896			
		7A								13.364	148.896			
		8A								16.706	186.120			
		8B								16.706	186.120			
		11A								16.706	196.020			
		11B								16.706	196.020			
		13A								13.364	156.816			
		14A								13.364	156.816			
		15A								13.364	156.816			
		16A								13.364	156.816			
		17A								13.364	156.816			
		18A								13.364	156.816			
		19A								13.364	156.816			
		13								13.364	124.531			
		14								13.364	131.155			
		14B								16.706	135.432			
		14C								16.706	135.432			
		17B								16.706	128.592			
		17C								16.706	128.592			
		5								13.364	108.346			
		6								13.364	108.346			
		7								13.364	108.346			
		8								13.364	108.346			
		9								13.364	108.346			
		10								13.364	108.346			
11	13.364	108.346												
12	13.364	108.346												
18	13.364	102.874												
19	13.364	102.874												
20	13.364	102.874												
21	13.364	102.874												
22	13.364	102.874												
23	13.364	102.874												
24	13.364	102.874												
25	13.364	135.432												
		Total							561.305	5.418.230				

Fonte: Elaboração própria, a partir de Certidões Vintenárias. Cartório do 5º. Ofício de Registro de Imóveis, Belo Horizonte, 2019

Quadro 8 - Obra 3: Condomínio Portal Vistas do Horizonte. Rua Alga Vermelha, 120. Jardim Guanabara (continuação)

Imóvel	ZQ	Lote	Proprietário Anterior 2					Proprietário Anterior 3					No. Registro ou Matrículas Imóveis Consultados	Área Total (m2)			
			Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de transmissão	Município do Proprietário	Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição			Forma de transmissão	Município do Proprietário	
2	942028A	1A	Andrade Valladares Engenharia e Construção Ltda.	360.000,00	NI	16/09/1996	Compra e Venda	BH	Tora Transportes Industriais Ltda.	NI	NI	1995 ou Antes	Compra e Venda	Contagem	62449	15.510	
		2A															
		3A															
		4A															
		5A															
		6A															
		7A															
		8A															
		8B															
		11A															
		11B															
		13A															
		14A															
		15A															
		16A															
		17A															
		18A															
		19A															
		13															
		14															
		14B															
		14C															
		17B															
		17C															
		5															
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	
18																	
19																	
20																	
21																	
22																	
23																	
24																	
25																	
		Total															

Fonte: Elaboração própria, a partir de Certidões Vintenárias. Cartório do 5º. Ofício de Registro de Imóveis, Belo Horizonte, 2019

Quadro 9 - Obra 4: Condomínio Terraço Vistas do Horizonte. Rua Ana Dias Duarte, 191. Jardim Guanabara

Imóvel	ZQ	Lote	Proprietário Atual						Proprietário Anterior 1					
			Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de transmissão	Município do Proprietário	Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de transmissão	Município do Proprietário
3	942-029A	1	Diversos proprietários dos 32 aptos do Terraço Vistas do Horizonte.	NSA	NSA	NSA	NSA	NSA	Andrade Valladares Residencial Ltda.	13.364	59.875	07/12/2010	Integralização de capital	BH
		2								13.364	59.875			
		3								13.364	59.875			
		27								13.364	74.844			
		28								13.364	59.875			
		29								13.364	59.875			
		TOTAL								80.186	374.220			

Imóvel	ZQ	Lote	Proprietário Anterior 2						Proprietário Anterior 3						No. Registro ou Matrículas Imóveis Consultados	Área Total (m2)
			Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de transmissão	Município do Proprietário	Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de transmissão	Município do Proprietário		
3	942-029A	1	Andrade Valladares Engenharia e Construção Ltda.	NI	NI	16/09/1996	Compra e Venda	BH	Tora Transportes Industriais Ltda.	NI	NI	1995 ou antes	NI	Contagem	62.450	2.175
		2														
		3														
		27														
		28														
		29														
TOTAL																

Fonte: Elaboração própria, a partir de Certidões Vintenárias. Cartório do 5º. Ofício de Registro de Imóveis, Belo Horizonte, 2019

Quadro 10 - Obra 5: Mirante Vistas do Horizonte Linha Verde. Rua Ana Dias Duarte, 245. Jardim Guanabara

Imóvel	ZQ	Lote	Proprietário Atual						Proprietário Anterior 1					
			Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de transmissão	Município do Proprietário	Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de transmissão	Município do Proprietário
4	942-030A	1	Andrade Valladares Residencial Ltda.	13.364	62.748	07/12/2010	Integralização de capital	BH	Andrade Valladares Engenharia e Construção Ltda.	NI	NI	16/09/1996	Compra e Venda	BH
		2		13.364	50.198									
		3		13.364	50.198									
		4		13.364	74.844									
		28		13.364	74.844									
		29		13.364	74.844									
		30		19.490	197.505									
		TOTAL		99.676	585.182									

Imóvel	ZQ	Lote	Proprietário Anterior 2						No. Registro ou Matrículas Imóveis	Área Total (m2)
			Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de transmissão	Município do Proprietário		
4	942-030A	1	Tora Transportes Industriais Ltda.	NI	NI	1995 ou antes		Contagem	62451	2.728
		2								
		3								
		4								
		28								
		29								
		30								
TOTAL										

Fonte: Elaboração própria, a partir de Certidões Vintenárias. Cartório do 5º. Ofício de Registro de Imóveis, Belo Horizonte, 2019

Quadro 11 - Obra 6: Condomínio Parque da Canastra. Rua Alga Azul, 145. Jardim Guanabara

Imóvel	ZQ	Lote	Proprietário Atual						Proprietário Anterior 1						
			Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de transmissão	Município do Proprietário	Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de transmissão	Município do Proprietário	
5	942-031A	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 8B, 11A, 11B, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 14, 15, 15B, 15C, 17B, 17C, 6 a 13, 19 a 26	Diversos proprietários de 288 aptos no Condomínio Parque da Canastra	NSA	NSA	NSA	NSA	NSA	NSA	Andrade Valladares Engenharia e Construção Ltda. (Incorporação do Condomínio Parque da Canastra. Desmembrado em 2011)	NI	NI	16/09/1996	Compra e Venda	BH

Imóvel	ZQ	Lote	Proprietário Anterior 2						No. Registro ou Matrículas Imóveis	Área Total (m2)
			Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de transmissão	Município do Proprietário		
5	942-031A	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 8B, 11A, 11B, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 14, 15, 15B, 15C, 17B, 17C, 6 a 13, 19 a 26	Tora Transportes Industriais Ltda.	NI	NI	1995 ou antes	NI	Contagem	62452	7.560

Fonte: Elaboração própria, a partir de Certidões Vintenárias. Cartório do 5º. Ofício de Registro de Imóveis, Belo Horizonte, 2019

Quadro 12 – Obra 7: Residencial Berlim I. Jardim Guanabara

Imóvel	ZQ	Lote	Proprietário Atual						Proprietário Anterior 1					
			Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de transmissão	Município do Proprietário	Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de transmissão	Município do Proprietário
7	942032A	4 a 8 e 21 a 24	Diversos proprietários de aptos no Residencial Berlim I	NI	NI	NI	NI	BH	Andrade Valladares Engenharia e Construção Ltda	BH	BH	16/09/1996	Compra e Venda	BH

Imóvel	ZQ	Lote	Proprietário Anterior 2						No. Registro ou Matrículas Imóveis Consultados	Área Total (m2)
			Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de transmissão	Município do Proprietário		
7	942032A	4 a 8 e 21 a 24	Tora Transportes Industriais Ltda.	NI	NI	1996 ou antes	NI	Contagem	62453	3240

Fonte: Elaboração própria, a partir de Certidões Vintenárias. Cartório do 5º. Ofício de Registro de Imóveis, Belo Horizonte, 2019

Quadro 13 – Obra 8: Residencial Berlim II. Jardim Guanabara

Imóvel	ZQ	Lote	Proprietário Atual						Proprietário Anterior 1					
			Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de transmissão	Município do Proprietário	Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de transmissão	Município do Proprietário
8	942032A	7A, 8A, 9A, 9B, 143A, 13B, 14A, 15A, 12, 13, 14B, 14C, 15B, 15C, 9, 10, 11, 17, 18, 19, 20	Diversos proprietários de 160 aptos no Residencial Berlim II. Rua Alga Verde e Alga Azul	NI	NI	NI	NI	BH	Andrade Valladares Engenharia e Construção Ltda	NI	NI	16/09/96	Compra e Venda	BH

Imóvel	ZQ	Lote	Proprietário Anterior 2						No. Registro ou Matrículas Imóveis Consultados	Área Total (m2)
			Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de transmissão	Município do Proprietário		
8	942032A	7A, 8A, 9A, 9B, 143A, 13B, 14A, 15A, 12, 13, 14B, 14C, 15B, 15C, 9, 10, 11, 17, 18, 19, 20	Tora Transportes Industriais Ltda.	NI	NI	1996 ou antes	NI	Contagem	62453 e 78152	9630

Fonte: Elaboração própria, a partir de Certidões Vintenárias. Cartório do 5º. Ofício de Registro de Imóveis, Belo Horizonte, 2019

Quadro 14 - Obra 9: Condomínio Veredas Vistas do Horizonte. Rua Alga Verde, 77, Jardim Guanabara

Imóvel	ZQ	Lote	Proprietário Atual						Proprietário Anterior 1					
			Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de transmissão	Município do Proprietário	Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de transmissão	Município do Proprietário
9	942032A	001A	Diversos proprietários de aptos. Condomínio Veredas Vista do Horizonte - Rua Alga Verde, 77. Incorporação em 2012. Desmembrado em 2015 - P4	NSA	NSA	NSA	NSA	NSA	Andrade Valladares Residencial SA	13364	158.123	21/10/11	Integralização de capital	BH
		2A								13364	156.816			
		3A								13364	156.816			
		4A								13364	156.816			
		5A								13364	156.816			
		6A								13364	156.816			
		16A								13364	156.816			
		17A								13364	156.816			
		18A								13364	156.816			
		19A								13364	156.816			
		20A								13.364	156.816			
		21A								13.587	159.430			
		22A								12.111	142.115			
		23A								16.149	189.486			
24A	17.745	208.217												

Imóvel	ZQ	Lote	Proprietário Anterior 2						Proprietário Anterior 3						No. Registro ou Matrículas Imóveis Consultados	Área Total (m2)
			Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de transmissão	Município do Proprietário	Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de transmissão	Município do Proprietário		
9	942032A	001A	Andrade Valladares Engenharia e Construção Ltda.	NI	NI	16/09/96	Compra e Venda	Contagem	Tora Transportes Industriais Ltda.	NI	NI	1996 ou antes	NI	Contagem	62453 e 78153	6.136
		2A														
		3A														
		4A														
		5A														
		6A														
		16A														
		17A														
		18A														
		19A														
		20A														
		21A														
		22A														
		23A														
24A																

Fonte: Elaboração própria, a partir de Certidões Vintenárias. Cartório do 5º. Ofício de Registro de Imóveis, Belo Horizonte, 2019

Quadro 15 – Lote Vago. Jardim Guanabara

Imóvel	ZQ	Lote	Proprietário Atual						Proprietário Anterior 1						No. Registro ou Matrículas Imóveis	Área Total (m2)
			Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de transmissão	Município do Proprietário	Adquirente	Valor Declarado (R\$)	Valor ITBI (R\$)	Data Aquisição	Forma de transmissão	Município do Proprietário		
6	942-031A	1 a 5	Andrade Valladares Engenharia e Construção Ltda. Imóvel Territorial	NI	NI	16/09/96	Compra e Venda	BH	Tora Transportes Industriais Ltda.	NI	NI	1995 ou antes	NI	Contagem	Contagem	1860

Fonte: Elaboração própria, a partir de Certidões Vintenárias. Cartório do 5º. Ofício de Registro de Imóveis, Belo Horizonte, 2019

Quadro 16 – Lote Vago. Rua Alga Dourada, Jardim Guanabara

Imóvel	Zona e Quadra (ZQ)	Lote (L)	Proprietário Atual						Proprietário Anterior 1					
			Adquirente	Valor declarado (*)	Valor Venal ITBI (*)	Data	Forma de transmissão	Município do Proprietário	Adquirente	Valor declarado (*)	Valor Venal ITBI (*)	Data	Forma de transmissão	Município do Proprietário
1	942-027A	1A	Andrade Valladares Engenharia e Construção Ltda.	19.512,20	25.837,57	12/04/2007	Compra e Venda	BH	Edmilson Ferreira Campos	17.948,71	20.083,85	24/01/2007	Compra e Venda	BH

Imóvel	Zona e Quadra (ZQ)	Lote (L)	Proprietário Anterior 2						Proprietário Anterior 3					
			Adquirente	Valor declarado (*)	Valor Venal ITBI (*)	Data	Forma de transmissão	Município do Proprietário	Adquirente	Valor declarado	Valor Venal ITBI (*)	Data	Forma de transmissão	Município do Proprietário
1	942-027A	1A	Banco Mercantil do Brasil SA	26.292,00	26.292,00	27/07/2001	Dação em pagamento	BH	Estrela Comércio e Participações Ltda.	1.500.000,00	21.608,53	10/07/2001	Compra e Venda	Contagem

Imóvel	Zona e Quadra (ZQ)	Lote (L)	Proprietário Anterior 4						Área Total (m2)
			Adquirente	Valor declarado	Valor Venal ITBI	Data	Forma de transmissão	Município do Proprietário	
1	942-027A	1A	Tora Transportes Industriais Ltda.	NI	NI	1994 ou antes	NI	Montes Claros	15.015

Fonte: Elaboração própria, a partir de Certidões Vintenárias. Cartório do 5º. Ofício de Registro de Imóveis, Belo Horizonte, 2019

(*) Estes valores referem-se a venda de parte do terreno não informada na Certidão de Registro do Imóveis, o que impede o cálculo do valor do m², mas permite comparações entre os valores.

Deste modo, uma construtora de porte médio, reteve, como proprietária, na média, por onze anos, sem qualquer uso, diversos imóveis territoriais. Este resultado entra em conflito com duas questões paradigmáticas, uma prevista na literatura e outra no discurso do mercado imobiliário. A primeira é a previsão de um caráter não estável dos proprietários imobiliários urbanos (JARAMILLO, 2003). No caso da terra nua, esta não é a única situação encontrada. Terrenos podem ser comprados e revendidos em intervalos de poucos meses, mas também podem permanecer décadas com o mesmo proprietário. O segundo conflito diz respeito ao fato de que o setor construtivo pode sim atuar como especulador retendo terra sem uso por décadas e utilizá-la, para empreendimentos imobiliários, em momentos em que julga devido, de acordo com maximização do seu lucro e da renda fundiária. O discurso dos setores imobiliário e construtivo, segundo nossas entrevistas e grupo focal, é radicalmente o oposto - a terra lhes serviria apenas como insumo e a retenção especulativa lhes traria prejuízo:

II-5²⁰¹: E de fato não tem nada disso (especulação). O terreno, para nós, ele é um insumo, como é o cimento, a brita, a areia, a mão de obra. A gente não compra terreno para ficar dez anos com o terreno. Compra para aprovar um projeto. Nós estamos há dez anos com o terreno da Mata do Planalto porque a prefeitura não aprova o projeto. Senão já teria sido lançado, vendido, já tinha gente morando há muitos anos, já estava gerando IPTU, já estava gerando riqueza na região.

Além de proprietária dos terrenos, a Andrade Valladares atuou como incorporadora nos empreendimentos aí realizados. A incorporação mais antiga data de 1996²⁰², ano que coincide com sua primeira aquisição de terrenos nesta área. Em 2000, foram registradas duas novas incorporações²⁰³. Nestas três incorporações, foram usados cerca de 40% da área adquirida. O restante permaneceu ocioso por períodos diversos de tempo, tendo sido comprados novos lotes vagos, em 2007. A partir de 2010, tiveram início as incorporações do

²⁰¹ Ressalta-se que a incorporadora entrevistada não aparece como proprietária imobiliária, na pesquisa cartorial que fizemos.

²⁰² Condomínio Parque da Canastra.

²⁰³ Residenciais Berlim I e Berlim II.

“Complexo Vistas do Horizonte”, em parceria com a Direcional Engenharia: em 2010, foram registradas duas novas incorporações (“Terraço” e “Mirante”), em 2011, uma (“Portal”) e, em 2012, outra (“Veredas”). Foi neste momento que a Andrade Valladares reduziu seu estoque de terra, a um quarto do total adquirido. O Gráfico 37 resume todas estas informações. Segundo entrevista com representante da empresa construtora do Complexo Vistas do Horizonte²⁰⁴, a motivação para o proprietário dar uso a estas áreas teria sido escapar das novas regras urbanísticas com a aprovação de um novo Plano Diretor, em 2010, aproveitando o período legal de transição:

ENTREVISTADORA: Quais foram os principais fatores para decisão de investimento?

IC-3: Eu acompanhei muito o Vistas do Horizonte, ele foi uma questão mesmo de parceria com a construtora. Estava na mudança da lei, precisava aprovar um projeto no local.

ENTREVISTADORA: Com a Construtora?

IC-3: Andrade Valladares, que era a proprietária dos terrenos... Então inicialmente a gente fez um esforço para garantir o projeto porque ia mudar a lei. Eles nos procuraram para isso.

ENTREVISTADORA: Isso quando?

IC-3: 2009, 2010. Então a gente fez um esforço para preparar o projeto, a gente fez um licenciamento ambiental para a gente conseguir viabilizar, para depois viabilizar economicamente. Assim, o primeiro esforço veio por conta disso, mas também a gente já tinha a visão de querer trabalhar na região norte.

A possibilidade de mudança na Lei de Uso e Ocupação do Solo teria sido, portanto, o elemento a estimular o uso de parte dos terrenos da construtora Andrade Valladares, no Jardim Guanabara. O que ocorre em Belo Horizonte, como em tantas outras cidades, é uma corrida pela aprovação de projetos, quando há previsão da edição de um novo Plano Diretor, mais progressista, em alguma medida, que o então vigente. Na base daquilo que é o capital, encontra-se um regime de direitos de propriedade privada individualizada, caracterizado por contradições (HARVEY, 2016). A mais óbvia destas contradições é entre o

²⁰⁴ A pesquisa não conseguiu entrevistar representante da Andrade Valladares.

exercício supostamente “livre” dos direitos de propriedade privada individualizada e o exercício coletivo do poder coercitivo e regulador do Estado para definir, codificar e dar forma legal a esses direitos e aos vínculos sociais que os unem (HARVEY, 2016). Comby (1991) explica como essa contradição é evidente desde o século XVIII, quando é forjada a “utopia” da propriedade “absoluta, universal, incondicional”.

Os moradores mais velhos da Área 2 de pesquisa lembram-se dos grandes terrenos vagos, dos seus proprietários e da comercialização feita entre as empresas Tora e Andrade Valladares:

ENTREVISTADORA: E essa (área disponível) dessa construtora que está construindo ali perto esses edifícios do Complexo Vistas do Horizonte?

MA-1: Pois é. Mas acontece que ali era uma área da Tora. Era a Transportadora Tora que era dona daquela área toda ali.

ENTREVISTADORA: Ah, é?

MA-1: É. Depois ela foi passada para o...

ENTREVISTADORA: Eles paravam os ônibus, caminhão ali?

MA-1: Não, não parava não. A área estava mato, mas era dela. Então ela pegou e vendeu para as construtoras.

Lembram-se, também, do uso que eles próprios deram a alguns destes lotes vagos privados, como área de lazer, e da forma como foram abordados pela construtora, um pouco antes do início das obras:

MA-4: Aqui bem próximo, lógico que não é nessa região, mas bem próximo. Está fácil de explicar. Tem o Apoio, que é na Cristiano Machado. Para ficar bem a referência, a parte de trás do Apoio, e até então vocês vão falar melhor o que era o campo de futebol, então tinha o campo de futebol e tinha muita área até nas margens da Cristiano Machado.

MA-3: Mas tinha dono.

MA-4: E aí, o que que acontece. Fez um conjunto de prédio realmente muito grande. E eu vejo falar até que muitos dos funcionários que trabalham na Cidade Administrativa, boa parte veio comprar para ficar bem fácil o acesso. É uma coisa assim, esse conjunto de prédio é algo que a gente... Às vezes você mora

num lugar e não percebe. Faz só um itinerário, de repente você passa hoje e...

MA-8: Aí ele (o engenheiro) prometeu assim: “Vocês querem o... Ninguém nunca invadiu isso aqui porque vocês estão aqui. Vocês querem o campo lá embaixo?”. Não tem aqueles prédios mais baixos lá? “Ou vocês querem o ônibus para vocês saírem para jogar fora?”. Aí teve a opção de querer o campo na área lá embaixo. Aí quando o engenheiro veio, eu falei “Não sei não. Eles vão fazer novos prédios, de nove andares”.

ENTREVISTADOS: (risos).

MA-2: Perdemos lá. Nem ônibus nem o campo.

MA-8: Nem o campo²⁰⁵.

ENTREVISTADORA: Onde é que foi isso, gente, que perderam o campo?

MA-8: Lá naqueles prédios lá, antes deles fazerem.

ENTREVISTADORA: O campo era ali nessa região do Complexo Vistas do Horizonte, que nós estamos falando?

MA-2: É. Aquele alto ali.

MA-8: Aquele alto.

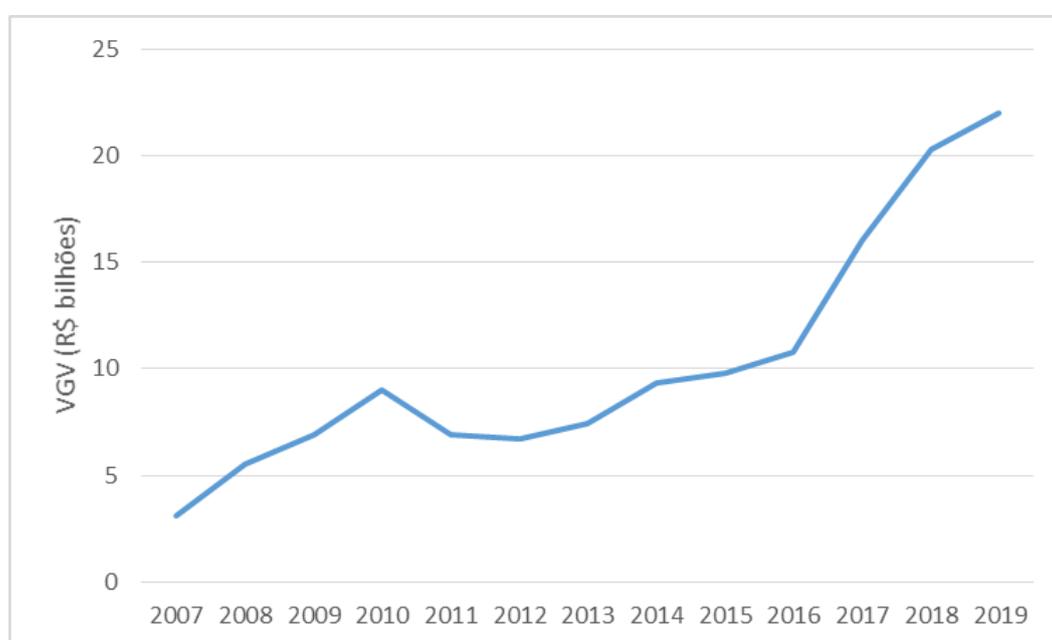
7.3 BANCO DE TERRAS E GRANDES CONSTRUTORAS

O aumento das terras urbanas em mãos de empresas de construção civil constatado pela pesquisa é um fenômeno local, mas insere-se também no cenário nacional. Pelo menos no caso das grandes construtoras. Levantamento feito a partir de dados abertos, disponibilizados *on-line*, em páginas destinadas a

²⁰⁵ Não ficou claro o motivo pelo qual o engenheiro teria que “negociar” com os moradores (uma vez que o terreno era privado), ou como os moradores usavam este terreno como campo de futebol. Por um lado, este tipo de uso de terreno vago para fins “comuns”, coletivos, sem que se trate de ocupação permanente e no qual não há questionamento ao “direito de propriedade”, não é raro em cidades brasileiras, especialmente em regiões periféricas. Por outro lado, podemos levantar a hipótese de que a atitude da empresa, representada pelo engenheiro mencionado, de simular uma falsa barganha, poderia ser parte de sua estratégia de evitar, ou postergar, conflitos, em torno da propriedade da terra ou do projeto construtivo, que poderiam atrasar o cronograma da obra ou fomentar movimentos locais de resistência à sua aprovação e implementação. A pesquisa não tentou esclarecer, contudo, esta questão, tendo em vista não estar ligada diretamente à temática da tese. A situação relatada pelos moradores é mais um exemplo do desaparecimento de áreas de lazer coletivo e de expansão de modo de vida restrito a espaços privados, já mencionado na Parte II da tese.

informações sobre “relações com investidores”, pela Direcional Engenharia e MRV Engenharia, permite constatar o crescimento de seus respectivos bancos de terras²⁰⁶, ao longo dos últimos anos. Foram consultados os *sites* destas duas construtoras. Ambas têm forte atuação no Vetor Norte da RMBH, participaram da construção de um ou mais dos empreendimentos descritos no capítulo 3 desta pesquisa e estão listadas entre as vinte e três empresas brasileiras de construção com capital aberto na BOVESPA (ARAGÃO, 2017, p. 39).

Gráfico 38. Banco de Terrenos Direcional Engenharia S.A. Brasil. 2007 a 2019



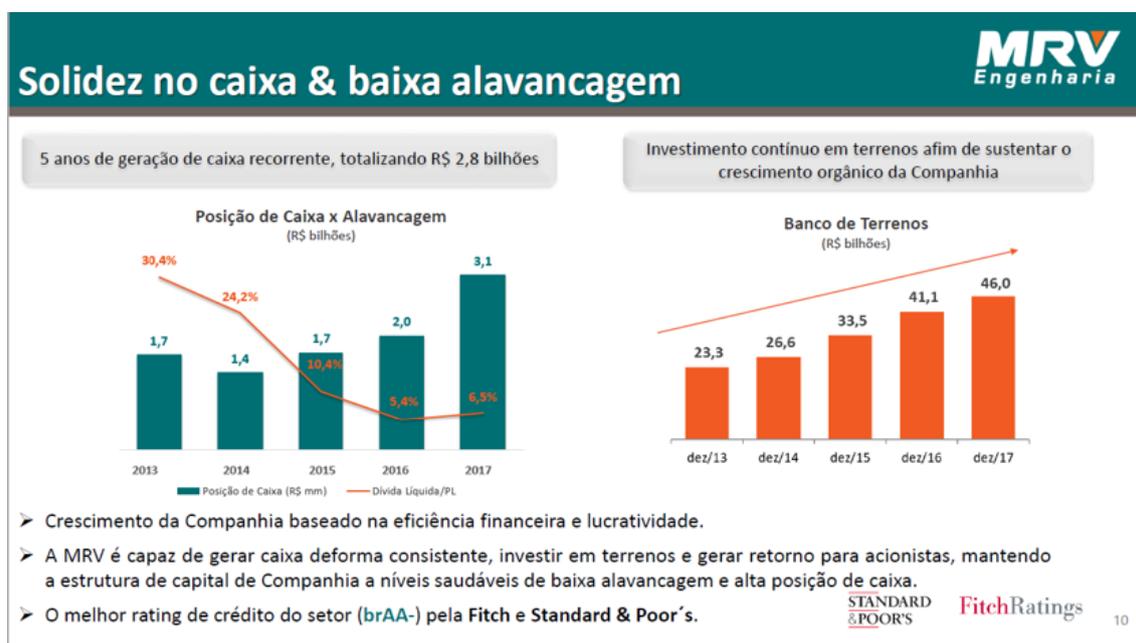
Fonte: Direcional Engenharia S.A. “*Release de Resultados*”. Relatórios do 4º trimestre de cada ano. Disponível em: <http://ri.direcional.com.br/listresultados.aspx?idCanal=wK6Cfm9M0YQJtvN9JVQ>. Consulta em 02/02/2020

O banco de terras da Direcional Engenharia S.A. apresenta crescimento, em termos de valor, ao longo de todo o período compreendido entre 2007 e 2019, exceto em 2011, quando retrocedeu ao nível de 2009 (Gráfico 38). A estimativa que a empresa faz do valor do seu banco de terras é em valor global de vendas (VGV) potencial de seus terrenos, ou seja, o valor máximo passível de ser obtido

²⁰⁶ Esclarecemos que as empresas computam no “banco de terras” os imóveis que adquirem para novas construções, sejam eles lotes vagos ou terrenos com construções a serem demolidas, chamadas, por Sandroni (2017), de “terrenos de segunda geração”.

com a venda futura dos empreendimentos a serem desenvolvidos nestes terrenos. Segundo este indicador, mesmo com a retração na comercialização imobiliária a partir de 2014, seu banco de terras seguiu crescendo. Em 2019, ele era cerca de R\$22 bilhões, sete vezes superior ao que era em 2007. A estimativa física do banco de terrenos, em área (m²), não está disponível, com raras exceções, para um ou outro ano. Dados do estoque anual de lotes (quantidade) também não estão disponíveis para este período.

Figura 77 - Banco de Terras MRV Engenharia. 2013 a 2017



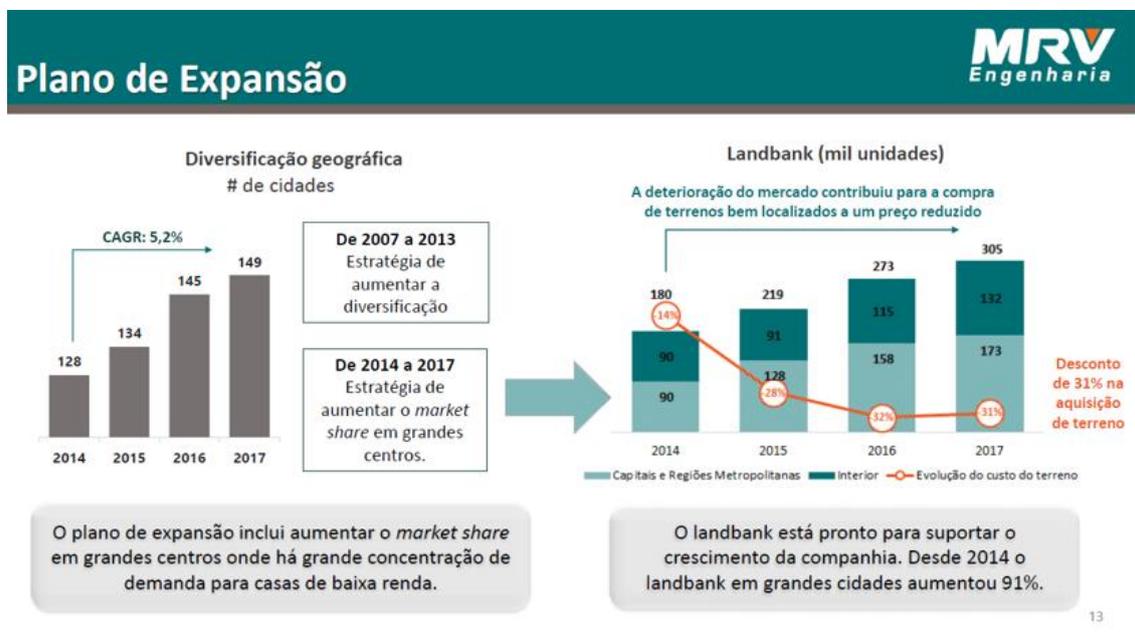
Fonte: [4MRVApresentacao Institucional 03 2018 POR\(1\).pdf](https://ri.mrv.com.br/List.aspx?idCanal=d63KBckj2ZZTq0n4IRk+zw==&ano=2018). Disponível em: <https://ri.mrv.com.br/List.aspx?idCanal=d63KBckj2ZZTq0n4IRk+zw==&ano=2018>. Acesso em: 15/07/2018

O banco de terras da MRV apresenta crescimento contínuo, entre dezembro/2013 e dezembro/2017 (Figura 77), de 97,4%, em termos monetários (VGV potencial): passa de R\$23,3 para R\$46 bilhões²⁰⁷. O número de terrenos aumentou 69,44% (de 180 mil para 305 mil terrenos), em todo o território de atuação nacional da MRV, sendo o crescimento nas capitais e regiões metropolitanas (92,22%) maior do que no interior do país (69,4%), neste mesmo período (Figura 78) - embora a

²⁰⁷ O crescimento real talvez seja um pouco menor pois o site não informa se os valores são nominais ou reais.

análise da área total do banco de terras ao longo do tempo fique prejudicada, tendo em vista que não há dados sobre as dimensões dos terrenos.

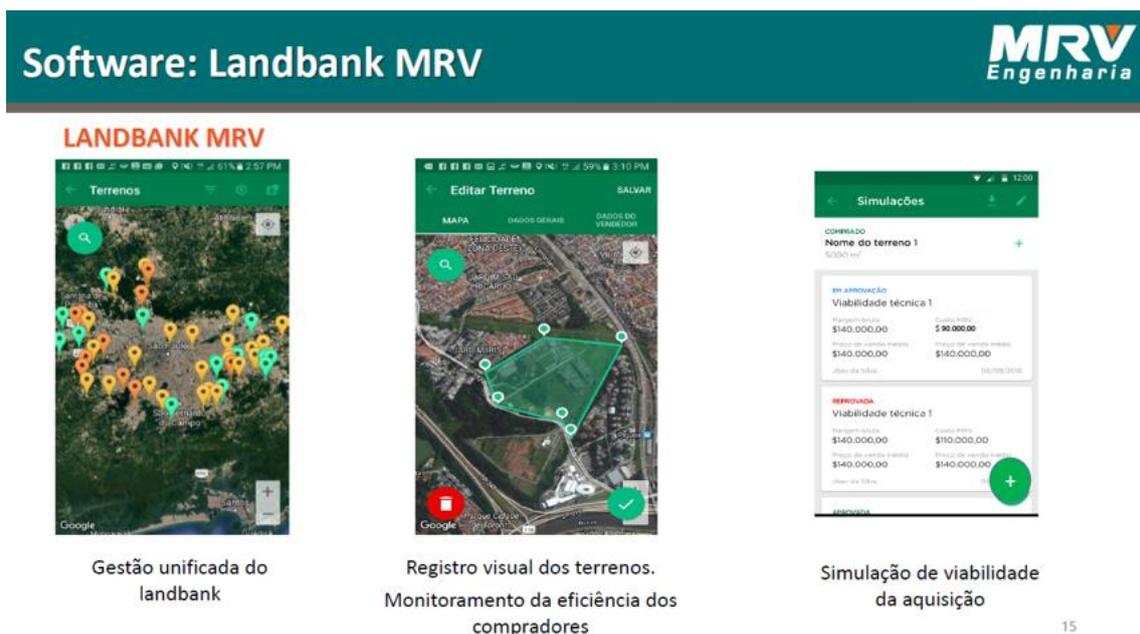
Figura 78 - Banco de Terras MRV Engenharia. 2014 a 2017



Fonte: 4MRVApresentacao Institucional_03_2018_POR(1).pdf. Disponível em: <https://ri.mrv.com.br/List.aspx?idCanal=d63KBckj2ZZTq0n4IRk+zw==&ano=2018>. Acesso em: 15/07/2018

Os parâmetros da MRV para definir a viabilidade técnica das obras incluem um percentual de deságio, no preço pago pelos terrenos, com relação aos preços de mercado. Na média, entre 2014 e 2017, este desconto teria sido de 31% (Figura 78). Na simulação feita pela empresa, com o software “Landbank MRV”, usado para a gestão unificada do seu banco de terras (Figura 79), um deságio de 36% no valor pago pelo terreno tornaria sua aquisição “viável” enquanto outro de 21,5% seria “não viável”. A MRV atua também, eventualmente, como vendedora dos terrenos que adquire: em apresentação institucional, a recomendação para o crescimento potencial médio de 34% no valor das ações da empresa é de compra de oito e venda de um dos seus bancos de terrenos (Figura 80).

Figura 79 - Banco de Terras MRV Engenharia. Software Land Bank MRV



Fonte: 4MRVApresentacao Institucional_03_2018_POR(1).pdf. Disponível em: <https://ri.mrv.com.br/List.aspx?idCanal=d63KBckj2ZZTq0n4IRk+zw==&ano=2018>. Acesso em: 15/07/2018

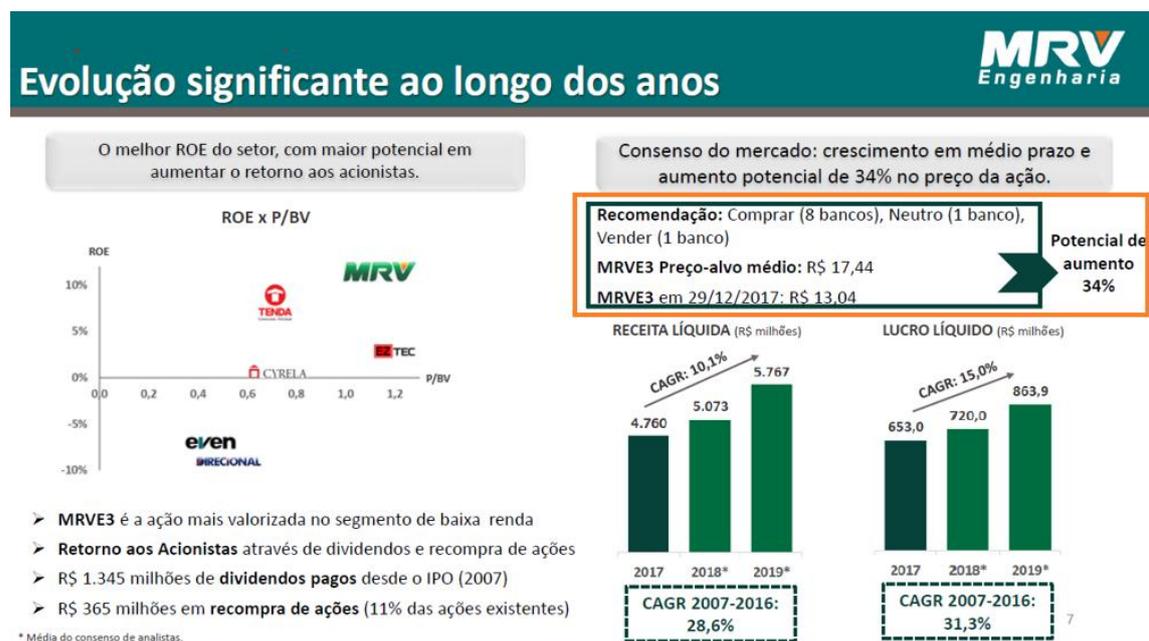
A dimensão do banco de terras é um dos fatores que atuam positivamente sobre a avaliação das empresas e, no caso daquelas com ações comercializadas na Bolsa de Valores, sobre o valor de suas ações. Nestas situações, a terra funciona não apenas como “insumo” para a produção, mas sua propriedade a transforma em fonte de renda fundiária e juros:

IC-1: Sempre tem (que formar um banco de terras), até porque a *valuation*²⁰⁸ da empresa está ligada à capacidade produtiva dela²⁰⁹. A terra é uma capacidade produtiva, mas eles (as empresas) nem sempre (a) compraram. Para aumentar o eixo, a grande maioria fez permuta e botavam no banco de terra. Porque se puser em dinheiro, ela descapitaliza, então a *valuation*, ela cai. Então a forma de fazer o valor crescer é fazer permuta.

²⁰⁸ Processo de estimação do valor de uma empresa.

²⁰⁹ Outro exemplo de inconsistência no discurso, do setor imobiliário, de que a terra é pulverizada e que não é reserva de valor para setor construtivo, como já abordados no capítulo 5.

Figura 80 - Banco de Terras MRV Engenharia. Recomendações quanto aos terrenos. 2017 a 2019



Fonte: 4MRVApresentacao Institucional_03_2018_POR(1).pdf. Disponível em: <https://ri.mrv.com.br/List.aspx?idCanal=d63KBckj2ZZTq0n4IRk+zw==&ano=2018>. Acesso em: 15/07/2018

Uma das empresas entrevistadas está listada entre as construtoras e incorporadoras brasileiras com ações abertas na Bolsa de Valores. Ela afirma que a expansão do seu banco de terras reflete o “crescimento sustentável” de seus empreendimentos e que a terra é adquirida em função dos lançamentos previstos, embora destaque que há empresas cujo estoque de terras é planejado para aumentar o valor de suas ações e não necessariamente em função dos seus lançamentos:

IC-2: Uma coisa que é importante também é que a XXX (nome da empresa entrevistada) ela tem uma postura um pouco diferente. Por quê? Muitas empresas, quando estão passando por um processo de preparação para serem listadas (na Bolsa de Valores), elas começam a fazer um acúmulo muito grande de *landbank*. A XXX não trabalha com banco de terrenos que ela não esteja desenvolvendo. Então a gente não tem hoje, dentro... A gente tem um *landbank* muito robusto quando a gente vê Brasil, de uma forma geral, para sustentar o nosso crescimento, mas a gente não tem hoje nenhum terreno dentro do nosso banco de terrenos que nós não estejamos trabalhando nele para viabilizar aprovação. Então a gente não tem terreno parado aqui dentro.

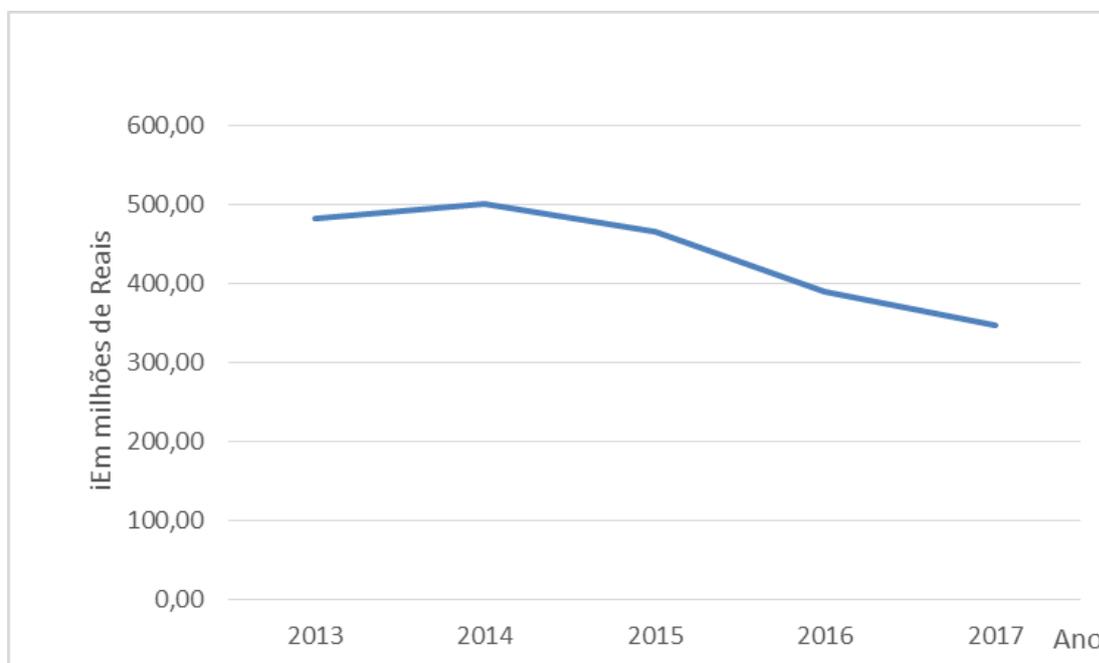
IC-4: Terreno para a gente é consequência.

IC-2: A gente não busca inchar o banco de terrenos de forma a ter uma valorização e um reflexo na Bolsa, como a gente sabe que algumas empresas fizeram. E que muitas empresas que, infelizmente, passaram por um processo de sair mesmo, de ter que sair do mercado.

IC-4: Não tiveram capacidade de sustentar isso.

IC-2: Exatamente, porque queria inchar muito. E muitas vezes faziam propostas... A gente chegou a perder em Belo Horizonte muitos terrenos para empresas que tinham essa postura e que faziam proposta de terrenos, absurdas, simplesmente para poder inflar o *landbank*, e não com o objetivo de desenvolver e aprovar e lançar aquele terreno no mercado. Então, hoje, todos os terrenos que nós temos no nosso é *landbank*, ele é voltado para lançamento. Esse é o objetivo.

Gráfico 39 - Arrecadação Anual ITBI em Belo Horizonte (a preços nov/18, INPC). 2013 a 2017



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do ITBI, 2013 a 2017, PBH/SMFA e INPC, 2013 a 2017, IBGE

O crescimento do banco de terras das construtoras no Vetor Norte da RMBH, em 2017, comparado a 2009 (conforme apurado no capítulo 5), inclui o período pós 2014, de retração no mercado imobiliário nacional. Em Belo Horizonte, esta queda

na comercialização de imóveis, medida em valores monetários²¹⁰, tem início no segundo semestre de 2014 e é de 28% entre 2013 e 2017 (Gráfico 39). Isto permite levantar a hipótese de que o crescimento do banco de terras, pós 2014, pode estar também associado a movimentos especulativos por parte do setor construtivo (comprar barato para vender caro) e não apenas ao crescimento na demanda imobiliária.

Informações disponíveis no site da MRV são esclarecedoras de que comprar terra barata é estratégia em tempos de crise imobiliária: “A deterioração do mercado contribui para a compra de terrenos bem localizados a um preço reduzido”. A empresa afirma haver obtido, em 2017, desconto médio de 31% na aquisição dos terrenos, como já apresentado.

7.3.1 PERMUTA IMOBILIÁRIA

Segundo entrevistas e grupo focal com os setores construtivo e imobiliário, o mecanismo de permuta, como forma de aquisição de solo urbano por empresas construtoras, vem crescendo nos últimos anos e tende a expandir-se²¹¹. Um

²¹⁰ Foram usados valores da arrecadação do ITBI que incluem todos os imóveis transmitidos, dentre os quais a comercialização imobiliária é o principal tipo de transmissão, embora não o único.

²¹¹ É possível que a instituição do “Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação”, pela Lei Federal no. 10.931, de 2 de agosto de 2004, aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irrevogável, tenha favorecido a permuta de terrenos, na medida em que gera maior credibilidade ao empreendimento e, portanto, reduz, teoricamente, os riscos para os adquirentes de imóveis em planta - o proprietário do terreno é também um adquirente de imóvel a ser futuramente entregue. O Patrimônio de Afetação é a segregação patrimonial de bens do incorporador para uma atividade específica, com o intuito de assegurar a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes, mesmo em caso de falência ou insolvência do incorporador:

contrato de permuta é aquele em que há “troca de bens imóveis entre as partes, com ou sem torna, entre pessoas jurídicas, pessoas físicas ou pessoa jurídica e pessoa física. O objeto da troca sempre será a unidade imobiliária pronta, incluindo neste conceito o terreno para a construção ou edificação, ou a unidade imobiliária a construir”²¹². Desta forma, na permuta, ocorrem duas ou mais transmissões de propriedade simultâneas, uma parte obrigando-se à outra. Pode ser sem pagamento em dinheiro ou com pagamento em dinheiro da diferença de valor entre as unidades imobiliárias trocadas (chamada “torna”, como mencionado no capítulo 4). No caso de construtoras e incorporadoras, a permuta usual é a troca de um imóvel, que tem valor pelo terreno que ocupa (lote vago ou imóvel edificado de baixa densidade, facilmente demolido), por um número de unidades autônomas imobiliárias a serem construídas (apartamento, casa geminada, sala, vaga de garagem, por exemplo), neste mesmo local. Isto significa que o volume de terras nuas que as construtoras e incorporadoras possuem é certamente maior que aquele revelado no capítulo 5, uma vez que nem sempre a propriedade dos terrenos permutados é registrada em nome das empresas²¹³.

Por patrimônio de afetação, entende-se o regime pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como demais bens e direitos a ela vinculados, mantêm-se separados do patrimônio do incorporador. Por consequência, o adquirente detém maior segurança jurídica no negócio, haja vista que o imóvel não se comunica com as demais obrigações, bens e direitos do incorporador, inclusive na hipótese de falência deste. Em outros termos, o imóvel ficará adstrito às dívidas e obrigações contraídas em razão da execução do empreendimento. Excepcionam-se, os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra e o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada ou por administração, que, neste caso, não integram o patrimônio de afetação, ficando excluídos dele (COURA, 2016).

No caso da permuta de terreno por unidades do prédio, o entendimento jurídico é que o terreno integra o patrimônio de afetação: “Em caso de aquisição por meio de permuta não nos parece correta a retirada de recursos (do Patrimônio de Afetação, pelo incorporador), pois não se verificou uma venda propriamente dita, uma vez que o pagamento se dará apenas com a finalização do empreendimento” (COURA, 2016).

A adesão a este regime de afetação é feita na Matrícula do Imóvel, no Registro de Imóveis e, a partir de então, o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora.

²¹² <https://www.saberimobiliario.com.br/2008/09/permuta-de-imveis.html>. Acesso em 14/11/2019.

²¹³ A permuta é uma forma de transmissão de bem imóvel, sujeita, portanto, ao ITBI. As diversas situações de transmissão de imóveis foram descritas no capítulo 2.

O cenário ideal, segundo o setor imobiliário, seria a substituição de todos os contratos de compra e venda de terrenos pelos de permuta, uma vez que permitiria reduzir o custo dos empreendimentos:

IC-1: ... o mercado da construção tende a trabalhar com 100% de permuta. Ele quer isso. E é uma queda de braço, porque o proprietário do terreno, às vezes, ele quer resolver problema de inventário, não sei o que, e ele quer 40%, 50% e o outro 50% em imóvel. Nos pequenos empreendimentos acaba indo por aí. Mas na hora que você pega uma MRV, uma Direcional, essas grandes, elas têm um poder de negociação: "Eu faço se for assim". Pronto. É a permuta. Só se quer permuta. Quando não tem a menor chance de permuta, mas a construtora gosta do terreno porque ela vê viabilidade, ela pode pensar em comprar. Tem casos disso. Mas a tentativa é alcançar o maior número possível. Eu estimo - é estimativa, tá?-, que o mercado hoje trabalha aí com 70% a 30%. 70% de permuta e 30% em recurso.

ENTREVISTADORA: Isso é mais ou menos permanente ao longo do tempo?

IC-1: Isso é chute, tá? Não, isso vem evoluindo... Antigamente, não existia, quase, a permuta, mas a percepção do jogo econômico, do custo financeiro do empreendimento, na hora que você põe o dinheiro no início, ele custa muito caro em juros. Quanto pior a situação de inflação e alta de juros, pior fica o negócio, e o capital da empresa não foi feito para empatar ali. A gente tenta fazer o mais rápido possível para trabalhar com crédito, porque o crédito é mais barato que esse custo, o crédito do financiamento imobiliário. São juros razoáveis. Agora, esse capital que está aqui, você vai fazer comparação dele com o que? Com o custo de oportunidade que você tem no mercado. Se eu tenho aplicação de boa qualidade no mercado, não justifica eu comprar terreno. É o pior dos negócios. É zero. Eu não avalio comprar terreno. O corretor liga:

-Estou com um terreno maravilhoso, assim, assim, é tanto.

Eu falo assim:

-É permuta?

-Não. Eles só querem dinheiro.

Esquece. Não quero saber aonde. Isso é uma regra hoje: "Se é para pôr dinheiro, não". Eu perco a minha capacidade produtiva. Eu preciso do capital para o giro.

ENTREVISTADORA: Então a permuta vem aumentando significativamente nos últimos anos?

IC-1: Sempre, sempre.

A permuta permite ao capitalista aumentar seu lucro, através da redução dos riscos e do capital investido. Trata-se de um contrato muitas vezes sem vencimento, firmado entre o proprietário do terreno e a construtora, pelo qual o primeiro transfere a propriedade imobiliária à construtora. Eventuais problemas ou demora na aprovação do empreendimento deixam de ser risco para construtoras. Por outro lado, os proprietários imobiliários, com a assinatura do contrato de permuta, deixam de dispor do seu imóvel e, dependendo do contrato, podem assumir os riscos relacionados à aprovação do empreendimento:

IC-1: A permuta é um contrato irrevogável, o proprietário não pode sair fora. Você tem uma série de regras. Lá em Lagoa Santa nós fizemos uma permuta muito interessante. A permuta é condicionada à aprovação. Nós não conseguimos aprovar, ela não vence. Eu estou lá em permuta há dez anos num só terreno. Não pus dinheiro...E o ônus do Poder Público, a gente chama assim, a burocracia, é problema da terra, não é meu. Nós estamos fazendo todo esforço para aprovar. Agora, a prefeitura fica parada quatro anos, depois, quando volta, não tinha Plano Diretor. Então são equações que a gente aprendeu a repassar para quem de direito. Quem que era? O dono da terra.

Segundo outro entrevistado:

IC-4: É como eu te falei, como o ciclo é muito grande, se o proprietário quer nos oferecer um terreno que ele quer pagamento à vista na hora da venda, para a gente esse risco aumenta, porque você expõe muito dinheiro. Então você tira do caixa e você vai ter o retorno desse dinheiro só daqui oito anos. Como a gente não sabe o que vai acontecer na economia, tendencialmente a gente vai sempre dividir o risco com o proprietário.

O poder de negociação das grandes construtoras explicaria sua maior capacidade de impor ao proprietário do terreno a prática da permuta, quase absoluta entre as grandes construtoras, ao passo que, nas construtoras menores, tende a coexistir com contratos de compra de terrenos:

II-5: “Eu acho que talvez empresas menores, pessoal de bairro mesmo, que aí comprem um terreno de trezentos e sessenta e fazem lá seis, oito apartamentos, pode ser que comprem. Mas grande incorporadora não compra não. É muito, muito, muito difícil. A gente põe o dinheiro quando é assim, necessário. Por exemplo, a empresa tem uma dívida, então se ela tem uma dívida, ela não consegue ter CND para vender o terreno. Porque para

vender o terreno, ela tem que ter Certidão Negativa de Débito em todos os órgãos. Então “Eu preciso de um milhão para pagar aquela dívida”. Eu falo: “Então tá bom. Você me dá a guia, eu pago essa dívida para você, porque senão eu não viabilizo o negócio”.

Entrevista com representantes de construtora com capital aberto na Bolsa de Valores afirma que a permuta é responsável por 100% da terra que adquire:

ENTREVISTADORA: E a aquisição da terra, qual que é o percentual de permuta nisso? Ou seja, é só permuta, eventualmente a compra de terreno em alguma situação específica?

IC-3: 100%. Compra, não.

ENTREVISTADORA: Permuta? Não compra?

IC-3: Normalmente é permuta e a gente faz um adiantamento em dinheiro, porque a pessoa precisa...

ENTREVISTADORA: Quando você diz “compra não”, nunca se compra?

IC-3: Em dinheiro.

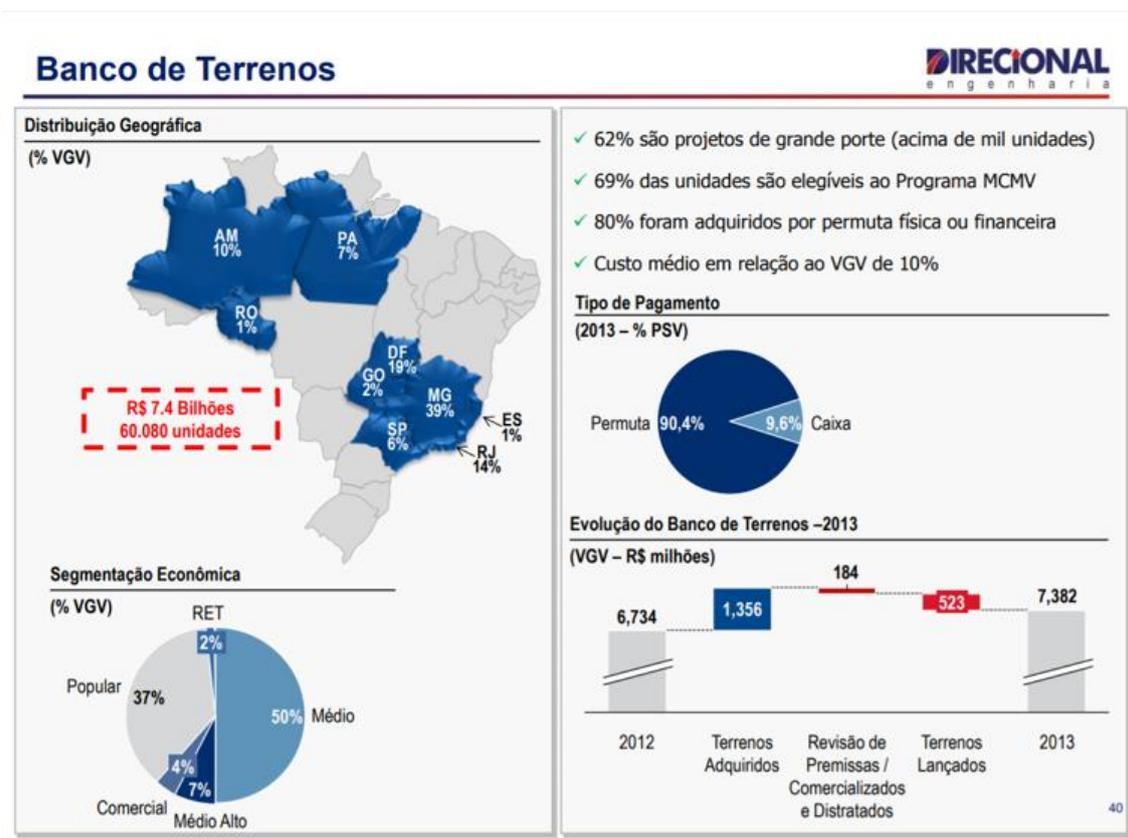
IC-4: Em dinheiro. 100% em dinheiro.

ENTREVISTADORA: Nem em alguma situação específica, de algum terreno que interessa muito, não?

IC-3: Não.

IC-4: Não.

Figura 81 – Banco de Terras. Direcional Engenharia. 2012 e 2013



Fonte: Direcional Engenharia. Disponível em: <http://ri.direcional.com.br/listgroup.aspx?idCanal=pNLR/akCKwHsh03i2iQ+kg==&ano=2019>. Acesso em 10/05/2017

Informações disponíveis no site da Direcional Engenharia, para 2013 (Figura 81), mostram que, em termos de valor, a permuta significava 90,4% do tipo de pagamento e a compra os 9,6% restantes; em quantidade de terrenos, representava 80%.

O contrato de permuta isenta o construtor de investir capital na compra do terreno e, portanto, garante a manutenção da sua capacidade produtiva, reduz o risco do projeto, ao mesmo tempo em que o torna sócio do proprietário na apropriação da renda fundiária. Na prática, trata-se de mecanismo que permite ao setor da construção imobiliária ampliar sua participação no valor residual do solo.

As entrevistas com este setor dão algumas pistas sobre os valores mínimos e máximos que podem ter terrenos permutados, em relação o valor global de vendas ou ao número de unidades que seriam destinadas ao proprietário:

II-5: “Em termos de permuta, a permuta, ela é um número que é extraído da viabilidade. Quer dizer, você tem o custo de obra, você tem o preço de venda, como eu te falei, que está limitado pela capacidade do comprador que você quer atingir, e aí é o que cabe ali, essa diferença que é a permuta. Mas acredito que seja aí alguma coisa em torno de 15, 16, no máximo uns 17 naquela região (Planalto/Vila Clóris)... A permuta é sobre o número de unidades. Se você tem cem unidades, você está dando 15, 16 ou 17. Existem dois tipos de permuta, a física, que é física, é apartamento “vou te dar tantos apartamentos, o 101, o 202...”, ou a financeira, você tem um percentual do recebido descontado do que for imposto, corretagem.

Outro entrevistado do setor construtivo destaca o grande desvio padrão para a definição do valor da permuta a ser pago ao proprietário, em função do tamanho do mercado consumidor do imóvel final:

IC-1: O terreno... Imagina, a melhor oferta que eu tive no terreno de Lagoa Santa foi 8% de permuta. 8% de permuta. Ora, e eles estavam pagando isso lá. É uma parcela muito pequena do produto. Então para um construtor...

ENTREVISTADORA: O que quer dizer 8% de permuta?

IC-1: Eu te dou 8% do que produzir. O seu valor é 8% do meu conjunto. Isso é uma relação engraçada mesmo. O construtor...

ENTREVISTADORA: Isso é baixo? Essa relação é baixa, esse 8%?

IC-1: É baixa, porque o mercado é muito pequeno.

Fica claro que os percentuais pagos na permuta variam segundo o mercado imobiliário e que são valores residuais, em função do aproveitamento do terreno e, conseqüentemente, do retorno do investimento:

ENTREVISTADORA: E qual é esse percentual de permuta?

IC-4: Varia. Varia muito de produto.

ENTREVISTADORA: Mas de quanto a quanto?

IC-3: O que acontece...

IC-2: De 5% a 12%.

IC-3: De 5% a 15%.

IC-4: É. Isso varia.

ENTREVISTADORA: De 5% a 15%.

IC-4: É muito variável.

IC-2: Porque, o que acontece? Tem terreno que não tem infraestrutura nenhuma, a gente vai precisar investir e fazer o terreno praticamente.

IC-4: Por isso que é importante ter a aprovação do projeto, porque aí a gente sabe o que vai gerar de contrapartida, qual é o aproveitamento mesmo que vai ter desse terreno. Não dá para ser na hora da compra do terreno. Então o proprietário tem que entender isso também.

Os resultados, apresentados no capítulo anterior, relacionados à concentração de terra em propriedade do setor da construção, ao longo da última década, associados a este crescimento no volume de permutas entre as grandes empresas, revelam a dimensão em que o capitalista imobiliário torna-se também proprietário e pode apropriar-se – integral ou parcialmente - da renda capitalizada no solo. Segundo Harvey (2014b), os setores construtivo e financeiro acumulam a apropriação da renda (proprietários) e do lucro/juros (construção/financiamento da obra).

Tornar-se proprietário da terra é uma forma encontrada pelo capital construtor/incorporador para superar o conflito com o proprietário de terra, na disputa pela apropriação de parte da renda fundiária. Na RMBH, segundo Magalhães, Tonucci Filho e Silva (2011) observam-se grandes empresas da construção que, preparando-se para abertura de capital, em 2006 e 2007, teriam sido protagonistas de uma disputa pela aquisição de terrenos para a incorporação de empreendimentos habitacionais, tornando-se grandes proprietárias:

Ressalta-se que as empresas da indústria da construção habitacional em processo de abertura de capital na bolsa de valores (Bovespa), recorreram à formação de um “*land bank*”, ou “estoque de terras”, através de alto investimento na busca e aquisição de terrenos, de forma a garantir, aos investidores externos, sua reprodução contínua e ampliada e conseqüentemente, a valorização do capital empregado nas empresas. Sem o “*land bank*”, essas empresas dificilmente conseguiriam atrair investidores na bolsa de valores. Na RMBH observam-se grandes empresas da construção que, preparando-se para abertura de capital em meados de 2006 e 2007, foram protagonistas de uma disputa pela aquisição de terrenos para a

incorporação de empreendimentos habitacionais. Com a euforia que tomou conta do mercado imobiliário entre 2007 e 2008, estas empresas, capitalizadas, disputavam a compra dos melhores lotes com a oferta de altos valores em dinheiro. ...uma das consequências dessa concentração [de capitais no setor imobiliário] foi que as próprias incorporadoras tornaram-se também grandes proprietárias de terrenos. A partir de então, a renda fundiária deixa de ser um entrave e transforma-se em uma fonte significativa de ganho para o capital imobiliário, cuja reprodução básica assentava-se apenas sobre a mais-valia extraída dos trabalhadores da construção civil (MAGALHÃES; TONUCCI FILHO; SILVA, 2011, p. 20).

O processo de financeirização imobiliária recente no Brasil ajuda a compreender um terceiro ganho para o setor construtivo, além do lucro e renda, advindo da propriedade da terra, os juros:

ENTREVISTADORA: Ter um volume maior de terras nesse momento é importante para as empresas que estão abrindo capital na Bolsa de Valores?

II-5: Sem dúvida. Mais do que isso. Hoje as empresas, elas já apresentam, as grandes empresas listadas em Bolsa, apresentam o banco de terras que elas têm, mas que não necessariamente foi adquirido em dinheiro. A pessoa que tem o contrato de permuta com o proprietário, aquilo é banco de terras dela. E ela costuma citar também quais projetos estão licenciados e até incorporados, que é o passo seguinte. Porque depois da aprovação do projeto você tem que fazer incorporação no cartório, que aí sim é aquele que está pronto para ser lançado. Porque muitas vezes você tem um banco de terras enorme, mas os processos de licenciamento são tão lentos que você não consegue repor. Porque isso é para que você possa garantir para o mercado um volume de lançamentos crescentes. Se você pretende crescer ao longo dos próximos anos, você tem que provar: "Não, eu tenho condição. Eu tenho um banco de terras aqui que suporta a minha produção nos próximos cinco anos". Eu não vou fazer isso num único ano, mas no primeiro ano eu vou fazer esses, no segundo eu vou fazer esses e tal. E aí, nos do primeiro ano, mais do que está no banco de terras, eles já têm que estar licenciados, com incorporação pronta. Porque senão o que que acontece? Ele não licencia, aí você vai atrasando os lançamentos, muda toda a programação que você passou para o mercado. O mercado quer ver no final das contas como que é o seu resultado projetado para os próximos anos.

A taxa de crescimento particularmente alta do banco de terras, por parte de grandes construtoras, estaria, portanto, relacionada a diferentes fenômenos: a possibilidade de obtenção de (i) sobrelucro e (ii) juros.

No primeiro caso, a atuação antecipada, fundamentada em informação assimétrica sobre cenários futuros e seus impactos imobiliários - em regiões que passarão ou passam por GPUs –, pode ser uma estratégia do setor construtivo de disputa e apropriação de parte da renda fundiária diferencial que seria, em tese, apropriada pelo proprietário. A literatura econômica prevê o preço do solo como residual. Morales-Schechinger (2010, p.1), ao abordar a composição de preços em um empreendimento imobiliário, mostra como o empreendedor deriva o preço do solo: determina o preço máximo pelo qual pode vender seu produto imobiliário, desconta deste o custo de produção e o lucro, e o que sobrar será o preço máximo que poderá pagar pelo solo. A negociação entre empreendedor e proprietário será centrada em uma disputa pela apropriação deste valor residual do solo. Segundo Morales-Schechinger (2010, p.2), se o proprietário está consciente do que pode ser produzido em seu terreno, a tendência é que fique com todo o valor residual.

Em uma situação de mudanças que poderão impactar os mercados de terra, como no caso de Grandes Projetos Urbanos, os preços fundiários não serão dados pela renda atual capitalizada, mas sim pela inclusão de expectativas no mecanismo de capitalização da renda, chamado por JARAMILLO de “preço de antecipação”. A magnitude desta distorção dependerá da magnitude esperada na mudança futura na renda, mas também da informação e expectativas dos agentes envolvidos (JARAMILLO, 2003):

...se um proprietário sabe que as rendas que está recebendo serão incrementadas no futuro (e, portanto, o preço do solo também vai aumentar) ele não vende seus terrenos pela capitalização da renda que está recebendo no presente e tentará fazê-lo por um preço um pouco maior, que “antecipe” estes incrementos futuros²¹⁴ (JARAMILLO, 2003, p. 19, tradução nossa).

Se o proprietário não tem expectativas futuras, mas vários empreendedores competem entre si pela área, subindo suas ofertas, a tendência é que o

²¹⁴ Tradução a partir do original: “*Pero si un terrateniente sabe que las rentas que está recibiendo en la actualidad se van a ver incrementadas en el futuro (y que por lo tanto el precio del suelo también va a crecer) no vende sus terrenos por la capitalización de la renta que está percibiendo en el presente, sino que intentará hacerlo por un precio un poco mayor que “antecipe” estos incrementos futuros*”.

proprietário fique, novamente, com todo o valor residual, segundo Morales-Schechinger (2010). Esta situação é descrita por dois entrevistados, incorporador e corretor:

IC-4: E acabou que a própria tendência de crescimento elevou muito o valor dos terrenos e isso afastou as incorporadoras. Então por isso nós temos buscado nas regiões limítrofes, nos municípios adjacentes à Região Norte, que ainda nos favorece muito, como Contagem, por exemplo, que é uma região que ainda tem muitos terrenos e que não tem essa ganância financeira em termos de proprietário de terreno, então a gente consegue implantar projetos grandes.

II-5: Mas o Poder Público acha que o mercado imobiliário captura isso (renda fundiária), mas não captura. O dono do terreno é que consegue capturar. Se eu tenho uma região que é foco, que é a região Norte, igual nós estamos comentando, e todas as empresas, por razões óbvias, que a gente já discutiu, querem ir para aquela região, então o proprietário passa a ser abordado por uma, duas, três, quatro, cinco, seis empresas. Aí ele fala: “Poxa! Todo mundo quer o meu terreno”. Então vira quase que um leilão. É muito mais difícil você comprar naquela região.

Segundo Harvey “A terra, porém, não é uma mercadoria no sentido comum do termo. É uma forma fictícia de capital que deriva das expectativas de aluguéis futuros” (2014a, p.70). Para que o empreendedor ou construtor fique com o valor residual, precisa ter ação rápida junto ao proprietário, adquirir o terreno antes que sua nova vocação fique clara para o proprietário ou para outros empreendedores. Nesta situação, a observação do incorporador quanto à exclusividade da captura da renda fundiária pelo proprietário não se sustenta: ela depende das circunstâncias da transação (Morales-Schechinger, 2010, p.2). Caso o empreendedor aproprie-se da renda, ou de parte dela, o valor do solo passa a ser um lucro extraordinário potencial para este (MORALES-SCHECHINGER, 2010). Isto permite entender o maior aumento da participação de construtoras e imobiliárias proprietárias de terrenos no Vetor Norte de Belo Horizonte, se comparado à situação da cidade toda: os empreendedores estariam antecipando-se aos proprietários e a outros construtores e incorporadores, na competição pela renda fundiária. Realizam as expectativas de aumento do preço do solo em função dos investimentos antes dos demais e, portanto, evitam ou reduzem a

incidência dos preços de antecipação. Os resultados da pesquisa já haviam indicado que, no Vetor Norte de Belo Horizonte, onde há expectativas de aumento do preço do solo, há maior aquisição de terras, pelo setor da construção civil.

Quanto às informações assimétricas, o Estado aparece, nas entrevistas, como seu principal disseminador. O ex-gestor do governo estadual narra, a partir do caso do Alphaville Minas Gerais (condomínio mencionado no capítulo 1, localizado no município de Vespasiano, na Região Metropolitana do VNBH, destinado a famílias de alta renda), a atuação do Estado e descreve seus beneficiários, provenientes da associação entre a oligarquia mineira e setores nacionais:

EE-1: Foi um dos sócios da Andrade Gutierrez. Ele é da Andrade Gutierrez. Na época o Anastasia me ligou, o Anastasia era vice, ele: “XXX (nome do entrevistado), eu queria que você recebesse o YYY, porque ele quer conversar com você a respeito de uma área que ele tem no Vetor Norte”. E aí ele foi com uma construtora que veio de São Paulo, e ele falou: “Olha, eu estou com essa área, inicialmente o meu projeto era para o Minha Casa Minha Vida, eu queria te ouvir”. Eu: “O que está acontecendo aqui é um boom de empreendimento que está previsto e tal. Se você achar que justifica, você pode dar um destino mais nobre para essa área, que o Minha Casa Minha Vida, mas eu acho que seria interessante deixar inclusive uma área prevista, porque outras pessoas que vão trabalhar no seu empreendimento, no seu condomínio, vão morar”. Aí, menina, conversamos muito, o Anastasia pediu para mostrar o que estava previsto para a região e tal, eu falei. Daí a pouco surge o projeto do Alphaville Norte²¹⁵.

As entrevistas com os agentes do mercado imobiliário apontam também uma relação entre o maior crescimento do banco de terras das construtoras no Vetor Norte, o menor preço do metro quadrado aí praticado (comparativamente a outras localidades da cidade) e a disponibilidade do tipo de terreno buscado, grandes áreas:

IC-2: Se a gente for considerar de quinze anos, eu posso falar mais especificamente de dez anos para cá, o que a gente tem é uma adequação do tipo de terreno que a gente busca em função do que a gente quer fazer. Então dez anos atrás a gente buscava terrenos para empreendimentos do padrão médio para esse tipo de lançamento, para esse cliente, para esse público, para esse

²¹⁵ Trecho de entrevista citado anteriormente.

tipo de desenvolvimento. Hoje e de três anos para cá, todos os terrenos que a XXX busca são terrenos para enquadrar produtos no Minha Casa Minha Vida. É o que a gente tem buscado hoje. Pode ser que no ano que vem ou daqui há dois anos, a gente mude o nosso foco. Em 2014, por exemplo, em função da Copa a gente fez captação de terrenos para hotéis. A gente tem três hotéis em Belo Horizonte. Então as nossas diretrizes, elas são muito baseadas no que está acontecendo no momento e o Programa Minha Casa Minha Vida tem uma sustentabilidade, é um modelo de negócio muito mais sustentável porque a gente não tem o risco da desistência do cliente. Então hoje, quando o cliente faz a compra de uma unidade com a gente dentro dos empreendimentos que são enquadrados no Minha Casa Minha Vida, ele faz a compra e ele financia com o banco naquele momento, então ele não tem que ficar esse período de dois anos a três anos dependendo do que vai acontecer naquele período, para depois ele buscar um financiamento. Ele já tem a garantia desse financiamento no ato da compra. Então isso fez com que a gente voltasse a nossa busca no Brasil, de uma forma geral, para empreendimentos do Minha Casa Minha Vida. E a gente muda muito de acordo com o que tem acontecido. Então a gente estuda muito o que vai acontecer, como é a estruturação do programa, da economia, do mercado, para a gente conseguir enquadrar o produto certo.

7.4 ESPECULAÇÃO FUNDIÁRIA

A retenção de terrenos no Vetor Norte de Belo Horizonte, em um momento em que há investimentos em infraestrutura urbana nesta região pobre da cidade, tende a aumentar a renda absoluta e, portanto, os preços territoriais de toda a cidade. Lembremos, a partir de JARAMILLO (2003, p. 37-38), que a Renda Absoluta Urbana é o sobrepreço a ser pago por um imóvel localizado em área em que há um agrupamento de imóveis e atividade urbanas, não disponíveis no campo. Por tal motivo, sua magnitude é dada por um valor igual ou maior à renda absoluta para terrenos agrícolas vizinhos. Se a demanda por espaço construído é alta, ou seja, se a demanda por terrenos urbanos é alta, o sobrepreço a ser pago também é alto. A renda absoluta em uma cidade está, portanto, definida pela oferta e demanda por terras urbanas. Jaramillo destaca ainda que esta renda está presente em todos os terrenos da cidade e contribui à formação dos preços de todos os lotes. É alta nas metrópoles, positivamente correlacionada aos níveis de renda e crescimento acelerado. Um fator adicional de escassez na oferta de terra

urbana e, portanto, de pressão sobre estes preços, típico das cidades latino-americanas, é oferta desigualmente distribuída de infraestrutura, no território.

A análise da documentação feita nos itens 7.2 e 7.3 nos permite algumas conclusões, quanto a atuação de diferentes agentes que especulam sobre o preço da terra e, portanto, que objetivam apropriarem-se da renda fundiária. Antes de destacar-se as situações encontradas, pela pesquisa, resume-se as diferentes categorias de agentes que buscam apropriar-se da valorização da terra, os “especuladores”, e suas características, a partir de três análises: Harvey (1982), Logan e Molotch (1987) e Jaramillo (2003). Todos concordam que a prática destes agentes não é homogênea e inclui outros além dos “proprietários”.

Harvey (1982) distingue quatro agentes produtores do espaço urbano, de acordo com as formas como relacionam-se com o ambiente construído para a realização da renda fundiária - um mesmo agente pode apropriar-se da renda fundiária de distintas maneiras, renda, juros e lucro. São eles:

- I. a força de trabalho, que usufrui do ambiente construído enquanto bem de consumo e meio de sua própria reprodução;
- II. a fração do capital que busca a apropriação da renda, quer diretamente (proprietários fundiários), quer indiretamente (empresas imobiliárias);
- III. a fração do capital que busca o lucro, através da construção (construtores, empreiteiros e incorporadores), ou os juros, pelo financiamento de obra de terceiros (instituições financeiras);
- IV. a fração do capital que atua no interesse da classe capitalista como um todo, “o capital ‘em geral’, que encara o ambiente construído como um dreno para o capital excedente e como um pacote de valores de uso e com vistas ao estímulo da produção e acumulação de capital” (HARVEY, 1982, p. 7), lançando mão, inclusive, da ação do Estado.

Logan e Molotch (1987, p. 29-31) descrevem três tipos de agentes econômicos, agindo na produção do espaço para extrair renda, que chamam de “*place*

entrepreneurs”, descritos como rentistas urbanos modernos. Tais agentes geram diferentes tipos de renda:

- I. o acidental (“*serendipitous entrepreneur*”), um rentista marginal que, por circunstâncias alheias (herança imobiliária, por exemplo), tornou-se beneficiário de terra(s) e, nessa condição, a(s) mercantiliza. Seu comportamento é passivo, como o rentista clássico;
- II. o ativo (“*active entrepreneur*”), aquele que é capaz de antecipar as alterações de valor de uso da terra e especular sobre o valor de troca de determinadas localidades, com o passar do tempo. Obtém renda diferencial a partir (i) do controle de áreas que serão estratégicas, no futuro, por estarem localizadas em regiões em desenvolvimento urbano e econômico, e (ii) de sua capacidade de acertar quais serão estas áreas. São, usualmente, investidores de média e pequena escala;
- III. o estrutural (“*structural speculator*”), que se difere do segundo tipo por não depender exclusivamente de sua capacidade de estimar as tendências de valorização da terra, agindo diretamente nas condições futuras do mercado:

Sua estratégia é criar rendas diferenciais, exercendo influências dentro de uma arena de tomada de decisões daqueles que determinam a implantação de vantagens locacionais²¹⁶ (LOGAN; MOLOTCH, 1987, p. 30, tradução nossa).

Para tanto, age a favor (ou contra) legislações urbanísticas, novos zoneamentos da cidade, realização de obras públicas, etc., visando apropriar-se não só da renda diferencial, mas também da renda monopolista, que reduz os riscos relacionados às incertezas do desenvolvimento urbano. O especulador estrutural precisa de recursos, habilidade e vigilância, para manter as decisões políticas que preservam seus interesses.

²¹⁶ A partir do original: “*Their strategy is to create differential rents by influencing the larger arena of decision making that will determine locational advantages*”.

Jaramillo (2003) também divide a especulação em três tipos, bastante semelhantes àqueles descritos por Logan e Molotch (1987), embora com diferentes nomenclaturas:

- I. Protoespeculação: praticada por usuários de imóveis, que consideram uma dupla lógica, uma funcional, o valor de uso do imóvel, e outra pecuniária, a expectativa de aumento futuro do valor de troca do imóvel. Envolvem amplos setores da população, bastante heterogêneos. Os protoespeculadores podem reter um imóvel cujo uso não é o melhor, tendo em vista um possível aumento no valor de troca futuro.
- II. Especulação passiva: surge quando os aumentos de preços imobiliários são suficientes para garantirem, aos que comercializam imóveis, uma taxa de lucro igual ou superior à remuneração habitual do capital. Se as possibilidades de realizar tais operações são suficientemente abundantes e contínuas, surgirão agentes capitalistas que investem seu capital na compra de terrenos, antes do aumento de preços, e os vendem depois, apropriando-se da renda diferencial.

A especulação é dita “passiva” pois o especulador não controla os fenômenos que alteram os preços, os quais ocorrem mesmo que não esteja presente. Ele é dependente da dinâmica da transformação da estrutura de usos do solo. Seu único papel é identificar, com precisão, os lugares e os momentos em que tais alterações ocorrerão, de forma a maximizar sua rentabilidade. Seu risco é dado exatamente por esta capacidade preditiva de determinar o momento correto para efetivar as transações de compra e venda de terra. Neste sentido, o acesso assimétrico a informações sobre fenômenos que impactam as expectativas futuras de preços – novos agentes, operações, obras e alterações na legislação urbana e fiscal, dentre outros - são fundamentais para sua acumulação. Para o especulador passivo, é crucial ter o monopólio da informação privilegiada: quanto menos souber o proprietário e os demais especuladores, menor possibilidade de um aumento do preço da terra pelo

mecanismo de “preço de antecipação” e, portanto, menor a disputa pela renda fundiária diferencial.

- III. Especulação indutiva: praticada normalmente por grandes promotores imobiliários ou construtores, que têm capital suficiente para desenvolver consideráveis porções do espaço urbano e incidir sobre a ocorrência de movimentos estruturais de preços. Podem comprar terrenos a um uso que gere rendas moderadas e, com sua ação, transformar este uso. Se têm êxito, podem vender o espaço construído com “rendas implícitas” superiores ou vender o terreno sem construir com “rendas explícitas” superiores. Geralmente, o que se vende é espaço construído, pelo que não parece uma operação de especulação de compra e venda de terreno.

O fenômeno tem basicamente a mesma natureza da especulação passiva: os preços dos terrenos crescem porque a mudança de uso gera sua valorização. A diferença é que se o especulador passivo é dependente da dinâmica geral de transformação da estrutura de usos do solo, o especulador indutivo pode influir nos lugares e momentos em que haverá mudança nesta estrutura.

Este mecanismo é cada vez mais importante nas cidades contemporâneas e tem como consequência o agente produtivo urbano combinar estratégias de capitalista produtor, que persegue lucro produtivo, e de especulador, que busca capturar os incrementos nos preços dos terrenos. As características do mercado especulativo de terras transmitem-se, desta maneira, à esfera produtiva da construção.

Nossos resultados, a partir da análise das certidões de registro de imóveis e entrevistas, revelam a atuação dos diversos agentes descritos na literatura na apropriação direta da renda fundiária, como proprietários, e na apropriação indireta, através da obtenção de juros e lucros (HARVEY, 1982). Dentre aqueles que buscam apropriarem-se de forma direta da renda fundiária, os proprietários fundiários, encontramos:

(i) pessoas físicas e jurídicas, estas últimas empresas ligadas ou não ao setor imobiliário e construtivo.

(ii) setores com ganhos financeiros expressivos, advindos da compra e venda de terrenos, em intervalos curtos de tempo. São pessoas físicas e jurídicas, neste último caso, de ramos de atividade econômica não ligados aos setores imobiliário, da construção ou incorporação, que compram terra nua e a revendem como tal, a incorporadoras/construtoras, três ou quatro meses depois.

Encontramos duas transmissões neste formato, nas quais os agentes especuladores eram, respectivamente: uma empresa de capital limitado, do ramo de telecomunicações e eletricidade (Proprietário Anterior 2, Quadro 6), que auferiu ganho real de 53% com a compra e revenda de terreno, no bairro Planalto, entre novembro/2007 a abril/2008; e uma pessoa física (Proprietário Anterior 1, Quadro 16), que auferiu ganho real de 27% entre janeiro e abril de 2007, no bairro Jardim Guanabara²¹⁷. Tratam-se de aumentos de preços suficientes para garantirem, a estes agentes, que não transformam a estrutura de uso do solo, taxas de lucro maiores que a remuneração habitual do capital, via apropriação da renda fundiária diferencial.

(iii) a possibilidade do capitalista construtor e proprietário fundiário serem um único agente e do primeiro reter terra, sem uso, por longos períodos. É o caso de inúmeros terrenos adquiridos no bairro Jardim Guanabara pela Construtora Andrade Valladares, construtora que classificamos como de “médio porte” - em função da análise do seu capital social, número de filiais e área de atuação no país, feita no item 7.2.3, deste capítulo. Esta construtora acumula terra nua, sem uso, por mais de duas décadas.

(iv) construtora de médio porte que age como “especulador passivo”, segundo a definição de Jaramillo (2003). Embora ela não governe os fenômenos que alteram os preços do solo, o controle que tem sobre extensa área no bairro Jardim

²¹⁷ O cálculo destes dois percentuais de ganho real considera: (i) o valor do ITBI, constante na Certidão de Registro do Imóvel, sempre que este for maior que o valor declarado e (ii) o INPC acumulado entre, respectivamente, novembro/2007-abril/2008 e janeiro-abril/2007.

Guanabara - que se torna estratégica com os investimentos em GPUs-, é tático para que capture a renda diferencial.

A construtora de médio porte, como proprietária, especula com terra nua e não se comporta como mero agente intermediário na compra e venda desta. Quando avalia que é um bom momento para dar novo uso a esta terra, submete à aprovação urbanística um projeto de incorporação imobiliária, sendo ela própria a incorporadora/construtora (forma de atuação nos anos 1990) ou associando-se a uma grande construtora (forma de atuação a partir de 2010). Este último cenário é o caso da obra “Complexo Vistas do Horizonte”, que implica a parceria entre Andrade Valladares e Direcional Engenharia S.A..

(v) ausência de evidências de grandes construtoras ou incorporadoras, com capital aberto na Bolsa de Valores, que, como proprietários, atuem retendo terrenos, de forma especulativa. A situação padrão encontrada para tais empresas é a aprovação do projeto de incorporação imobiliária, até quatro anos após a aquisição do terreno, normalmente por permuta. É como atua a Direcional Engenharia, nos empreendimentos *Way Residence* (em parceria com Seven Engenharia) e Complexo Vistas do Horizonte (em parceria com a Andrade Valladares, proprietária do terreno); e a Lincoln Veloso, em parceria com MRV Engenharia (Condomínios “Terra Nova Ecolife” e “Terra Nova Riviera”).

(vi) o fato das grandes construtoras, com capital aberto, não reterem terra de forma especulativa não significa que elas não se apropriam da renda fundiária diferencial, mas apenas que o fazem através de outros mecanismos. Constatamos os seguintes:

(vi.i) Como especulador “passivo” (JARAMILLO, 2003) via:

(vi.i.i) compra do terreno por um preço menor do que a renda que será aí capitalizada.

Na negociação dos terrenos para as obras *Way Residence* e Complexo Vista do Horizonte, segundo dados colhidos nas entrevistas, encontramos uma situação que favorece a apropriação da renda diferencial por uma grande construtora: a

debilidade financeira do proprietário do imóvel a ser comercializado. O conflito de interesses, em torno do preço da terra, entre proprietários e construtores, fica claro. A concretização da negociação é potencializada por "oportunidades", situações que fragilizam a capacidade de negociação do proprietário e reduzem o preço de comercialização do terreno. Trata-se da atuação como especulador "passivo" (JARAMILLO, 2003):

II-5: E aí a gente vê um pouco a situação também do proprietário desses terrenos. No caso a Madeirense, que era a proprietária do terreno do *Way (Residence)*, estava passando por um momento de muita dificuldade e precisava definir a situação desse terreno. E também no caso do Floramar, uma alteração de legislação que fez uma pressão maior para que "olha, precisa de fazer uma aprovação aqui nesse caso porque senão a gente vai ter uma perda muito grande do aproveitamento do terreno".

Este conflito entre proprietários e construtoras tem impactos na estratégia adotada pelas grandes construtoras para adquirirem seus terrenos: usualmente é o corretor ou o proprietário que procura a construtora; o contrário, a construtora procurar terreno em determinada região e fazer proposta ao proprietário, seria exceção. Esta predominância tem a função de não impactar, via demanda, as expectativas dos proprietários e, conseqüentemente, majorar os preços do metro quadrado do terreno. Isto é particularmente relevante em regiões em desenvolvimento, nas quais já há uma expectativa de aumento do valor dos terrenos:

IC-3: A gente tem vários formatos (para adquirir terrenos). O que acontece na maioria das vezes, hoje, é que os proprietários de terreno, ou os corretores, nos procuram diretamente para fazer essa oferta, isso 90% das vezes. E a gente tem um pouco de atuação também, é preciso prospectar naquela região, então eu vou buscar um terreno dentro daquela região, que aí a gente é mais ativo e não tão passivo, que seria o caso de só receber as ofertas dos corretores e dos proprietários. A gente é muito mais passivo. Eu digo que a maioria da negociação se dá com a XXX (nome da construtora) mais de uma forma passiva, exatamente porque essa expectativa de desenvolvimento da região faz com que todos os proprietários de terreno queiram vender os seus terrenos ali...E aí majora o valor. Cria uma expectativa muito alta em função desses projetos, então todos eles querem comercializar os seus terrenos, mas muito sem conhecimento. Eles chegam muito crus, sem conhecimento do que que tem, muito novo, do que que realmente aquele terreno vale. Do que

que é a possibilidade de aprovação naquela região, o que que aquele terreno pode gerar. Então a gente ainda vê muito desconhecimento tanto dos proprietários quanto dos corretores imobiliários hoje no mercado, de uma forma geral.

ENTREVISTADORA: No caso desses dois empreendimentos que nós mencionamos, a atuação de vocês foi o que vocês chamam de passiva?

IC-3: Sim, foi passiva.

Jaramillo (2003) menciona exceções entre a equivalência do preço do solo e da renda capitalizada, uma delas de particular interesse para esta análise²¹⁸. Trata-se do “preço de antecipação”, mecanismo de capitalização da renda que inclui o elemento de expectativas futuras. Quando há expectativas de mudanças, que poderão impactar positiva ou negativamente os mercados de terra - dinâmicos, cujas rendas não são fixas, mas mudam continuamente -, os preços (que antecipam este fenômeno) serão diferentes da renda capitalizada (atual). A magnitude desta distorção depende da dimensão esperada na mudança futura na renda, mas também da informação e expectativas dos agentes envolvidos. Em área de GPUs, esta distorção, causada pelo preço de antecipação, tende a alargar-se:

Se um proprietário sabe que as rendas que está recebendo vão subir no futuro (e que, portanto, o preço do solo também vai crescer), ele não venderá seu terreno pela renda capitalizada presente. Tentará fazê-lo por um preço um pouco maior, que “antecipe” estes incrementos futuros²¹⁹. (JARAMILLO, 2003, p. 19, tradução nossa).

Ao invertermos esta lógica e aplicá-la ao construtor, percebemos que, se o construtor tem informações assimétricas em relação ao proprietário e sabe que o preço do solo tende a ser maior no futuro que a renda capitalizada no presente, ele irá pagar um preço do solo menor que a renda capitalizada futura. A situação

²¹⁸ A segunda exceção prevista pelo autor ocorre quando as rendas reais são diferentes das rendas potenciais. É o caso de um terreno que não gera renda (não está alugado, por exemplo), ou gera renda menor que a de mercado ao proprietário, o que não afeta o preço do terreno, que segue dado pela renda potencial, a partir do maior e melhor uso.

²¹⁹ Tradução a partir do original: “*Pero si un terrateniente sabe que las rentas que está recibiendo en la actualidad se van a ver incrementadas en el futuro (y que por lo tanto el precio del suelo también va a crecer) no vende sus terrenos por la capitalización de la renta que está percibiendo en el presente, sino que intentará hacerlo por un precio un poco mayor que “antecipe” estos incrementos futuros*”.

ideal do ponto de vista do construtor é aquela em que transaciona o terreno na data limite anterior à notícia sobre investimentos a serem feitos tornar-se pública. Ele terá adquirido o terreno pelo preço da renda capitalizada atual, mas seu empreendimento já poderá ser vendido por um preço que inclua expectativas da renda futura capitalizada.

Se o proprietário tenta antecipar os incrementos na renda fundiária, as grandes construtoras podem preferir mudarem-se para outro lugar (no caso, dentro da área do Vetor Norte) e obter preços mais baixos:

IC-4: E acabou que a própria tendência de crescimento (do Vetor Norte da RMBH) elevou muito o valor dos terrenos e isso afastou as incorporadoras. Então por isso nós temos buscado nas regiões limítrofes, nos municípios adjacentes à região norte, que ainda nos favorece muito, como Contagem, por exemplo, que é uma região que ainda tem muitos terrenos e que não tem essa ganância financeira em termos de proprietário de terreno, então a gente consegue implantar projetos grandes²²⁰.

(vi.i.ii) Aquisição do terreno via permuta.

A permuta favorece informação assimétrica entre construtora e proprietário do terreno, via de regra em benefício da primeira, quanto ao cálculo, complexo, do valor do empreendimento. Por outro lado, potencializa o sobre-lucro da construtora, pois reduz seus custos e risco.

(vi.ii) Como especulador “indutivo” (JARAMILLO, 2003), ou seja, que não depende exclusivamente de sua capacidade de estimar as tendências de valorização da terra, agindo diretamente nas condições futuras do mercado.

As construtoras que agem desta forma, contudo, o fazem em um cenário em que há garantia de investimentos públicos em infraestrutura urbana. O grande agente indutivo da transformação do uso do solo, portanto, deve ser o Estado, o setor imobiliário vem a reboque. Garantidos os investimentos públicos, algumas grandes construtoras e incorporadoras imobiliárias transformaram trechos do espaço urbano: adquiriram terrenos a um uso que gerasse rendas moderadas e

²²⁰ Trecho já mencionado anteriormente neste trabalho.

mudaram este uso, destinando-o à moradia de classes sociais mais altas. Ao venderem o espaço construído, a operação não parece uma operação de especulação de compra e venda de terreno (JARAMILLO, 2003).

Este mecanismo, cada vez mais importante nas cidades contemporâneas (JARAMILLO, 2003), tem como consequência uma dupla estratégia do agente produtivo urbano: como capitalista produtor, que persegue lucro produtivo, e como especulador, que busca capturar os incrementos nos preços dos terrenos.

(vi.iii) As grandes construtoras, com títulos negociados na Bolsa de Valores, lastreados no volume de terra urbana que possuem e em suas novas frentes de investimento imobiliário, podem beneficiarem-se do recebimento de juros. É uma outra forma de especulação imobiliária, não prevista pelos autores citados, que propomos chamar de “especulação financeira da terra”.

No caso brasileiro, o interesse do capital financeiro nas cidades e a consequente financeirização da terra, que implica sua transformação em um ativo, teria se intensificado, nos últimos anos, diante da abundância de crédito no setor habitacional, da pressão dos investidores internacionais, sobre as construtoras, para diversificação do mercado, e da maximização da apropriação de renda fundiária, através de projetos de larga escala, priorizados cada vez mais pela política urbana (SANFELICI, 2013, apud MEDEIROS; CANETTIERI; MEZZACAPPA, 2017, *publicação online*). Uma das formas de nexos entre circuitos financeiros e o território é a formação de banco de terras, pelo capital imobiliário. O processo de financeirização da terra, conecta “o capital de um público especulativo a empreendimentos imobiliários” (GOETZMANN; NEWMAN, apud HARVEY, 2014a, p. 88). A emissão de títulos por grandes construtoras e incorporadoras imobiliárias, lastreados em seu banco de terras e seu planejamento de obras futuras, “... permite que ‘mercadorias ilíquidas’ sejam transformadas em recursos financeiros líquidos negociáveis no mercado financeiro mundial” (BONICENHA, 2017, p. 6). O mercado imobiliário assume papel fundamental para a absorção do excesso de capital (ROLNIK, 2015). Desta forma, a terra urbana, as cidades, seguem sendo usadas para absorver o excesso

de capital e garantir a acumulação capitalista em outros lugares (como previsto por Harvey, a partir dos 1970, com a discussão do “*capital fix*”), mas tornam-se ainda mais importantes, para o capitalismo, sendo também mobilizadas para criar crédito e juros.

7.5 CONCLUSÕES

Este capítulo dedicou-se a detalhar a propriedade e a dinâmica de comercialização da terra nas áreas de pesquisa, a partir de certidões vintenárias de registros de imóveis, *sites* de grandes construtoras com informações sobre seus bancos de terra, entrevistas semiestruturadas e grupos focais, realizados separadamente com setor imobiliário e Estado.

Constatou-se, a partir dos registros imobiliários cartoriais, que há diferentes agentes proprietários de terra nas áreas de pesquisa “Área 1 –Planalto/Vila Clóris” e “Área 2 – Jardim Guanabara”: pessoas físicas, grupos locais do primeiro setor, agentes financeiros e grupos ligados ao setor construtivo, de portes econômicos distintos. Dentre as empresas, todas são brasileiras, com atuação nacional ou regional. Imobiliárias e atores globais não aparecem como proprietários.

Não obstante a multiplicidade de tipos de proprietários, as pessoas jurídicas são as principais adquirentes e transmitentes dos terrenos analisados, respondendo por 93,33% das 19 transmissões existentes. São 30 transmitentes e adquirentes (alguns dos quais se repetem, em diferentes transmissões), dentre os quais, 50% são pessoas jurídicas do setor construtivo, 40% pessoas jurídicas do setor não construtivo, 3,33% pessoa jurídica do sistema financeiro e 6,66% pessoas físicas.

Há proprietários que auferem enormes ganhos com a compra e venda de terrenos, em intervalos curtos de tempo (poucos meses), após os GPUs. São pessoa física e jurídica, neste último caso, de setor não ligado à construção civil, financeiro ou imobiliário. Atuam como “especuladores passivos”, segundo terminologia usada por Jaramillo (2003) e, portanto, não controlam as alterações

no preço da terra e sua ação limita-se a antecipar movimentos de preços fundiários e, assim, comprar barato para vender caro.

Nossos resultados mostram que há construtoras que retêm terra por décadas, grandes áreas em uma única localidade, e que estas áreas são utilizadas, ao longo do tempo, para a construção de empreendimentos imobiliários, em momentos favoráveis à maximização da renda fundiária, pela construtora proprietária. Ou seja, o construtor, em determinadas situações, age como especulador fundiário, o que parece indicar que há racionalidade econômica no controle que faz da propriedade da terra. Esta conclusão está em conflito com o discurso do setor construtivo que afirma que o custo de manutenção da terra inutilizada é alto, o que, por um lado, impediria que atuasse como especulador e, por outro, garantiria que a terra, para a construção imobiliária, teria valor apenas como insumo.

As características do mercado especulativo de terras transmitem-se, portanto, à esfera produtiva da construção. Os meios encontrados por este setor para superar o conflito com o proprietário de terra, na disputa pela apropriação de parte da renda fundiária, variam, segundo nossos resultados, de acordo com o porte econômico da empresa construtora. Os mecanismos para a extração da renda fundiária são complexos, embora suas consequências, como já abordado, costumam ser brutais para a população mais pobre.

Por um lado, “construtora de médio porte” atua como agente capitalista especulador, que investe capital na compra de terrenos, ao longo de mais de duas décadas: capitalista construtor e proprietário fundiário são um único agente. Esta empresa é proprietária de grandes porções de terreno, em uma única área do Vetor Norte de Belo Horizonte, as quais mantém sem uso, em média, por mais de uma década. Vale lembrar que, embora a mera propriedade jurídica da terra não proporcione renda ao seu proprietário (MARX, 1986 [1894]), ela confere-lhe o poder de especular, de impedir a exploração de sua terra até que as condições econômicas propiciem a valorização que lhe permita retirar o excedente.

Deste modo, uma construtora de porte médio, reteve, como proprietária, na média por onze anos, sem qualquer uso, diversos imóveis constituídos por terra nua. Este resultado entra em conflito com duas questões paradigmáticas, uma prevista na literatura e outra no discurso do mercado imobiliário. A primeira é a previsão de um caráter não estável dos proprietários imobiliários (JARAMILLO, 2003), no caso proprietários de imóveis em geral. No caso da terra nua, esta não é a única situação encontrada. Terrenos podem ser comprados e revendidos em intervalos de poucos meses, mas também podem permanecer décadas com o mesmo proprietário. O segundo conflito diz respeito ao fato de que o setor construtivo pode sim atuar como especulador retendo terra sem uso por décadas e utilizá-la, para empreendimentos imobiliários, em momentos em que julga devido, de acordo com maximização do seu lucro e da renda fundiária. O discurso do setor imobiliário é radicalmente o oposto: a terra lhe serviria apenas como insumo e a retenção especulativa traria prejuízo ao setor construtivo.

O uso que a construtora de médio porte dá, ao longo do tempo, para parte destes terrenos, para a construção de imóveis residenciais, está, de acordo com as entrevistas, correlacionado à expectativa de apropriação da renda diferencial máxima. Sua atuação guarda particularidades: ela age como especulador passivo (nos termos de Jaramillo, 2003), retendo o terreno, esperando sua valorização. Por outro lado, ela não se apropria da renda fundiária via comercialização da terra, mas sim via sobrelucro, obtido com a venda do espaço construído. Atua, portanto, como especulador indutivo, objetivando alterar o uso do solo para maximizar a renda diferencial. Ela o faz, contudo, em um cenário em que os investimentos para a transformação urbana e econômica são basicamente públicos. O grande agente indutor desta transformação, que permite a ação do especulador indutivo construtor de médio porte, é, portanto, o Estado. Em anos mais recentes, constata-se que esta construtora proprietária se associa a grandes construtoras, neste processo de especulação indutiva, para produzir empreendimentos imobiliários de padrão construtivo alto, voltados para famílias que não constituem os moradores locais.

Por outro lado, as grandes construtoras brasileiras, com capital aberto na Bolsa de Valores, nos últimos anos, também ampliam seu banco de terras, segundo relatórios publicados por estas empresas. Os dados analisados neste capítulo verificam o estoque de terra em mãos de duas grandes empresas construtoras brasileiras, Direcional Engenharia e MRV, parceiras na construção dos empreendimentos analisados.

Este aumento no papel de proprietário fundiário, por parte do agente capitalista construtor de grande porte, seria consequência da financeirização imobiliária, pelo qual a terra é transformada em ativo financeiro (uma tendência crescente no capitalismo, segundo Harvey (2018 [1982]) e serve como lastro para valorização das ações destas empresas, negociadas na Bolsa de Valores. É o que Rolnik (2015, p. 378) chama de “colonização da terra urbana pelas finanças”. A propriedade da terra, ao significar capacidade potencial destas empresas lançarem empreendimentos imobiliários futuros, lhes permitirá obter juros. A terra tem uma dupla função: como insumo e como ativo financeiro.

Estas construtoras usam, também, seu poder de negociação para obterem sobrelucro via apropriação da renda fundiária através: (i) da aquisição de terrenos a preços menores que os de mercado; (ii) da aquisição de terrenos por contratos de permuta destes por imóveis, o que lhes permite reduzir o capital investido e, conseqüentemente, seus custos e riscos. A permuta tende a favorecer, inclusive, informação assimétrica entre transmitente e adquirente do terreno, a qual beneficia financeiramente à grande construtora, que se apropria de parte do preço de antecipação.

Diferente, portanto, da construtora de porte médio, que depende da retenção especulativa da terra para maximizar seus ganhos (renda fundiária máxima), este não é o mecanismo usado pelas grandes construtoras para garantir ganhos (juros e sobrelucro), na disputa pela renda da terra.

A renda fundiária não é, necessariamente, um entrave para o setor construtivo, que desenvolve mecanismos para apropriar-se da mesma. Isto significa que sua reprodução básica não se restringe à mais-valia extraída dos trabalhadores da

construção civil. O maior controle da propriedade da terra por parte do setor construtivo reforça a produção capitalista essencialmente desigual do espaço, que ameaça o trabalhador.

CONCLUSÃO

Esta tese teve um duplo objetivo, o de verificar a ocorrência de processos de gentrificação e compreender a dinâmica da propriedade territorial, em um cenário periférico e pobre da cidade, submetido a maciços investimentos públicos e privados, em Grandes Projetos Urbanos. Trata-se do “Vetor Norte de Belo Horizonte”, delimitado nesta pesquisa pelas Regionais Administrativas Norte e Venda Nova, embora analisado sob múltiplas escalas, neste trabalho, ao longo dos últimos vinte anos. De forma mais específica, objetivou-se verificar se e como ocorrem processos de gentrificação, após a implementação destes GPUs, promovidos pelo Governo do Estado de Minas Gerais, projetos de cunho neoliberal e baseados em estratégias de empreendedorismo urbano, que visavam a requalificação urbana e transformação desta área em uma nova centralidade, atraente para o capital internacional. Simultaneamente, buscou-se detalhar e entender possíveis desdobramentos dos GPUs na dinâmica da propriedade de imóveis territoriais locais. Relações entre gentrificação e propriedade da terra nua, que surgiram de modo espontâneo ao longo da pesquisa, também foram abordadas.

Tem caráter inédito em aspectos ligados aos dados e à metodologia empregada, combinando pesquisa quantitativa com entrevistas qualitativas e grupos focais. Utiliza múltiplas fontes de dados, algumas inéditas e outras pouco exploradas, em pesquisas acadêmicas, ligadas à titularidade da propriedade imobiliária, que se mostram bastante relevantes para pesquisas urbanas. Desta forma, um dos resultados deste trabalho é a proposição de novas fontes de dados para estudos urbanos, todas elas descritas de forma detalhada nesta pesquisa, inclusive quanto a suas potencialidades, limites e forma de acesso. Tais dados estão disponíveis para diversas cidades brasileiras, especialmente as capitais, e podem gerar estudos nacionais comparativos e novas interpretações. A inexistência de pesquisas sobre a dinâmica fundiária de cidades brasileiras e suas periferias foi, sem dúvida, um enorme desafio para esta tese.

Dentre estas fontes, cabe destacar os dados cartoriais, obtidos a partir de certidões vintenárias de registros de imóveis, e sobretudo os dados fiscais, utilizados pelo Município de Belo Horizonte, para fins de cobrança de três impostos, o IPTU, o ITBI e o ISS. As certidões vintenárias foram obtidas em papel, mediante pagamento a cartório de registro de imóveis, responsável pela área de pesquisa. Resultaram em 491 folhas de registros de imóveis, analisadas em busca de informações previamente definidas como de interesse e sistematizadas em 11 quadros, padronizados. Tendo em vista a riqueza desta documentação, outras informações foram incorporadas. Os dados fiscais, por sua vez, consistem em informações cadastrais e tributárias de imóveis e de empresas sediadas em Belo Horizonte. Em relação aos imóveis, registram, individualmente, em um banco de dados geográfico, as diversas características dos mais de 800.000 imóveis localizados em Belo Horizonte, inclusive sua titularidade, transmissão e valores venais, usados para elaborar a Planta Genérica de Valores, para a cobrança do IPTU e do ITBI. Em relação às empresas, foram utilizados dados cadastrais e tributários, que informam as atividades econômicas e o faturamento declarado por empresas de serviços registradas no Município, usados para fins de tributação pelo ISS.

Grupos focais e entrevistas semiestruturadas com vinte e quatro representantes dos setores imobiliário, Estado, moradores e ex-moradores, foram realizados e revelaram-se fundamentais para esclarecer questões e aprofundar a análise dos dados quantitativos.

O método empregado na análise dos dados quantitativos consistiu, de modo resumido, em análises temporais e espaciais, que refletissem alterações nas diferentes dimensões dos processos de gentrificação e da dinâmica da propriedade de imóveis territoriais, entre os cenários encontrados pré e pós GPUs. Sua análise envolveu o processamento de um grande volume de dados, espacializados ou não. Os resultados foram, em diversos momentos, analisados de forma comparativa ao que ocorre na cidade de Belo Horizonte e em outra área periférica pobre da cidade (a Regional Barreiro), que não foi alvo de grandes investimentos em infraestrutura urbana, nos últimos anos. Estas comparações

servem como fator contra factual dos GPUs. As múltiplas escalas de análise para a interpretação dos fenômenos de gentrificação e da dinâmica da propriedade de imóveis territoriais, no Vetor Norte de Belo Horizonte, após a implementação de GPUs, a partir de 2003, foram centrais para se entender as particularidades destes processos na periferia metropolitana. Os dados qualitativos foram analisados a partir de sua transcrição e empregado o método de análise “Redes Temáticas”, que visa facilitar a revelação de temas mais ou menos salientes, em um texto.

Os resultados da pesquisa revelam que os fenômenos estudados, em particular a gentrificação, têm uma dimensão espaço-tempo que merece ser destacada. “Espaço”, por diversos motivos: no caso da gentrificação, porque sua evidência depende da escala territorial de análise, pois está restrita a zonas específicas e bem delimitadas; porque ocorre em uma zona periférica que goza de maciços investimentos públicos em infraestrutura, que lhe facilitam o acesso a zonas mais centrais da cidade; porque altera a paisagem urbana e o modo de vida, em alguns lugares; porque demanda grandes terrenos para os novos edifícios construídos.

“Tempo”, porque a expulsão dos antigos moradores, no VNBH, é gradual, não é imediata, é um processo. O curto intervalo decorrido após os investimentos em GPUs – iniciaram-se há uma década e meia – é um fator considerado, por esta pesquisa, para explicar o restrito alcance territorial dos processos de gentrificação encontrados. As diferentes temporalidades dos múltiplos aspectos deste fenômeno também limitam previsões quanto ao alcance futuro dos processos de gentrificação, no Vetor Norte de Belo Horizonte: o fato de se tratar de processos de “gentrificação por novas construções” torna menos evidente e mais lenta a expulsão de moradores, que não ocorre na etapa inicial de construções ou na chegada das novas famílias, mas sim a *posteriori*, por efeitos indiretos.

Gentrificação por novas construções, vazios urbanos e fragmentação

Os resultados deste trabalho indicam a existência, no Vetor Norte de Belo Horizonte, de “processos de gentrificação por novas construções”, concentrados

em duas pequenas áreas próximas, não contíguas, que chamamos de “Área 1” e “Área 2”. Localizam-se, ambas, na Regional Norte, respectivamente, em trechos dos bairros Planalto e Vila Clóris (Área 1), e do Jardim Guanabara (Área 2), nas franjas com melhor infraestrutura do VNBH, após os GPUS. Estas são áreas concentradoras da construção de novos imóveis, do aumento do estoque imobiliário e da sofisticação do tipo de imóveis existentes, residenciais e comerciais. Comportam-se como “ilhas”, por sua pequena dimensão territorial e características distintas do seu entorno.

Revelam-se, portanto, como processo de gentrificação fragmentados no espaço, localizados territorialmente, anômalos. Neste aspecto, não guardam semelhança com a estratégia generalizada de reformulação política, econômica e social do espaço urbano, central na competição global entre cidades, descrita por Smith (2006), como característica da gentrificação, a partir da década de 1990, com a vitória das políticas neoliberais.

Interessante constatar que a existência de “vazios urbanos”, localizados no interior do tecido urbano, é central, no Vetor Norte de Belo Horizonte, para a ocorrência destes processos de gentrificação por novas construções. Estas áreas foram assim deixadas pelo padrão de urbanização em “*leapfrog*” de Belo Horizonte - como de tantas outras cidades brasileiras. Trata-se de processo adotado por incorporadores imobiliários e construtoras que consiste em “pular” trechos mais centrais da cidade e comprar terra em áreas mais distantes, por um preço mais barato, para aí desenvolver projetos imobiliários, deixando parcelas de terra vazias em áreas com infraestrutura urbana (HEIM, 2001).

As Áreas 1 e 2 passam a oferecer, particularmente após 2010, um novo produto imobiliário residencial, alinhado com o padrão majoritário de gentrificação previsto por Betancur (2014) para a América Latina: novos edifícios, com diversas torres, totalizando, nas duas áreas mencionadas, mais de novos 1.000 apartamentos de alto padrão construtivo. Também surgem novos imóveis comerciais de alto padrão construtivo, no entorno das Áreas 1 e 2, com destaque para universidades, centros de pesquisa, hospital, centros de atendimento médico, *shopping center* e

uma nova estação de integração de transporte público. Entendemos que são pequenas novas centralidades em formação.

Estes novos produtos imobiliários implicam uma profunda transformação arquitetônica, com a presença de elementos habitualmente associados a algum grau de “sofisticação”, além da densificação e verticalização residencial. No caso das moradias, seguem a lógica de “enclaves fortificados” (Caldeira, 2000): espaços privados fechados, fisicamente demarcados e separados do entorno, isolados por muros e que visam reproduzir *playgrounds* de imóveis burgueses, embora em padrão muito mais modesto. Rodeando os novos imóveis, sobrevivem antigas construções, basicamente residenciais e de baixa densidade, casas e barracões com padrão de acabamento simples, alguns galpões para uso industrial e lotes vagos.

Processos de “gentrificação por novas construções” (Davidson; Lees, 2005 e Lees; Slater; Wyly, 2007) consistem, basicamente, na expulsão de antigos moradores, residentes no entorno de áreas em que há construção de novos imóveis, destinados a famílias de renda mais alta. A identificação desta forma de gentrificação, pela pesquisa, está em acordo com a literatura, que prevê este como o tipo predominante de gentrificação, em cidades latino-americanas (BETANCUR, 2014). A construção destes novos imóveis dá-se, basicamente, em lotes vagos e galpões industriais decadentes, portanto não em áreas não ocupadas anteriormente como moradias. Na sua etapa inicial, um novo perfil de morador ocupa os imóveis recém construídos, sem que isto signifique a remoção imediata dos antigos moradores. Esta expulsão tende a ocorrer posteriormente, de modo indireto. É exatamente o que esta pesquisa constata, através das entrevistas e grupos focais, com antigos e ex-moradores: expulsão indireta de antigos moradores, em decorrência do aumento do custo de vida e da moradia.

Evidências de gentrificação residencial e comercial: os que chegam e os que partem

Dentre os expulsos, segundo nossas entrevistas com moradores e ex-moradores, estão inquilinos e jovens, principais vítimas do aumento dos preços imobiliários. Há, portanto, uma forma de expulsão que é geracional: filhos não conseguem permanecer no mesmo entorno de suas antigas moradias, quando saem das casas de seus pais, pelo alto preço da terra. Isto decorre do surgimento de um “melhor uso” potencial a ser dado ao solo, após os GPUs, aquele que maximize a renda fundiária. Este “melhor uso” tende a se refletir na expansão territorial de novas construções como as já descritas e a afetar o preço imobiliário das regiões vizinhas. Segundo as entrevistas, os filhos mudam-se para novos apartamentos, localizados na região metropolitana do Vetor Norte, fora da cidade de Belo Horizonte, principalmente para a cidade limítrofe, Santa Luzia.

É possível que os moradores em situação habitacional precária também estejam entre os primeiros expulsos indiretamente pela valorização fundiária nas Áreas 1 e 2: dados dos Censos Demográficos mostram queda expressiva, entre 2000 e 2010, na sua participação entre os domicílios. Lembremos que um dos representantes do governo municipal mencionou, em entrevista a esta pesquisa, a insuficiência do valor da subvenção pública concedida, a título de aluguel, a famílias de baixa renda. Em função de aumento de preços imobiliários recentes, o valor já não era suficiente para pagar locação nem mesmo em áreas de moradia informal como vilas e favelas, na Regional Norte, o que obrigava as famílias beneficiárias a partirem para municípios limítrofes.

Outros bairros na própria Regional Norte (Jardim Felicidade) e municípios limítrofes são citados como destino dos que partem. A este respeito, outro entrevistado do governo municipal destacou a existência de movimentos concomitantes de entrada e saída de famílias pobres da Regional Norte: áreas em que há chegada de famílias pobres e áreas onde chegam famílias com maior renda, o que gera diversos fluxos migratórios internos, ao longo do tempo, das famílias mais pobres.

Entre os antigos moradores proprietários de imóvel próprio, a permuta de seus imóveis com construtoras e incorporadoras aparece como uma das estratégias para permanecerem no local e, simultaneamente, capturarem parte da renda fundiária gerada a partir de GPUs.

As entrevistas com antigos moradores revelam inúmeros exemplos de exclusão sociocultural da qual seriam vítimas, exclusão esta que, segundo a literatura, é também causa de expulsão indireta de antigos moradores, via aumento do custo de vida na região ou redução na oferta de serviços e atividades para a população com menos rendimentos. Já para os moradores recentes, seus vizinhos antigos parecem invisíveis: nas entrevistas, quando questionados quanto ao perfil socioeconômico de seus vizinhos, referem-se exclusivamente aos moradores de seus próprios condomínios.

A recente entrada de estabelecimentos comerciais com ares de sofisticação, no Vetor Norte de Belo Horizonte, por sua vez, dá-se concomitante à permanência de estabelecimentos modestos e antigos. Muitos destes últimos, contudo, passam por processos de pequenas transformações construtivas, de *design* ou mesmo nos nomes de seus estabelecimentos, em busca da sobrevivência e/ou da atração de novos consumidores. O surgimento de novos hábitos de consumo é reiteradamente mencionado nas entrevistas com os antigos e ex-moradores. Há um processo de diversificação, sofisticação e melhoria na qualidade dos serviços e comércio nas duas áreas de pesquisa, após os GPUs.

Dados da Secretaria Municipal da Fazenda confirmam a fortíssima expansão no número de empresas prestadoras de serviços e comércio, mencionada nas entrevistas, assim como um aumento impressionante no faturamento das empresas prestadoras de serviços localizadas no Vetor Norte de Belo Horizonte, muito acima da inflação. Este faturamento está fortemente concentrado no entorno das Áreas 1 e 2 (delimitadas e nomeadas, por esta pesquisa, respectivamente, “Área Expandida 1” e “Área Expandida 2”): 70% está nas Áreas Expandidas 1 e 2 e 31%, em um único bairro, o Vila Clóris, onde foi construído o *Shopping* Estação Vilarinho, em 2010.

Em relação às famílias recém-chegadas nas Áreas 1 e 2, todos os dados analisados indicam que provêm de estratos econômicos superiores aos dos antigos moradores. Dentre os resultados, destacam-se aumentos percentuais elevadíssimos nos gastos familiares com três itens analisados, escolhidos por sua elasticidade renda positiva, entre 2000 e 2018: “educação privada”; “esportes, recreação e lazer”; e “outros serviços pessoais”, entre 2000 e 2018, nas Áreas Expandidas 1 e 2. A metodologia incluiu o uso de variável *proxy* para gastos familiares, construída a partir de dados de receita declarada, por empresas prestadoras destes três tipos de serviços, para fins de declaração de ISS. Os dados revelam, também, fortíssima expansão no número destes estabelecimentos, no mesmo período. Ressalta-se que, no caso da educação privada, o ensino superior, com a instalação de universidades e faculdades no Vetor Norte, foi fundamental para esta expansão, mas não foi o único fator. As demandas por “educação infantil e ensinos fundamental e médio” e por “cursos diversos” (idiomas, música, dança, esportes, artes cênicas, informática, profissionalizante, dentre tantos outros) apresentaram taxas de crescimento real elevadíssimas. Gastos com cursos regulares de educação, nos montantes apurados pela pesquisa, correspondem a gastos médios realizados por famílias com rendimentos de mais de três a quinze salários mínimos (segundo a POF 2017-2018), dependendo da área em análise e do tipo de ensino. Todos os gastos representam famílias com renda superior à verificada para as Áreas 1 e 2, em 2010 (Censo Demográfico).

Dados do Censo Demográficos, por sua vez, também revelam aumento na renda familiar nas duas áreas de pesquisa, muito acima da média da cidade e do entorno no qual estão inseridas, para a década compreendida entre 2000 e 2010.

Por fim, dados disponibilizados em duas entrevistas com setor imobiliário mostram que a renda familiar mínima mensal para financiamento dos novos apartamentos, localizados nas Áreas 1 e 2, era superior à renda das famílias aí já residentes e que, de fato, havia expectativa de atração de famílias de renda mais alta, por parte das construtoras.

Mudanças econômicas, nos mercados fundiário e imobiliário, materializam-se no aumento do valor dos imóveis situados no Vetor Norte de BH, conforme nossos resultados. Estes indicam que os GPUs geraram renda fundiária diferencial, na Regional Norte, e tornaram bastante rentável o investimento imobiliário nesta região. A maior heterogeneidade do espaço urbano construído, introduzida, como visto, a partir da sofisticação arquitetônica e da maior oferta de serviços e comércio, após os GPUs, por si só já implica a existência de renda urbana secundária e renda diferencial de comércio e, portanto, maior renda fundiária. Nossos resultados indicam, de fato, que o preço do metro quadrado de terreno apresenta valorização acima da inflação para todos os 28 bairros da Regional Norte analisados. Esta variação nominal, entre 2009 e 2016, foi de 500%, no bairro Vila Clóris, 167%, no bairro Jardim Guanabara e 87%, no bairro Planalto. Por sua vez, os preços do metro quadrado dos apartamentos nos novos empreendimentos, situados nas Áreas 1 e 2 de pesquisa, são bem maiores que os praticados em diversos outros bairros do VNBH.

Estes resultados indicam a existência concomitante dos processos de gentrificação residencial e comercial no Vetor Norte de Belo Horizonte. Diferem, portanto, de resultados de estudos anteriores (BETANCUR, 2014), que apontam para a predominância de processos de gentrificação comercial em cidades latino americanas, após GPUs. Tais estudos foram conduzidos, não obstante, para as principais metrópoles latino americanas, cuja relevância internacional é muito maior que a de Belo Horizonte.

Os resultados obtidos por esta pesquisa explicitam a definição ampla do termo gentrificação adotada: fenômeno ao mesmo tempo físico, econômico, social e cultural, que considere os aspectos universais da gentrificação, mas também contingenciais, e que leve em conta a interpretação marxista, econômica, das suas origens – capital e oferta imobiliária em busca da conquista de novos territórios – assim como sua interpretação cultural, entendendo a gentrificação também como decorrente das demandas das pessoas. Assim, fez-se uma análise multidimensional da existência, ou não, de processos de gentrificação no VNBH, após o início da implementação de GPUs. Para tanto, partiu-se de uma ampla

revisão da bibliografia, com particular relevância para a literatura crítica pós-colonialista. Neste processo, cinco dimensões relacionadas à gentrificação foram consideradas: (i) investimento de capital; (ii) ambiente construído, (iii) perfil sócio econômico dos moradores; (iv) valorização fundiária e propriedade imobiliária; (v) hábitos culturais dos moradores. Importante destacar que as fronteiras entre as dimensões socioeconômica, cultural e fundiária são difusas, e que a separação proposta pela tese é artificial e puramente heurística já que, muitas vezes, os dados analisados dentro de uma dimensão prestam-se, também, à análise de outra.

A partir de revisão bibliográfica, constatou-se alocação significativa de recursos públicos no VNBH, por parte do governo do Estado de Minas Gerais. Alguns Grandes Projetos Urbanos começaram a ser implementados em torno da criação de uma aerotrópole, projeto contratado pelo Governo do Estado e concebido por empresas de consultorias internacionais, principalmente empresas de Singapura. Em âmbito metropolitano, houve aporte de recursos de empresas internacionais, particularmente na privatização do Aeroporto de Confins – o Vetor Norte da RMBH despontava como campo para investimento internacional. Belo Horizonte seguia tendência de cidades de importância global secundária serem também funcionais para contrabalancear a queda da taxa de lucro e superprodução de *commodities*, em função da crise capitalista (Smith, 1982). No território de interesse específico da pesquisa, o Vetor Norte de Belo Horizonte, não se constata, contudo, a entrada de empresas multinacionais após os GPUs, a não ser de modo muito esporádico e pouco significativo, no comércio de artigos pessoais e redes de *fast food*.

Percebe-se que o influxo de capital necessário para detonar o processo de gentrificação não foi garantido prioritariamente por famílias de classe média que se mudaram para região, nem mesmo pelo capital imobiliário. O Estado comporta-se como força contingencial que cria e dirige o processo de gentrificação. É claro que o capital imobiliário é fundamental neste processo, mas ele age após a garantia de investimentos públicos. O Estado é um agente gentrificador central: responsável pela atração do capital produtivo para a região, através de

investimentos públicos fomentará a atração do setor imobiliário e a reconfiguração residencial e comercial. O aporte menor de recursos que o inicialmente previsto (principalmente recursos privados) explicaria, na linha das pesquisas de Betancur (2014), o formato de “ilhas” dos processos de gentrificação que encontramos.

A vitória de alguns movimentos de resistência popular à expulsão de famílias pobres desponta como outro elemento contingencial da pequena escala e potência destes processos de gentrificação. Os exemplos de resistência citados (nas entrevistas com os três segmentos, moradores, setor imobiliário e Poder Público) estão vinculados a movimentos de ocupações urbanas (moradia informal) e a associações de moradores dos bairros situados no entorno (moradia formal) e contrapuseram-se aos interesses de grandes empreendedores, construtores e proprietários.

Condição contingencial não prevista pela literatura, que a pesquisa constatou nos processos de gentrificação analisados, é o grande porte econômico dos agentes imobiliários envolvidos. Os novos edifícios residenciais são produtos construídos pelas maiores construtoras brasileiras, com capital aberto na Bolsa de Valores, associadas a construtoras ou incorporadoras de porte médio, com atuação local. Em função disto, a disponibilidade de grandes terrenos surge como pré-requisito para a construção dos novos empreendimentos. Nestes, os terrenos usados têm, no mínimo, mais de 10.000m², podendo chegar a 70.000m². Grupo focal com representantes de construtora atuante em um destes empreendimentos esclarece que a dimensão do terreno é proporcional ao elevado custo fixo operacional da construtora.

A demanda por grandes terrenos parece estar também ligada à reprodução dos símbolos locais de status residencial, importantes para atrair um novo segmento social para a região e maximizar a lucratividade dos empreendimentos. Os projetos arquitetônicos preveem sempre a construção de condomínios fechados, com ampla área de lazer. Os grandes terrenos permitem, ainda, a requalificação de uma área mais ampla, na qual haverá um novo e “nobre” uso social do espaço. Desta forma, grandes terrenos com inúmeras torres criam uma maior distância

física em relação ao entorno residencial pobre, tornando-o menos visível para as novas famílias. Distintos grupos sociais ocupam lugares separados e diferenciados no espaço, o que permite a existência da renda de monopólio de segregação, sobrepreço pago aos que querem gozar tal distinção, ligada à segregação socioespacial (JARAMILLO, 2003).

A Regional Norte é, dentre as nove regionais que subdividem Belo Horizonte, aquela com maior área de imóveis territoriais privados (lotes vagos), quase onze milhões de metros quadrados, o que representa mais de um quarto da área total de lotes vagos da cidade. Há, nesta Regional, uma concentração também de grandes imóveis territoriais privados, maiores que 10.000m². Isto torna-lhe um lugar particularmente propício para a transformação da ocupação social e expulsão da população mais pobre, quando há investimentos urbanos e o Estado age como facilitador de processos de gentrificação.

No caso em análise, a gentrificação aparece como um produto da valorização fundiária (tal como previsto por Smith, (2010a [1979], 1988, 1996, 2010b [2002]), decorrente da forma de operação dos mercados da terra e imobiliário. O capital imobiliário passa a oferecer novos imóveis, de padrão construtivo bastante distinto e superior ao até então usual na região, para atrair novas famílias. Não se trata, em absoluto, do processo da renovação de moradias unifamiliares previsto por Glass (1964), executado pelas próprias famílias, que compravam casas e as requalificavam, mas sim da oferta de novos imóveis, pelo capital imobiliário, o que lhe permite gerar mais valor que o processo clássico descrito por Glass.

Nossos resultados indicam que os processos de gentrificação detectados são decorrentes da existência de *rent gap*, (SMITH, 2010a [1979] e 1996), grande o suficiente para atrair investimentos do setor imobiliário. É a produção, a oferta ditada pelo capital – também ator gentrificador - que investe no espaço urbano desvalorizado para apropriar-se da *rent gap* existente. No Vetor Norte de Belo Horizonte, os processos de gentrificação por novas construções implicam também a existência de capitalistas “inovadores” – no sentido de que oferecem produtos imobiliários que se dirigem a um público de renda mais alta que aquele já morador

do local. O termo “inovador” deve ser visto, não obstante, com bastante parcimônia, uma vez que a atuação do capital construtivo prescinde da atuação do Estado, como agente gentrificador.

Dois fatores aparecem nas nossas entrevistas e grupos focais, entre os novos moradores, como definidores da escolha dos imóveis nas Áreas 1 e 2: capacidade de pagamento/financiamento imobiliário e melhorias na acessibilidade, após os GPUs. Hábitos culturais, por sua vez, não são mencionados. Novos hábitos seriam consequência da vinda de novos moradores, e não a causa de sua mudança para o bairro. A entrada de uma classe social com renda mais alta que a dos antigos moradores gera, não obstante, novos hábitos culturais e fortalece a “estética da gentrificação” (JAGER, 2010 [1986], p. 158).

Nossos dados não permitem concluir a qual classe sócioeconômica pertencem os novos moradores e nem a estrutura de seus empregos. Sabemos apenas que, por um lado, sua renda é superior à dos antigos moradores e, por outro, não se trata de famílias ricas. Ressalva-se que os processos observados não são processo de periferização da riqueza - embora existam, as *gated communities* exclusivas, de alto padrão, não estão localizadas na nossa área de pesquisa (trecho do Vetor Norte compreendido dentro da cidade de Belo Horizonte), mas sim na área metropolitana do Vetor Norte. Não é possível, portanto, concluir se trata-se de “gentrificador marginal” (ROSE, 2010 [1984]) - grupo específico de gentrificadores (no caso analisado por Rose, formado por mulheres), social e culturalmente rico, mas com pouca ou nenhuma distinção econômica em relação aos antigos moradores. O conceito de gentrificador marginal de Rose surge como uma crítica ao que chama de negligência marxista em considerar que a reestruturação do emprego e mudanças na reprodução social do trabalho têm impactos positivos na “produção de gentrificadores” (ROSE, 2010 [1984], p. 51). Os gentrificadores marginais, segundo Rose, buscavam morar nas regiões centrais (de Montreal), em função da maior participação feminina no mercado de trabalho: a nova localização residencial garantiria uma maior oferta de serviços de apoio às famílias e uma redução no tempo de deslocamento moradia-trabalho. Os processos de gentrificação detectados no VNBH, por sua vez, aparecem como

resposta de uma classe social que tem podido sofisticar seus hábitos de consumo, mas não ao ponto de adquirir imóveis mais centrais e do melhor padrão possível: são aqueles novos moradores que “têm carros que não cabem na garagem” dos prédios recentemente construídos, segundo um ex-morador entrevistado. Novas pesquisas poderão indicar se o conceito de “gentrificação marginal” aplica-se às ilhas encontradas nas Áreas 1 e 2 de pesquisa.

As Áreas Planalto/Vila Clóris (Área 1) e Jardim Guanabara (Área 2) guardam bem as características das “novas fronteiras urbanas” (SMITH, 1996), em particular a primeira, situada no limite territorial entre duas regiões com padrão de ocupação bastante distinto: de um lado a parte nobre do Vetor Norte, o bairro Planalto e, do outro, zona até recentemente de ocupação pobre, o bairro Vila Clóris. Estas novas fronteiras são claras e nelas ocorre uma luta de classes: expande-se a oferta de novos imóveis entre áreas com melhor infraestrutura e oferta de serviços mais sofisticados, onde os valores das propriedades são altos, e áreas pobres onde a oportunidade é alta, limítrofes para o lucro. Percebe-se que a expansão geográfica da gentrificação não é aleatória, pelo contrário, a gentrificação é o objetivo, conforme revelado em nossas entrevistas e grupo focal com construtoras. Representantes de construtoras revelam que investem em espaços urbanos desvalorizados e criam novos produtos, para um novo mercado. Há uma clara intenção de gentrificação, no sentido do Smith (1996): o capital e o setor imobiliário entrando em um território, para atrair moradores de perfis socioeconômicos mais altos.

Gentrificação como parceria público privada

Capitais, empresas e Estado participam da produção do novo espaço, que confere distinção e que se parece às “vizinhanças potencialmente gentrificáveis” (BEAUREGARD, 2010 [1986]). Para que a gentrificação se efetive, é necessária ação coordenada do Estado e do capital, agentes ativos da gentrificação. A expectativa do mercado imobiliário com relação à atuação do Estado como agente ativo na gentrificação é explícita e implica subordinar o Poder Público a

seus interesses. Algumas estratégias de “políticas gentrificadoras” (ROSSEAU, 2014) e “coalizões de crescimento” (MOLOTCH, 1976), entre governos locais e elites, para a criação do ambiente ideal para a atração da classe médias, são reveladas nas entrevistas. Incluem, segundo nossos entrevistados, a minimização dos riscos privados, a priorização de determinados investimentos, particularmente aqueles que dão uma imagem sofisticada e moderna ao território, incentivos a empreendimentos e projetos imobiliários de luxo (e a formação de gueto em outras), legislações, acordos, convênios e fornecimento de informações assimétricas, que privilegiam determinados setores capitalistas, em particular as oligarquias locais associadas a empresas nacionais do setor imobiliário.

Uma questão apontada nas entrevistas que poderá ser desenvolvida em novos trabalhos é um possível conflito entre usos residenciais radicalmente distintos a serem dados aos terrenos: para moradia popular (Programa Minha Casa Minha Vida) ou segmentos de renda mais alta. Pelas entrevistas com o setor imobiliário, na RMBH teria havido a realocação de terrenos, inicialmente planejados para PMCMV, para projetos de alta renda, assim como a revisão ou abandono de projetos de média e alta renda. Nos casos encontrados, esta “dúvida” ocorre quando o proprietário é também o empreendedor/construtor, em função de oscilações nos investimentos públicos e incertezas no cenário macroeconômico.

Uma outra questão relevante para investigação em futuros trabalhos, levantada a partir de entrevistas com moradores, diz respeito a uma pretensa alta rotatividade entre os novos moradores. Se confirmada, aumenta a imprevisibilidade quanto ao alcance dos processos de gentrificação detectados.

Os processos de gentrificação no VNBH guardam, portanto, simultaneamente, similitudes e diferenciações em relação aos primeiros processos registrados como gentrificação e aos processos atuais, de cidades latino americanas ou não. Têm especificidades próprias, que ora se enquadraram, ora não, no que está previsto pela literatura. Sua ocorrência é em área periférica, pobre (e não central, como na literatura europeia e norte americana), que não tem valor arquitetônico ou histórico.

O Vetor Norte da cidade nunca foi habitado por famílias de classe média ou alta e, portanto, não se aplica o conceito de “revanche” de Smith (1996): uma classe social que volta a ocupar “sua” antiga área de moradia, e o faz como um movimento revanchista. Os processos de gentrificação apontados pela pesquisa ocorrem à pequena escala urbana, territorialmente marginais e, neste sentido estrito, assemelham-se ao processo descrito por Glass (1964), para Londres.

O destino destas áreas gentrificadas não está claro. Diferente de Betancur (2014), que preconiza, grosso modo, a insustentabilidade de processos de gentrificação a larga escala em cidades como Belo Horizonte - não inseridas no circuito de cidades globais - não prevemos seu futuro. Não sabemos se, com o decorrer do tempo, sua escala será outra, tornando-se um fenômeno de massa, que se espalha, se derrama pelo território; se novas ilhas surgirão, multiplicando-se como tais; se seguirão como processos restritos territorialmente, mantendo-se como ilhas; ou se não serão sustentáveis, tendendo à extinção. No primeiro caso, haverá tendência de expulsão crescente da população mais pobre para fora da cidade? Nos dois subsequentes, intensificar-se-ão os processos de fragmentação do território? No último, será a gentrificação um fenômeno passageiro? Há que estudar os processos hoje observados, ao longo dos próximos anos e décadas para responder estas perguntas.

Dentro do contexto de Belo Horizonte, a gentrificação no Vetor Norte – principal área de moradia precária da cidade – torna atraente alguns de seus trechos, para um novo segmento social. Convém lembrar que Belo Horizonte é fruto também de um padrão de desenvolvimento urbano em saltos (*leapfrog urban development*) - emergência de regiões urbanas não contíguas à área de desenvolvimento principal – praticamente desde a sua construção, no final do século XIX. Há diversos exemplos de bairros na cidade que se formaram deste modo.

Sem saber o futuro destes processos de gentrificação, eles reforçam, no momento atual, uma tendência de maior heterogeneidade e de fragmentação das áreas periféricas.

Constata-se, além dos processos de gentrificação por novas construções, um forte controle da propriedade de imóveis territoriais (ou terra nua urbana, terra nua e lotes vagos, termos usados nesta pesquisa como sinônimos), no Vetor Norte de Belo Horizonte, pelo setor privado, após a implementação dos GPUs. É interessante notar que há uma presença muito mais marcante de atores privados nas zonas periféricas pobres da cidade, o que inclui a área de estudo, o VNBH. Na Regional Norte, aquela com maior reserva de terra nua de Belo Horizonte, a situação é extrema e os atores privados controlam 94% desta terra.

Os resultados desta pesquisa, referentes à análise da dinâmica da propriedade de imóveis territoriais, são inéditos. Contribuem para a compreensão das disparidades no patrimônio destes imóveis na periferia de uma importante metrópole brasileira, país com enorme déficit habitacional e que desconhece sua estrutura fundiária urbana. Os resultados ganham ainda mais relevância em vista da ausência, não só na literatura nacional, mas também internacional, de estudos empíricos sobre quem são os proprietários da terra urbana, principalmente em decorrência da não publicação dos dados existentes. No caso de Belo Horizonte e, certamente de boa parte do universo urbano brasileiro, a ausência de estudos sobre a propriedade imobiliária não decorre da inexistência de dados confiáveis, mas sim de sua não publicação.

Esta pesquisa, após ter tido acesso a alguns destes dados, propõe que seja revista sua disponibilidade para trabalhos acadêmicos. No caso de fontes de dados tributárias, sujeitas ao sigilo fiscal, a publicação dos resultados poderia garantir o anonimato dos proprietários - tal como feito para estudos que utilizam microdados do Censo Demográfico, por exemplo. No médio prazo, o ideal seria tornar públicos e abertos todos os dados cadastrais imobiliários, inclusive a informação referente a sua titularidade. Certamente trata-se de uma decisão complexa do ponto de vista político, em particular em sociedades patrimonialistas como a brasileira, mas, do ponto de vista jurídico, já se revelou possível: há experiência anterior, implementada durante alguns anos, em São Paulo, a maior metrópole brasileira. Para reforçar nossa posição, convém lembrar a ironia contida no fato de que tais dados, no Brasil, deixam de ser sigilosos e tornam-se

acessíveis, mediante pagamento, quando a fonte não é mais o Fisco Municipal, mas sim um cartório de registro de imóveis.

Concentração corporativa da terra e apropriação da renda fundiária

A propriedade da terra nua revela-se concentradíssima, no Vetor Norte de Belo Horizonte, em particular na Regional Norte, conforme nossos cálculos para Coeficiente de Gini, Curva de Lorenz e maiores proprietários. Este resultado é muito relevante, tendo em vista não ser previsto pela literatura. Esta, ao abordar propriedade de imóveis – e não apenas dos imóveis territoriais, como fazemos – preconiza que o cenário é de atomização (JARAMILLO, 2003). Além disto, nossos resultados revelam a inconsistência do discurso do setor imobiliário e construtivo, apurado em nossas entrevistas e grupos focais: para estes interlocutores, a propriedade da terra seria pulverizada. É possível que este discurso também reflita (como a literatura) um conceito mais amplo de terra nua, que inclua outros imóveis, em particular a “terra de segunda geração” (SANDRONI, 2017), constituída por imóveis de baixa densidade, facilmente demolidos, tais como casas, barracões e galpões, cujo lote será usado para novas construções. Trabalhos que averiguem o grau de concentração da propriedade de tais imóveis contribuirão não apenas para testar esta hipótese, mas para uma compreensão mais ampla sobre quem de fato controla o mercado urbano de terras.

No caso da propriedade privada, para todas as escalas de análise, nossos resultados revelam que a terra nua está se tornando mais concentrada, ao longo da última década (2009-2017), sendo a taxa de crescimento da concentração mais forte em áreas com menor concentração e vice-versa. Há um padrão patrimonial oligopolizado, com elevadíssima capacidade de controle da oferta de imóveis territoriais e especulação, por parte dos proprietários, no qual um enorme estoque de terra nua pode permanecer não ofertado. Os imóveis territoriais da Regional Norte são centrais nesta discussão. Essa concentração aumenta a capacidade de proprietários privados definirem o uso social do espaço, segundo a

lógica da maximização dos lucros, contribuindo para a expulsão da população original.

Dentre as alterações nas forças que controlam a terra nua urbana, ao longo dos últimos anos, percebe-se a redução da participação absoluta e relativa das famílias, em todas as escalas de análise, e não apenas no VNBH, entre 2009 e 2017. Este movimento parece indicar que o que restava de território ainda não integrado à atividade propriamente capitalista está em processo de incorporação. Ocorre, simultaneamente, a concentração entre as famílias que seguem proprietárias: aumenta a área controlada por cada proprietário.

No caso das empresas, constata-se, para todas as escalas de análise, que detêm, em 2017, mais área de imóveis territoriais do que em 2009 – para a Regional Norte, o aumento é surpreendentemente forte. Ressalva-se que, dentre as empresas, proprietárias de terrenos no VNBH, todas são brasileiras, com atuação nacional ou regional - atores globais não aparecem como proprietários. Embora os resultados anteriores não nos permitam afirmar que há uma tendência ao aumento da concentração da propriedade privada da terra nua que possa ser relacionada aos GPUs no VNBH, eles revelam que as empresas têm privilegiado a aquisição de terras no VNBH, área de implementação de GPUs.

As corporações ligadas aos setores construtivo, imobiliário e financeiro são as três principais atividades econômicas possuidoras de áreas de lotes vagos, para todas as escalas de análise. Juntas, são proprietárias majoritárias de solo urbano e detêm 82% da terra de empresas na Regional Norte, 66% em Venda Nova e 62% em Belo Horizonte (2017). Ressalta-se que a elevada concentração do patrimônio de imóveis territoriais nas mãos do sistema financeiro, na Regional Norte, constituído principalmente por sociedades limitadas, “*holdings* de instituições não financeiras”, é inesperada. Trabalhos futuros poderão buscar compreender sua motivação – não sabemos se tem correlação com uma intensificação de processos de alienação fiduciária e falência de empresas, se tem caráter especulativo ou outro fenômeno.

As empresas ligadas aos já mencionados setores construtivo, imobiliário e financeiro vêm adquirindo terra nua, entre 2009 e 2017, no Vetor Norte de Belo Horizonte, de forma muito mais intensa que no resto da cidade. O Vetor Norte, portanto, mostra-se área estratégica para o controle da terra urbana por estes três setores. Juntos, detêm 42% de toda a terra nua (empresas, famílias e Estado) do Vetor Norte da cidade, praticamente o dobro do percentual que controlam para Belo Horizonte, 22%.

O acúmulo de terras pelo setor construtivo revela-se, conforme nossos resultados, uma estratégia para apropriar-se de parte da renda fundiária, em áreas em valorização imobiliária. Apura-se que esta estratégia inclui velhos e novos mecanismos de especulação imobiliária que são postos em marcha, ou não, pela empresa construtora, em função do seu porte econômico. A pesquisa, a partir da análise das certidões de registro de imóveis e de relatórios para investidores, disponibilizados em *sites* de empresas com forte atuação na área de pesquisa, constatou dois perfis de construtoras que têm expandido, ou conservado ocioso, seu banco de terras, ao longo das últimas duas décadas. Por um lado, há "grandes construtoras", que integram a lista exclusiva das vinte e três empresas brasileiras de construção com capital aberto na BOVESPA (ARAGÃO, 2017). Por outro, há "construtoras de médio porte", assim categorizadas pela pesquisa, em função de seu capital e número de filiais.

A atuação do construtor de médio porte guarda particularidades: ele age ora como especulador "passivo", ora como "indutivo" (nos termos de Jaramillo, 2003), em momentos distintos do tempo. Ao longo de mais de uma década comprou terrenos, em área contígua, que totalizam 53.000m², os quais reteve ociosos, na média, por onze anos. Este seu comportamento é categorizado como especulação passiva (obter renda diferencial via controle de terras que serão estratégicas no futuro, através de sua capacidade de previsão) e revela-se característico das décadas de 1990 e 2000. Ao longo destes anos, a construtora constrói alguns poucos edifícios em alguns destes lotes, mas mantém vagos a maior parte dos terrenos.

A partir de 2010, o “construtor de médio porte” passa a atuar também como especulador indutivo, dando início a incorporações em parceria com uma “grande construtora” nacional. Diferente da sua atuação solo e em menor escala, nas décadas de 1990 e 2000, mencionada acima, as incorporações aprovadas em seus terrenos e com sua participação como construtor a partir de 2010, são de maior porte econômico. Geram requalificação em diversos quarteirões e trechos do bairro e alteram a paisagem urbana. Envolvem a construção de um complexo de edifícios, com centenas de apartamentos, de alto padrão construtivo, destinados a um público de renda mais alta que os antigos moradores.

A atuação conjunta do médio e do grande construtor permite, ao primeiro, acesso a um maior volume de capital para, juntos, desenvolverem porções consideráveis do território urbano e influírem nas condições futuras do mercado residencial. O construtor de médio porte não depende mais exclusivamente de sua capacidade de previsão para auferir renda fundiária diferencial, mas também de sua associação ao grande construtor. Isto se dá, não obstante, em um cenário de abundância de investimentos públicos voltados para a transformação urbana e econômica local. Desta forma, o Estado também é agente indutivo da transformação urbana, no VNBH, embora a renda fundiária gerada a partir desta requalificação seja apropriada exclusivamente de forma privada. Ou seja, embora o papel de principal indutor da alteração de uso do solo seja do Estado, a atuação conjunta do construtor médio e grande permite auferirem ganhos como especuladores indutivos, em um ambiente de baixo investimento e, portanto, menor risco. O termo “induzir”, neste caso, para o construtor de médio porte, deve ser tomado com ressalvas, uma vez que a transformação e as alterações nos preços da terra dependem de investimentos públicos e da sua associação a grandes construtoras.

Esclarecemos que, para todo o período de análise, atuando como especulador passivo ou ativo, a construtora de médio porte, embora compre terra nua e a mantenha ociosa por anos, não revende este imóvel como territorial: ela vende sempre espaço construído (apartamentos). Desta forma, o que muda após os GPUs, é a possibilidade de associar-se a grandes construtoras e, desta forma,

também participar, mesmo que marginalmente, da indução de transformações no uso dado ao solo.

As grandes construtoras brasileiras com capital aberto, por sua vez, também têm aumentado o seu estoque de terras urbanas. A formação de *landbanks* por tais empresas é um fenômeno nacional, além de local. O valor global de vendas do banco de terras da Direcional Engenharia, por exemplo, aumentou mais de sete vezes, entre 2007 e 2019 e o da MRV praticamente dobrou, entre 2013 e 2017. Os valores são impressionantes, respectivamente R\$22 bilhões e R\$46 bilhões. O número de terrenos também aumentou: dado disponível para MRV revela crescimento de 70% (2013-2017) neste indicador, para seu território de atuação nacional, e de 92%, para capitais e regiões metropolitanas. A dimensão do banco de terras é um fator que atua positivamente sobre a avaliação das empresas e, no caso daquelas com ações comercializadas na Bolsa de Valores, sobre o valor de suas ações. Nestas situações, a terra funciona não apenas como “insumo” para a produção, mas sua propriedade a transforma em fonte de sobrelucro e juros. O processo de financeirização imobiliária recente no Brasil ajuda a compreender um outro ganho para o setor construtivo, advindo da propriedade da terra, os juros. Assim, embora a pesquisa não confirme que grandes construtoras ou incorporadoras, com capital aberto na Bolsa de Valores, retenham terrenos ociosos, de forma especulativa, verifica que a propriedade da terra lhes permite ganhos financeiros, através de antigos e novos mecanismos.

Como especuladores “passivos”, têm mecanismos que lhe permitem maximizar a rentabilidade da terra. Segundo nossas entrevistas, seu capital político e financeiro permite que se beneficiem de informações assimétricas, junto ao Estado, comprando terreno antes que a nova vocação local fique clara para o proprietário ou para outros empreendedores. Nesta situação, grandes construtores conseguem comprar barato alguns terrenos, sem pagar o “preço de antecipação” (JARAMILLO, 2003) aos proprietários. Isto permite entender o maior aumento da participação de construtoras e imobiliárias proprietárias de terrenos no Vetor Norte de Belo Horizonte, se comparado à situação da cidade toda: os empreendedores estariam antecipando-se aos proprietários e a outros

construtores e incorporadores, na competição pela renda fundiária. No caso de grandes construtoras que já eram proprietárias de terra nua no vetor Norte da RMBH, informações assimétricas lhes ajudam na tomada de decisões que maximizam a renda fundiária futura, particularmente quanto à escolha do projeto de incorporação e sua data. Também segundo nossas entrevistas, os beneficiários de informações assimétricas são provenientes da associação entre a oligarquia mineira e setores nacionais construtivos.

O porte econômico dos maiores grupos construtores e incorporadores lhes permite, ainda, agir como especulador passivo ao impor, cada vez mais, a permuta de terrenos (no presente) por imóveis (a serem entregues no futuro) como mecanismo habitual para aquisição de terrenos. A permuta, ao reduzir o investimento inicial e o risco para as construtoras, também tende a tornar mais barata a aquisição da terra.

As grandes construtoras agem também como especuladores indutivos, em associação a construtoras de médio porte, como já visto. Mantêm-se as ressalvas já feitas ao uso do termo “especulador indutivo”, tendo em vista o investimento prévio feito pelo Estado.

Por fim, há uma estratégia de especulação das grandes construtoras, muito relevante, que chamamos, nesta pesquisa de “novo” mecanismo de especulação fundiária, uma vez que não abordada na literatura referência sobre agentes especuladores (JARAMILLO, 2003; LOGAN; MOLOTCH, 1987; HARVEY, 1982). A pesquisa nomeia esta forma de especulação como “especulação financeira da terra”. Implica o recebimento de juros por parte do proprietário, em decorrência da financeirização da terra. No caso das grandes construtoras, com capital aberto na Bolsa de Valores, o fato do volume de terras que possuem ser usado como lastro e garantia da realização de seus futuros empreendimentos imobiliários, tem impactos no valor de suas ações negociadas na Bolsa de Valores. A financeirização gera um novo valor para a terra, os juros e, portanto, um novo formato de especulação imobiliária.

Fica claro que a prática dos agentes especuladores não é homogênea. A terra privada revela-se cada vez mais importante no capitalismo contemporâneo, central como fonte de renda, sobrelucro e juros.

A pesquisa descortina novos conflitos entre nossos resultados, a literatura e o discurso do setor imobiliário. Um deles é a previsão de um caráter não estável dos proprietários imobiliários (JARAMILLO, 2003) - no caso proprietários de imóveis em geral. No caso da terra nua, segundo nossos resultados, esta não é a única situação encontrada. Terrenos podem ser comprados e revendidos em intervalos de poucos meses, mas também podem permanecer décadas com o mesmo proprietário.

O segundo conflito diz respeito ao fato de que o setor construtivo pode sim atuar como especulador, retendo terra sem uso por décadas, e utilizá-la, para empreendimentos imobiliários, em momentos em que julga devido, de acordo com maximização do seu lucro e da renda fundiária. Este resultado parece indicar que há racionalidade econômica no controle que o capitalista construtor faz da propriedade da terra. O discurso do setor imobiliário, segundo nossas entrevistas e grupo focal, é radicalmente o oposto: a terra lhe serviria apenas como insumo e a retenção especulativa lhe traria prejuízo. É possível que esta contradição entre discurso e prática reflita a complexidade do conceito de especulação ou mesmo sua invisibilidade, em uma sociedade patrimonialista como a brasileira. As motivações de tal paradoxo não foram, contudo, objeto de investigação e apenas novos estudos poderão esclarecer este ponto.

Embora sejam prematuras conclusões sobre o futuro dos processos de gentrificação encontrados no Vetor Norte de Belo Horizonte, como já abordado, os fenômenos detectados em relação à propriedade da terra urbana levantam questões que devem ser consideradas e que parecem potencializar futuros processos de gentrificação e de construção de novas periferias, cada vez mais distantes. A retenção de terrenos ociosos, por exemplo, observada nas áreas de pesquisa, é um fator adicional de escassez na oferta de terra e tende a aumentar a renda absoluta, o que repercute nos preços imobiliários de toda a cidade. Neste

cenário, as famílias mais pobres tendem a ser expulsas do Vetor Norte de Belo Horizonte, particularmente em direção a outros municípios no seu entorno, nos quais o preço da terra é menor. A aquisição e concentração de terra urbana por corporações, por sua vez, resulta em menor presença de atores locais e maior presença de atores nacionais na definição dos usos dados ao solo urbano. No caso de grandes construtoras, na medida em que têm maiores condições de agirem como especuladores indutivos, em uma região em valorização imobiliária, é provável que o crescimento de seu *landbank* favoreça investimentos em moradia para famílias de renda mais alta e a intensificação de processos de gentrificação por novas construções - embora certamente esta tendência possa ser alterada por outros fatores.

Nossos resultados indicam que empreendimentos construídos por grandes construtoras nacionais se destinam a famílias cuja renda é superior (mesmo que de forma marginal) à faixa máxima de renda do Programa Minha Casa Minha Vida. Segundo as entrevistas, isto se dá em função do preço da terra e apenas quando construídos fora de Belo Horizonte, em outro município localizado no Vetor Norte da RMBH, destinam-se às diversas faixas de renda do público do Minha Casa Minha Vida. O resultado é a inexistência de oferta de novas habitações para famílias pobres, no Vetor Norte de Belo Horizonte, pelo menos por parte das grandes construtoras. Nesse sentido, o *landbank* destas construtoras, na área de pesquisa, implicará, tendencialmente, em novos processos de gentrificação residencial por novas construções. Estudos futuros, em âmbito metropolitano, com análises em diversas escalas, poderão indicar se estes processos de gentrificação de fato se expandem e geram movimentos de retroalimentação. Será que as famílias expulsas de sua moradia original consumirão um novo produto habitacional, cuja oferta provocará novos processos de gentrificação, em regiões cada vez mais periféricas? Neste cenário, as famílias, ao se deslocarem, alternarão papéis de expulsos e gentrificadores?

O comportamento dos proprietários de solo é, cada vez menos, aquele de um proprietário ausente, coletor passivo e neutro de rendas fundiárias. Ao contrário, movidos pela expectativa de valorização de seus terrenos com usos mais

rentáveis, pelo benefício das obras públicas no VNBH, têm cada vez maior capacidade de comportarem-se como agentes ativos da regulação do nível de escassez da terra, como já mencionado. O controle da oferta de terra, tal como na inauguração da cidade de Belo Horizonte, no final do século XIX, pode ser novamente funcional para a segregação do espaço. Em oposição àquela época, contudo, em que seu controle discricionário estava nas mãos do Estado, hoje, a estrutura segregada é, cada vez mais, resultado da atuação direta de corporações, principalmente dos setores construtivo, imobiliário e financeiro.

Neste sentido, a concentração de terras por tais corporações parece refletir o ressurgimento, no Vetor Norte de Belo Horizonte, de um novo “capitalismo patrimonial privado” - nos termos de Piketty (2014), uma situação, no século XXI, caracterizada por uma redução do Estado, expansão da participação privada na riqueza nacional e crescente importância do patrimônio acumulado no passado na renda nacional. A característica peculiar deste fenômeno no Vetor Norte de Belo Horizonte é o fato de que a concentração da propriedade dos imóveis territoriais e a maior participação das corporações não implica, necessariamente, a subdivisão e fragmentação dos terrenos. Há casos de empresas, principalmente dos setores imobiliário, financeiro e construtivo - neste último caso, inclusive construtoras de capital aberto e, portanto, ligadas à financeirização da terra - que são proprietárias de grandes glebas de terra. Apresentam, desta forma, dentro de áreas urbanas, um padrão de propriedade semelhante ao observado para áreas rurais, por sua dimensão. Novos estudos poderão aprofundar esta questão. Os resultados mostram situações limítrofes, aparentemente paradoxais. Vazios dentro do tecido urbano que podem, eventualmente, chegar a ser confundidos com terras rurais, por suas dimensões, e que dão lugar, em alguns casos, a “ilhas” de gentrificação. Grandes corporações que controlam a terra como ativo financeiro e que podem mobilizá-la de modo rápido, para atender seus interesses. Cenários urbanos e rurais que não se excluem.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AALBERS, M. **The potential for financialization**. *Dialogues in human geography*. v.5, n.2, 214-219. 2015

ABRAMO, P. **Mercado e ordem urbana**. Rio de Janeiro: BCD União de Editoras SA, 2001

ABRAMO, P. **A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana**. Uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007

ABRAMO, P. Palestra proferida no Seminário "Cidade Caleidoscópica", promovido pela Pós-Graduação em Economia do Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional da Universidade Federal de Minas Gerais (Cedeplar/UFMG), Belo Horizonte, 22 mar. 2018. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=ipuAjiDtNml>. Acesso em 22/05/2018

ACERVO ADMINISTRAÇÃO REGIONAL VENDA NOVA. Venda Nova em 1948. DINIZ, L. **Reestruturação urbana e o processo de gentrificação em Venda Nova – Belo Horizonte/MG**. 2015. 328 f. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) – PUC São Paulo, São Paulo, 2015

ACERVO MUSEU HISTÓRICO ABÍLIO BARRETO. "Álbum de visitas", Comissão Construtora da Nova Capital. CCNC ALB01 022. Largo da Matriz, Curral del-Rey, c. 1894-1895. apud McDONALD, D. The Origins of Informality in a Brazilian Planned City: Belo Horizonte, 1889-1900. **Journal of Urban History**. Original Research Article. p. 1–21, 2019. Disponível em <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0096144219861930>. Acesso em 01/10/2019

ACERVO MUSEU HISTÓRICO ABÍLIO BARRETO. Comissão Construtora da Nova Capital: CCFot1896 010. Primeira Favela « Alto da Favela ». Belo Horizonte. 1897. apud McDONALD, D. The Origins of Informality in a Brazilian Planned City: Belo Horizonte, 1889-1900. **Journal of Urban History**. Original Research Article. p. 1–21, 2019. Disponível em <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0096144219861930>. Acesso em 01/10/2019

ACERVO MUSEU HISTÓRICO ABÍLIO BARRETO. Comissão Construtora da Nova Capital: CCfot1896 011. Casa pertencente aos herdeiros de Francisco José da Silva Reis, c 1894-1897, objeto de levantamento e registro pela Comissão Construtora da Nova Capital. apud McDONALD, D. The Origins of Informality in a Brazilian Planned City: Belo Horizonte, 1889-1900. **Journal of Urban History**. Original Research Article. p. 1–21, 2019. Disponível em <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0096144219861930>. Acesso em 01/10/2019

ACERVO MUSEU HISTÓRICO ABÍLIO BARRETO. Comissão Construtora da Nova Capital: CC Dt 06 007. Planta Básica de Belo Horizonte. Projeto Aarão Reis, 1895 apud McDONALD, D. The Origins of Informality in a Brazilian Planned City: Belo Horizonte, 1889-1900. **Journal of Urban History**. Original Research Article. p. 1–21, 2019. Disponível em <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0096144219861930>. Acesso em 01/10/2019

ACERVO MUSEU HISTÓRICO ABÍLIO BARRETO. Planta Básica de Belo Horizonte, 1895

AGUILA, M., ERBA, D. El Catastro y la información territorial. In: Erba, D. (Ed. & Org.). **Catastro multifinalitario aplicado a la definición de políticas de suelo urbano**. Cambridge, Massachussets: Lincoln Institute of Land Policy, 2007. p.11-64

ALMEIDA, R., MONTE-MÓR, R. Renda da terra e o espaço urbano capitalista contemporâneo. **Revista de Economia Política**, v. 37, n. 2 (147), p.417-436, abr/jun. 2017

ALMEIDA, R. **Desenvolvimento Urbano, Infraestrutura e Dinâmica Imobiliária**. 2019. Tese (Doutorado em Economia) – Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2019

ALVAREZ-RIVADULIA, M. Golden guettos: gated communities and class residential segregation in Montevideo, Uruguay. **Environment and planning A**, v 39, p. 47-63, 2007

AMÂNCIO, M. **Relacionamento entre a forma urbana e as viagens a pé**. 2005. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) - Universidade Federal de São Carlos, São Paulo, 2005.

AMBORSKI, D., SMOLKA, M. **Captura de mais-valias para o desenvolvimento urbano: uma comparação interamericana**. Curso de Financiamento do desenvolvimento urbano no Brasil. Lincoln Institute of Land Policy, maio 2000. Disponível em: <http://docplayer.com.br/51898668-Captura-de-mais-valias-para-o-desenvolvimento-urbano-uma-comparacao-inter-americana.html>. Acesso em 10/04/2017

ARAGÃO, T. **Social limits of market oriented housing policy: the Brazilian case.** Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional e em Economia) - Universidade Federal do Rio de Janeiro e Universidade de Hamburgo. Rio de Janeiro e Hamburgo, 2017

ARQUIVO PÚBLICO MINEIRO. Secretaria de Agricultura – Comissão Construtora da Nova Capital: SA2 004 005. Casas de funcionários públicos, 1896. apud McDONALD, D. The Origins of Informality in a Brazilian Planned City: Belo Horizonte, 1889-1900. **Journal of Urban History**. Original Research Article. p. 1–21, 2019. Disponível em <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0096144219861930>. Acesso em 01/10/2019

ATKINSON, R. Measuring gentrification and displacement in Greater London. **Urban Studies**. v. 37, n. 1, p. 149–165, jan. 2000. Disponível em: <http://usj.sagepub.com/content/37/1/149.abstract>. Acesso em 06/08/2018

ATKINSON, R. The hidden costs of gentrification displacement. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010 [2000]. p. 348-360.

ATKINSON, R., BRIDGE, G. **Gentrification in a global context**. London: Routledge, 2005. 300 p.

ATTRIDE-STIRLING, J. Thematic networks: an analytic tool for qualitative research. **Qualitative Research (QRJ)**. London, Thousand Oaks, CA and New Delhi. v. 1(3), p. 385-405, 2001. Baixada de qrj.sagepub.com. Acesso em 10/03/2015

BAHL, LINN. **Urban public finance in developing countries**. Washington: A World Bank Book. Oxford University Press, 1992

BAPTISTA, M. **Gentrificação na América Latina: uma análise do arcabouço pós-colonial**. Monografia (Graduação) - Programa de Ciências Econômicas. FACE. Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2017

BEAUREGARD, R. The chaos and complexity of gentrification. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010 [1986]. p. 11-23

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Decreto nº 13.824, de 28 de dezembro de 2009. *Regulamenta a notificação, concessão de benefícios e recolhimento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU do exercício de 2010 e outros*. **Diário Oficial do Município de Belo Horizonte**. Belo Horizonte, 28/12/2009

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Lei Municipal 82, de 24 de outubro de 1914. Autoriza conceder terreno. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/b/belo-horizonte/lei-ordinaria/1914/9/82/lei-ordinaria-n-82-1914-autoriza-conceder-terreno-1914-10-24-versao-original>. Acesso em 01/03/2017.

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Lei Municipal 2199, de 11 de julho de 1973. Cria as Administrações Regionais de Venda Nova e Barreiro e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/b/belo-horizonte/lei-ordinaria/1973/219/2199/lei-ordinaria-n-2199-1973-cria-as-administracoes-regionais-de-venda-nova-e-barreiro-e-da-outras-providencias>. Acesso em 15/05/2019

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Lei Municipal 4158, de 16 de julho de 1985. Fixa área de jurisdição das administrações regionais criadas pelo Decreto Municipal n. 4523, de 12 de setembro de 1983, define sua estrutura administrativa, atribuições, cria cargos e contém outras providências. Disponível em: <https://cm-belo-horizonte.jusbrasil.com.br/legislacao/238054/lei-4158-85>. Acesso em 15/05/2019

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Lei Municipal 5641/89, de 22 de dezembro de 1989. Dispõe sobre os tributos cobrados pelo Município de Belo Horizonte e contém outras providências. **Diário Oficial do Município de Belo Horizonte**. Belo Horizonte, 22/12/1989

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Lei Municipal 7165, de 27 de agosto de 1996. Institui o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte. **Diário Oficial do Município de Belo Horizonte**. Belo Horizonte, 27/08/1996

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Lei Municipal 7166, de 27 de agosto de 1996. Estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no município. **Diário Oficial do Município de Belo Horizonte**. Belo Horizonte, 27/08/1996

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Lei Municipal 8725, de 30 de dezembro de 2003. Dispõe sobre Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN – e dá outras providências. **Diário Oficial do Município de Belo Horizonte**. Belo Horizonte, 30/12/2003.

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Lei Municipal 10231, de 19 de julho de 2011. Dispõe sobre a circunscrição das Regiões Administrativas do Município. **Diário Oficial do Município de Belo Horizonte**. Belo Horizonte, 19/07/2011

BERRY, B. Islands of renewal in seas of decay. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010 [1985]. p. 40-54.

BETANCUR, J. Gentrification and Community Fabric in Chicago. **Urban Studies**. v. 48, n. 2, p. 383-406, February 2011

BETANCUR, J. Gentrification in Latin America: Overview and Critical Analysis. **Urban Studies Research**. v. 2014, p. 1-14, feb. 2014. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1155/2014/986961>. Acesso em: 20/11/2017

BHTRANS. MOVE. Disponível em: www.bhtrans.pbh.gov.br. Acesso em 01/10/2018

BIDOU-ZACHARIASEN, C. Introdução. In: BIDOU-ZACHARIASEN, C. (Org.). **De volta à cidade**: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006. p. 21-57

BITTENCOURT, R., NASCIMENTO, D., GOULART, F. **Ocupações urbanas na Região Metropolitana de Belo Horizonte**. Belo Horizonte: UFMG/ Praxis, jun/2016. Disponível em: <https://issuu.com/praxisufmg/docs/relato-ocupa-jun2016>. Acesso em 03/03/2017.

BIZZOTTO, L., MENDONÇA, J. Os conflitos socioespaciais na região do Isidoro (Belo Horizonte/MG) à luz das teorias da justiça urbana. In: III Seminário Internacional Cidade e Alteridade: convivência multicultural e justiça urbana. II Congresso Mineiro de Direito Urbanístico, Congresso Internacional Espaços Comuns e Cidades de Exceção. 2014. **Anais**. p. 98 a 101.

BLAKE, S. The Vigorous Core of Our Nationality: Race and Regional Identity in Northeastern Brazil. 2 Pittsburgh: University of Pittsburgh Press, 2011. apud McDONALD, D. The Origins of Informality in a Brazilian Planned City: Belo Horizonte, 1889-1900. **Journal of Urban History**. Original Research Article. p. 1–21, 2019. Disponível em <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0096144219861930>. Acesso em 01/10/2019

BLOG DO CARTÓRIO. **Certidão dominial, vintenária e trintenária**. <http://bog.cartorio24horas.com.br/certidao-dominial-vintenaria-e-trintenaria/>. Acesso em 10/10/2019

BLOMLEY, N. **Unsettling the city**: urban land and the politics of property. 1. ed. New York & London: Routledge, 2004. 256 p.

BONICENHA, R. Financeirização e Território: uma revisão da literatura recente. In: ENCONTRO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, XVIII, 2017. São Paulo. **Anais eletrônicos**. São Paulo: ENANPUR. Disponível em: <http://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/1542>. Acesso em 12/12/2017

BOURNE, L. The demise of gentrification? A commentary and prospective view. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010 [1993]. p. 55-64.

BRASIL BOLSA BALCÃO. **Diferenças entre Ltda., S.A. fechada e S.A. aberta.** Disponível em: <http://vemprabolsa.com.br/2017/02/13/diferenca-entre-lt-da-s-fechada-e-s-aberta/>. Acesso em 14/12/2019

BRASIL. Governo Federal. Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC). Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9258-indice-nacional-de-precos-ao-consumidor.html?=&t=series-historicas>. Acesso em: 07 set. 2019.

BRASIL. Presidência da República. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Artigos 182 e 183. Brasília: Senado Federal, Centro Gráfico, 1988.

BRASIL. Presidência da República. Decreto-Lei nº 406/68, de 31 de dezembro de 1968. Estabelece normas gerais de direito financeiro, aplicáveis aos impostos sobre operações relativas à circulação de mercadorias e sobre serviços de qualquer natureza, e dá outras providência. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/De10406.htm. Acesso em 11/11/2018

BRASIL. Presidência da República. Lei nº 5172 de 1966, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. **Diário Oficial da União**. Brasília, 27/10/1966

BRASIL. Presidência da República. Lei Complementar nº 14/1973, de 08 de junho de 1973. Estabelece as regiões metropolitanas de São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/Lcp14.htm. Acesso em 02/02/2020.

BRASIL. Presidência da República. Lei Complementar nº 116 de 31 de julho de 2003. Dispõe sobre o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, de competência dos Municípios e do Distrito Federal, e dá outras providências. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp116.htm. Acesso em 02/02/2020

BRASIL. Presidência da República. Lei Federal nº 10257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11/07/2001

BRASIL. Presidência da República. Lei Federal nº 10406, 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11/01/2002

BRASIL. Presidência da República. Lei Federal nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias e outros. **Diário Oficial da União**. Brasília, 03/08/2004

BRITO, F., SOUZA, J. Expansão urbana nas grandes metrópoles: o significado das migrações intrametropolitanas e da mobilidade pendular na reprodução da pobreza. *São Paulo em Perspectiva*, v.19. n.4, p. 48- 63, out./dez. 2005

BRITO, F., SOUZA, J. A metropolização da pobreza. In: ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS, XI, 1998, Caxambu. Anais. Caxambu: ABEP, 1998. apud DINIZ, L. **Reestruturação urbana e o processo de gentrificação em Venda Nova – Belo Horizonte/MG**. 2015. 328 f. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) – PUC São Paulo, São Paulo, 2015

BROWN-SARACINO, J. An Agenda for the Next Decade of Gentrification Scholarship. **City & Community**, v. 15, n. 3, p. 220-225, set. 2016. American Sociological Association. Boston University. Washington

CABRAL, C. **Emprego de técnicas de clusterização para gestão tributária do solo urbano**: um estudo de caso aplicado à cidade de Fortaleza. Dissertação (Mestrado em Ciência da Computação) - Universidade Estadual do Ceará. Fortaleza, 2010.

CALDEIRA, T. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora 34/Edusp, 2000. 400p.

CAMPOS, P.; MENDONÇA, J. Estrutura sócio-espacial e produção habitacional na Região Metropolitana de Belo Horizonte: novas tendências. In: CARDOSO, A. (Org.). **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013, p. 67-91.

CARTÓRIO DO 5º. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. **Certidões Vintenárias de Registro Imobiliário**. Belo Horizonte, 2019

CASTELLS, M., BORJA, J. As cidades como atores políticos. **Novos Estudos**. CEBRAP, n. 45, p 152-166, 1996

CLARK, E. The order and simplicity of gentrification: a political challenge. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010 [2005]. p. 24-29.

COELHO, E. Análise de Redes Sociais na Auditoria e Gestão Tributária. In: CARDOSO FILHO, C. et al. (Coords.). **Temas do Fisco Municipal: uma visão nacional**. São Paulo: Quartier Latin, 2017, p. 15-31. 1º. lugar Prêmio FENAFIM 2017.

COMBY, J. Après la bulle foncière. **La Revue Études Foncières**. n. 161, p. 6-7, jan-fev 2013. Disponível em http://www.comby-foncier.com/bulle_fonciere.pdf Acesso em 10/10/2015

COMBY, J. L'impossible propriété absolue. In: CHAVALET, C. (Ed.) **Un droit inviolable et sacré. La propriété**. Paris: ADEF, 1991. p. 9-20

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. **O que é a CVM?** Disponível em: http://www.cvm.gov.br/export/sites/cvm/menu/aceso_informacao/servidores/estagios/2-Materia-sobre-a-CVM-e-o-Mercado-de-Valores-Mobiliarios.pdf. Acesso em 14/12/2019

CONSTRUTORA LINCOLN VELOSO. **Empreendimento Terra Nova Ecolife**. Disponível em: <http://clv.com.br/terra-nova-ecolife/>. Acesso em 08/11/2018

CONSTRUTORA LINCOLN VELOSO. **Empreendimento Terra Nova Riviera**. Disponível em: <http://clv.com.br/terra-nova-riviera/>. Acesso em 08/11/2018

CONTRERAS GATICA, Y . La Recuperación Urbana y Residencial del Centro de Santiago: Nuevos Habitantes, Cambios Socioespaciales Significativos. **EURE**. v. 37, n. 112, p. 89–213, 2011. Disponível em https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0250-71612011000300005&script=sci_arttext&tlng=e. Acesso em 18/11/2018

CONTRERAS GATICA, Y. Dinámica Inmobiliaria en el Programa de Repoblamiento: Un Análisis a los Efectos Urbanos y Sociales. Casos de Estudio: Barrios Brasil y Jungay [unpublished Thesis], Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile, Chile, 2005. apud BETANCUR, J. Gentrification in Latin America: Overview and Critical Analysis. **Urban Studies Research**. v. 2014, p. 1-14, feb. 2014. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1155/2014/986961>. Acesso em 20/11/2017

CONSTRUTORA TENDA S.A. **Informações Financeiras**. Disponível em: [www.tenda](http://www.tenda.com.br). Acesso em: 05/06/2019

COSTA, G., ARAÚJO, C. E. A expressão socioeconômica e espacial da dinâmica ocupacional na Região Metropolitana de Belo Horizonte. In: COSTA, H. (Org.) *Novas periferias metropolitanas – a expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmica e especificidades no Eixo Sul*. Belo Horizonte: Editora C/Arte, p.35-46, 2006 apud COSTA, G., MAGALHÃES, F. Processos socioespaciais nas metrópoles de países de industrialização periférica. Reflexões sobre a Produção do Espaço Metropolitano de Belo Horizonte, Brasil. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, RBEUR**. v. 13, n. 1, p. 9-25, mai. 2011. Recife: Associação Nacional de Pós Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. Disponível em: <https://www.redalyc.org/pdf/5139/513951687002.pdf>. Acesso em 17/10/2019

COSTA, G. *et al.* Planos Diretores e políticas territoriais: reflexões a partir de transformações no Vetor Norte de expansão da RMBH. Anais do XIV In: SEMINÁRIO SOBRE ECONOMIA MINEIRA, XIV, 2010, Diamantina. **Anais eletrônicos**. Seminário sobre Economia Mineira, Diamantina, 2010. Disponível em http://www.cedeplar.ufmg.br/seminarios/seminario_diamantina/2010/D10A108.pdf. Acesso em 10/10/2016

COSTA, G., LOPES, E. O projeto linha verde e a prática do desfavelamento de novo tipo: desdobramentos de uma política de remoção e reassentamento no Vetor Norte de Belo Horizonte. In: Oliveira, F. et all (Org). **Grandes projetos metropolitanos**. Rio de Janeiro e Belo Horizonte. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012. p. 265-286

COSTA, G., MAGALHÃES, F. Processos socioespaciais nas metrópoles de países de industrialização periférica. Reflexões sobre a Produção do Espaço Metropolitano de Belo Horizonte, Brasil. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, RBEUR**. v. 13, n. 1, p. 9-25, mai. 2011. Recife: Associação Nacional de Pós Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. Disponível em: <https://www.redalyc.org/pdf/5139/513951687002.pdf>. Acesso em 17/10/2019

COSTA, H. Habitação e produção do espaço em Belo Horizonte. In: MONTE-MÓR, R. (Org.). **Belo Horizonte: espaços e tempos em construção**. Belo Horizonte: PBH/ CEDEPLAR/UFMG.1994

COSTA, H. **Grandes projetos de infraestrutura urbana e valorização imobiliária**: notas a partir da experiência recente no Vetor Norte de Belo Horizonte. Projetos Conflitos Ambientais. Belo Horizonte: UFMG/IGC, 2014. Disponível em: <https://conflitosambientaismg.lcc.ufmg.br/wp-content/uploads/2014/04/TAMC-Grandes-projetos-de-Infraestrutura-urbana-e-valorizacao-imobiliaria-Vetor-Norte-de-BH.pdf>. Acesso em 10/10/2016

COSTA, H., MENDONÇA, J. Novidades e permanência na produção do espaço da metrópole: um olhar a partir de Belo Horizonte. In: Oliveira, F. et all (Org). **Grandes projetos metropolitanos**. Rio de Janeiro e Belo Horizonte. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012.

COTA, D. **A parceria público-privada na política urbana brasileira recente: reflexões a partir da análise das operações urbanas em Belo Horizonte**. Tese (Doutorado em Geografia) - Departamento de Geografia, Universidade Federal de Minas Gerais, 2010

COURA, B. **As vantagens do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias**. Jusbrasil, 2016. Disponível em: <https://bernardocesarcoura.jusbrasil.com.br/noticias/234274124/as-vantagens-do-patrimonio-de-afetacao-nas-incorporacoes-imobiliarias>. Acesso em 18/11/2019.

CUMMINGS, J. Confronting favela chic: the gentrification of informal settlements in Rio de Janeiro, Brazil. In: LEES, L., SHIN, H. LÓPEZ-MORALES, E. (Eds.) **Global Gentrifications: Uneven Development and Displacement**. Policy Press. 1. ed, cap. 5. 2015.

CURI, A., MENEZES FILHO, N. **Os determinantes dos gastos com educação no Brasil**. São Paulo: Insper Working Paper, WPE: 222, 2010

DARDOT, P., LAVAL, C. **Commun: Essai sur la révolution au XXe siècle**. Paris: La Découverte, 2014. 593 p.

DARDOT, P., LAVAL, C. **A nova razão do mundo: crítica da razão neoliberal**. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2016. 416 p.

DAVIDSON, M.; LEES, L. New build gentrification and London's riverside renaissance. **Environmet and Planning A** , v. 37, n. 7, p. 1165-1190, 2005

DAVIDSON, M.; LEES, L. New-build gentrification: its histories, trajectories, and critical geographies. **Population, Space and Place**, v. 16, Special Issue: New Forms of Gentrification, p. 395-411, 2010

DE CAMARGO, J. **O IPTU como instrumento de atuação urbanística**. 1. ed. São Paulo: Editora Forum, 2008. 184 p.

DE FREITAS, D. **Campo de poder dos grades projetos urbanos da Região Metropolitana de Belo Horizonte**. 1. ed. São Paulo: Annabume Editora, 2017. 308 p.

DE FREITAS, D. Grandes Projetos Urbanos e o habitus do planejamento urbano de Belo Horizonte. In: ARQUISUR, XXIII CONGRESSO e XXXVIII ENCONTRO, 2019, Belo Horizonte. **Anais**. Belo Horizonte: ARQUISUR, Eixo: O planejamento urbano e regional na produção da cidade sul-americana contemporânea. Belo Horizonte, 2019.

DELGADILLO, Victor. Urbanismo a la carta: teorías, políticas, programas y otras recetas urbanas para ciudades latinoamericanas. **Cad. Metrop.**, v. 16, n. 31, p. 89-111, jun. 2014. Disponível em: https://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2236-99962014000100089&lng=en&nrm=iso. Acesso em 18/06/2020

DINIZ, C. Prefácio. In.: MENDONÇA, J.; COSTA, H. (Orgs.). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/ Arte, 2011. p. 5-6.

DINIZ, L. **Reestruturação urbana e o processo de gentrificação em Venda Nova – Belo Horizonte/MG**. 2015. 328 f. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) – PUC São Paulo, São Paulo, 2015

DIRECIONAL ENGENHARIA. **Apresentação Complexo Residencial Vistas do Horizonte**. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=jWm3x9rQvpo>. Acesso em 05/03/2017

DIRECIONAL ENGENHARIA. **Empreendimento Terraço Vistas do Horizonte**. Disponível em: <http://direcional.com.br/empreendimento/terraço-vistas-do-horizonte>. Acesso em 07/07/2017

DIRECIONAL ENGENHARIA. **Empreendimento Way Residence**. Disponível em: <https://direcional.com.br/minas-gerais/empreendimentos/way-planalto-residence/>. Acesso em 07/07/2017

DIRECIONAL ENGENHARIA. S.A. **Release de Resultados**. Relatórios do 4º trimestre de cada ano. Disponível em: <http://ri.direcional.com.br/listresultados.aspx?idCanal=wK6Cfmgdm9M0YQJtvN9J VQ>. Acesso em 02/02/2017

DIXON, T. Urban land and property ownership patterns in the UK: trends and forces for change. **Land Use Policy**. v. 26, n. 1, p. 43-53, dec. 2009. Disponível em: www.elsevier.com/locate/landusepol. Acesso em 15/04/2018.

DYE, R., ENGLAND, R. The principles and promises of land value taxation. In: DYE, R., ENGLAND, R. (Eds.) **Land value taxation theory, evidence and practice**. New Hampshire: Puritan Press in Hollis. Lincoln Institute of Land Policy, 2009. p 4-10.

ENGELS, F. (1845). **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra**. FERNANDES, F. (Org). 3. ed. São Paulo: Editora Ática SA, 1989

EVERS, H. Urban expansion and landownership in underdeveloped societies. **Urban Affairs Quarterly**. v. 11, n. 1, p. 119-129. Sept. 1975.

FAINSTEIN, S. **The just city**. 1. ed. New York: Cornell University Press, 2010. 212 p.

FIX, M. **Parceiros da exclusão**. 1. ed. São Paulo: Boitempo Editorial, 2001. 256 p.

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

FRANCO, S. **A democracia, o socialismo e o urbano**: reflexões a partir da experiência dos governos das frentes de esquerda na cidade de Belo Horizonte. 2007. 292 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Políticas) – Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2007

FURTADO, F. **Recuperação de mais-valias fundiárias urbanas na América Latina**: debilidade na implementação, ambiguidades na interpretação. 1999. 266f. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo. 1999

FURTADO, F. O mercado imobiliário e a formação dos preços do solo. In: MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Acesso à Terra Urbanizada - Implementação de Planos Diretores e regularização fundiária plena**. Universidade Federal de Santa Catarina/Secretaria de Educação à Distância, Florianópolis, 2008.

FURTADO, F., SMOLKA, M. Recuperação de mais-valias fundiárias urbanas na América Latina: Bravura ou Bravata? In: SANTORO, P. (Org.) **Gestão social da valorização da terra**. São Paulo: Instituto Pólis. Caderno Pólis, 9. 2005

GAUTHIER, N. **Le développement urbain durable: ambiguïtés d'un nouveau paradigme**. Le cas du projet urbain *Operação Urbana Consorciada – Antônio Carlos / Pedro I - eixos Leste-Oeste* à Belo Horizonte, au Brésil. Memoire de Master 2 - EHESS, Paris, 2015

GÉO CONFLUENCES. Glossaire. Disponível em <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/new-build-gentrification>. Acesso em 01/10/2020

GEORGE, H. **Progress and poverty** (1879). New York: Robert Schalkenbach Foundation, Centenary Edition.1979

GERVAIS-LAMBONY, P., DUFAUX, F., MUSSET, A. Estudios urbanos y justicia espacial. In: MUSSET, A. (dir.) **Ciudad, sociedad, justicia: un enfoque espacial y cultural**. Mar del Plata: Eudem, Universidad Nacional de Mar del Plata, 2010. p.11-27

GLASS, R. London: aspects of change. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010 [1964]. p. 7-8

GOOGLE MAPS. Disponível em: <https://www.google.com.br/maps>. Acesso em diversas datas

GOTTDIENER, M. A produção social do espaço urbano. 2.ed., São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1997. 310 p. apud DINIZ, L. **Reestruturação urbana e o processo de gentrificação em Venda Nova – Belo Horizonte/MG**. 2015. 328 f. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) – PUC São Paulo, São Paulo, 2015

GUIGOU, J. **La rente foncière : Les théories et leur évolution depuis 1650**. Paris: Economica, 1982

GUIMARÃES, P. *Configuração urbana: evolução, avaliação, planejamento e urbanização*. São Paulo: ProLivros, 2004. apud NEVES, F. Planejamento de equipamentos urbanos comunitários de educação: algumas reflexões. **Cadernos Metrópole**. v. 17, n. 34, p. 503-516, 2015. Disponível em: <https://www.redalyc.org/pdf/4028/402842819011.pdf>. Acesso em 06/01/2020

GOUVÊA, L. *Cidade Vida: curso de desenho ambiental urbano*. São Paulo: Nobel, 2008. apud NEVES, F. Planejamento de equipamentos urbanos comunitários de educação: algumas reflexões. **Cadernos Metrópole**. v. 17, n. 34, p. 503-516, 2015. Disponível em: <https://www.redalyc.org/pdf/4028/402842819011.pdf>. Acesso em 06/01/2020

GRUPO SÉCULOS. Nossos Negócios. Disponível em: http://www.gruposeculus.com.br/?page_id=106. Acesso em 10/10/2017

HACKWORTH, J., SMITH, N. The changing state of gentrification. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010 [2001]. p. 65-76

HAMMEL, D. (1999). Re-establishing the rent gap: an alternative view of capitalised land rent. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010. p. 118-126

HAMNETT, C. The blind men and the elephant: the explanation of gentrification. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010 [1991]. p. 233-250

HARVEY, D. **Social Justice and the City**. 1. ed. London: Edward Arnold, 1973. 336p.

HARVEY, D. The urban process under capitalism: a framework for analysis. **IJJUR - International Journal of Urban and Regional Research**, v. 2, n. 1-3, p. 101-131, mar-dec. 1978.

HARVEY, D. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. Tradução Flávio Villaça. **Revista Espaço & Debates**. Temas Urbanos e Regionais, ano II, n. 7, p.0 6-35, set 1982. Disponível em: <https://antropologiadeoutraforma.files.wordpress.com/2014/03/david-harvey-o-trabalho-o-capital-e-harvey-david-o-conflito-de-classes-em-torno-do-ambiente-construc3addo-nas-sociedades-capitalistas-avanc3a7adas.pdf>. Acesso em 02/06/2018

HARVEY, D. **Condição pós-moderna: Uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. São Paulo: Edições Loyola. 1994. 349 p.

HARVEY, D. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. **Espaço e Debates**. ano XVI, n.39, p.48-64, 1996

HARVEY, D. Social justice, postmodernism and the city. In: FAINSTEIN, S., CAMPBELL, S. (Eds.). **Readings in urban theory**. 2. ed. Oxford: Blackwell Publishers, 1997. p. 451-435.

HARVEY, D. Globalization and the "Spatial Fix". **Marxism in Geography. Geographische Revue**. 2, 2001. P. 23-30

HARVEY, D. O "novo imperialismo": ajustes espaço-temporais e acumulação por desapossamento. **Lutas Sociais**. v.13/14, p. 9-21, 2005

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. 2. ed. São Paulo: Annablume Editora, 2006a. 249 p.

HARVEY, D. **Spaces of global capitalism: Towards a theory of geographical development**. London and New York: Verso, 2006b

HARVEY, D.. **Géographie de la domination**. Paris: Les Prairies Ordinaires. Collection “Penser/Croiser”, 2008. 118 p.

HARVEY, D. **A companion on Marx’s Capital**. 1. ed. London & New York: Verso, 2010. 348 p.

HARVEY, D. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo: Martins Fontes - Selo Martins, 2014a.

HARVEY, D. Afterthoughts on Piketty’s Capital. **Journal Challenge**. v. 57, n. 4. p. 81-86, may 2014. 2014b. Disponível em: <http://davidharvey.org/2014/05/afterthoughts-pikettys-capital/>. Acesso em 14/05/2018

HARVEY, D. **17 contradições e o fim do capitalismo**. 1. Reimpressão. São Paulo: Boitempo Editorial. 2017. 297 p.

HARVEY, D. (1982) **The limits to capital**. Verso. nov. 2018. 512p.

HARVEY, D., WACHSMUTH, D. What is to be done? And Who the hell is going to do it? In: Brenner, N., Marcuse, P., Mayer, M. (Eds.) **Cities for People, Not for Profit: Critical Urban Theory and the Right to the City**. London: Routledge, 2012. p. 264–274

HEIM, C. Leapfrogging, Urban Sprawl, and Growth Management: Phoenix, 1950–2000. *The American Journal of Economics and Sociology*. v. 60, n. 1 Jan. 2001. p. 245-283. Disponível em <https://onlinelibrary.wiley.com/toc/15367150/2001/60/1>. Acesso em 05/06/2020

HOFFMANN, R. **Distribuição de renda: medida de desigualdade e pobreza**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo. 1998.

HOLCOMB B., BEAUREGARD, R. **Revitalizing cities**. Washington, DC: Association of American Geographers, 1981. 92 p.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Base de Informações do Censo Demográfico 2010: resultados do universo por setor censitário**. Rio de Janeiro: 2011. 201 p.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Classificação Nacional de Atividades Econômicas**. Disponível em: <https://concla.ibge.gov.br/busca-online-cnae.html?view=subclasse&tipo=cnae&versao=10&subclasse=6462000>. Acesso em 22/01/2020

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 2000: características da população e dos domicílios: resultados do universo por setor censitário**. Rio de Janeiro: 2000. 173 p.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Pesquisa de Orçamentos Familiares 2017-2018: Primeiros Resultados**. Rio de Janeiro: 2019. 64p. Disponível em <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2101670>. Acesso em 21/06/2020

INDISCIPLINAR. **Plataforma Urbanismo biopolítico**. Escola de Arquitetura. UFMG. Disponível em <http://pub.indisciplinar.com/tecnopoliticas/>. Acesso em 12/12/2019

IPEA - INSTITUTO DE PESQUISA APLICADA E ECONÔMICA - e MINISTÉRIO DA JUSTIÇA. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e IPTU Progressivo no Tempo: regulamentação e aplicação. **Pensando o Direito**. n.56, 324p, 2015

JAGER, M. Class definition and the esthetics of gentrification: Victoriana in Melbourne. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010. p.153-160

JARAMILLO, S. **Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías**. Extracto del documento “Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías” preparado para el CIDE Universidad de los Andes y el Lincoln Institute of Land Policy, 2003. Disponível em: <https://leerlaciudadblog.files.wordpress.com/2016/05/jaramillo-fundamentos-econ3b3micos.-participac3b3n-en-plusvalc3adas.pdf>. Acesso em 09/06/2018

JONAS, A., WILSON, D. The city as a growth machine: critical reflections two decades later. In: JONAS, A., WILSON, D. **The urban growth machine: critical perspectives two decades later**. New York: State University of New York Press, 1999. p 3-20

JULIÃO, L. Sensibilidades e representações urbanas na transferência da capital de Minas Gerais. **História**. Dossiê: Capitais sonhadas, capitais abandonadas. São Paulo: v. 30, n. 1. Jan./Jun 2011. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1590/S0101-90742011000100006>. Acesso em 05/10/2019

KIVELL, P., McKAY, I. Public ownership of urban land. **Transactions of the Institute of British Geographers (Trans Inst Br Geogr)**. London: n. 13, 1988. p. 165-178

LE VEN, Michel Marie. **As classes sociais e o poder político na formação espacial de Belo Horizonte (1893/1914)**. Dissertação (Mestrado em Sociologia e Ciência Política) – Departamento de Sociologia, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 1977.

LEES, L. Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance? **Urban Studies**. v. 45, n. 12, p. 2449–2470, nov. 2008

LEES, L. A Reappraisal of Gentrification: Towards a Geography of Gentrification. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010 [2005]. p.382-396

LEES, L., SLATER, T., WYLY, E. Introduction. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010. p. xi-xviii

LEES, L.; SLATER, T.; WYLY, E. **Gentrification**. Routledge: New York, 2007. 310 p.

LEFEBVRE, H. **O pensamento marxista e a cidade**. Tradução Maria Idalina Furtado. Póvoa de Varzim: Ulisseia, 1972. 173 p.

LEFEBVRE, H. **The production of space**. Oxford: Basil Blackwell Ltd., 2007. 454 p.

LEFEBVRE, H. **O Direito à Cidade**. 5. ed. São Paulo: Centauro Editora, 2008. 143 p.

LEY, D. Liberal ideology and the postindustrial city. In: Association of American Geographers, 70, 1980. Anais. apud BEAUREGARD, R. The chaos and complexity of gentrification. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010 [1986]. p. 11-23

LEY, D. Reply: the rent gap revisited. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010a [1987]. p. 103-106.

LEY, D. Gentrification and the politics of the new middle class. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010b [1994]. p. 134-150.

LOGAN, J., MOLOTCH, H. **Urban fortunes: The political economy of place**. Berkley, Los Angeles, London: University of California Press, 1987. 383p.

LOMBARD, M., RADOKI, C. Urban land conflict in the GlobalSouth: Towards an analytical framework. **Urban Studies**. Special issue article: Urban land and conflict in the Global South. v. 53, n. 13, p. 2683–2699, 2016. Disponível em <https://journals.sagepub.com/doi/pdf/10.1177/0042098016659616>. Acesso em 09/03/2020

LÓPEZ-MORALES, E. Gentrification in the global South. **City: Analysis of urban trends, culture, theory, policy, action**. v. 19, n. 4, p.564-573, 2015

MAGALHÃES, F., TONUCCI FILHO, J., SILVA, H. Valorização imobiliária e produção do espaço: novas frentes na RMBH. In: MENDONÇA, J., COSTA, H (Orgs.) **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/ Arte, 2011. p 17-40

MARCUSE, P. Abandonment, gentrification and displacement: the linkages in New York City. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010 [1986]. p. 333-347.

MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. 3.ed. Rio de Janeiro: Editora Vozes, 2014. 224p

MARICATO, E. **Para entender a crise urbana**. 1. ed. São Paulo: Editora Expressão Popular, 2016. 112p.

MARX, K. (1894). **O Capital: crítica da economia política**: o processo global da produção capitalista. Volume 6, Livro Terceiro. São Paulo: Nova Cultural. 1986 (Os Economistas)

MCCLUSKEY, FRANZSEN. Property Taxes in Metropolitan Cities. In: BAHL, R., LINN, J., WETZEL, D. (Eds.) **Financing metropolitan governments in developing countries**. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy, 2013. p. 159-182

McDONALD, D. The Origins of Informality in a Brazilian Planned City: Belo Horizonte, 1889-1900. **Journal of Urban History**. Original Research Article. p. 1–21, 2019. Disponível em <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0096144219861930>. Acesso em 01/10/2019

MEDEIROS, D.; CANETTIERI, T. e MEZZACAPPA, L. **A financeirização das políticas públicas e da gestão nas cidades**. Belo Horizonte: InDebate, UFMG 2017. Disponível em: <http://indebate.indisciplinar.com/2017/02/16/a-financeirizacao-das-politicas-publicas-e-da-gestao-nas-cidades/>. Acesso em 02/06/2018

MINAS GERAIS. Governo do Estado. Decreto nº 680/1894. Evolução da estrutura administrativa da Prefeitura de Belo Horizonte 1894-2000. Disponível em: <http://www.pbh.gov.br/evolucaodaestrutura/cc-01.htm>. Acesso em 06/11/2019

MINAS GERAIS. Governo do Estado. Decreto nº 803/1895. Estabelece as bases para o levantamento do Plano Geral da Capital do Estado, em construção no distrito de Belo Horizonte, desmembrado para esse fim do município de Sabará, e bem assim para as concessões, vendas e distribuições de lotes urbanos e suburbanos para construções naquele distrito. Disponível em: <https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br;minas.gerais:estadual:decreto:1895-01-11;803>. Acesso em 06/11/19

MINAS GERAIS. Governo do Estado. Lei Adicional à Constituição Política do Estado n. 1, de 28 de outubro de 1891. Determina os pontos que devem ser estudados para a construção da nova capital. In: **Constituições do Estado de Minas Gerais**: de 1891, 1935, 1945, 1947 e 1967 e suas alterações. Belo Horizonte: Assembléia Legislativa do Estado de Minas Gerais, 1988, p. 53. Disponível em <https://dspace.almg.gov.br/handle/11037/400>. Acesso em 06/11/19

MINAS GERAIS. Governo do Estado. Lei Adicional à Constituição Política do Estado n. 3, de 17 de dezembro de 1893. Fixa o lugar em que deve ser construída a capital do Estado e dá outras providências. In: **Constituições do Estado de Minas Gerais**: de 1891, 1935, 1945, 1947 e 1967 e suas alterações. Belo Horizonte: Assembléia Legislativa do Estado de Minas Gerais, 1988, p. 54. Disponível em <https://dspace.almg.gov.br/handle/11037/400>. Acesso em 06/11/19

MINAS GERAIS. Governo do Estado. Lei n. 336, de 27 de dezembro de 1948. Estabelece a divisão administrativa e judiciária do Estado, a vigorar de 1º de janeiro de 1949 a 31 de dezembro de 1953, e dá outras providências. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa-nova-min.html?tipo=Lei&num=336&ano=1948>. Acesso em 06/11/2019

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU). **Capacidades, Cadernos técnicos de regulamentação e implementação de instrumentos do Estatuto da Cidade**, v. 3. Brasília: 2014.

MOLOTCH, H. The City as a Growth Machine: Toward a Political Economy of Place. **American Journal of Sociology**. v. 82, n. 2, p. 309-332, Sep. 1976. Disponível em: <http://www.jstor.org/stable/2777096>. Acesso em 13/11/2017

MOLOTCH, H.; LOGAN, J. The theory of the growth machine. In: FAINSTEIN, S., CAMPBELL, S. (Eds.). **Readings in urban theory**. Oxford: Blackwell Publishers, 1996. p 291-337. Disponível e: <https://nyuscholars.nyu.edu/en/publications/the-theory-of-the-growth-machine>. Acesso em 10/10/2018

MONTE-MÓR, R.. A cidade planejada e a metrópole em construção. In: MONTE-MÓR, R. *et al* (Orgs.) **Belo Horizonte: espaços e tempos em construção**. Belo Horizonte: PBH/CEDEPLAR/ UFMG, 1994.

MONTE-MÓR, R.; ALMEIDA, R., BRANDÃO, M. **Large Scale Urban Projects: The State and Gentrification in the Belo Horizonte Metropolitan Region**. Belo Horizonte: Lincoln Institute of Land Policy, 2017 (Working Paper)

MONTE-MÓR, R.; PAULA, J.; MAGALHÃES F.; LINO, S. **Formação Histórica: Três Momentos da História de Belo Horizonte**. Belo Horizonte: UFMG/CEDEPLAR, 2007, p. 7-46. Disponível em: <<http://web.face.ufmg.br/cedeplar/site/pesquisas/pbh/arquivos/Mod1.pdf>>. Acesso em 15/10/2019

MORALES-SCHECHINGER, C. **Valor residual del suelo: ¿cual es la composicion de los precios de um empreendimento inmobiliario urbano?** Lincoln Institute of Land Policy, 2010. Disponível em: <https://alfonsopenelaq.net/2014/07/17/valor-residual-suelo/>. Acesso em 17/05/2019

MRV ENGENHARIA. **Apresentação institucional mar. 2018.** Disponível em: <https://ri.mrv.com.br/List.aspx?idCanal=d63KBckj2ZZTq0n4IRk+zw==&ano=2018>. Acesso em: 15/07/2018

MRV ENGENHARIA. **Informações financeiras e legais.** Comunicado ao Mercado Disponível em: <https://ri.mrv.com.br/default.aspx?linguagem=pt#>. Acesso em 05/06/2019

MUSSET, A. ¿Geohistoria o Geoficción? Ciudades vulnerables y justicia espacial. Medellín: Universidade de Antioquia, 2009. apud GERVAIS-LAMBONY, P., DUFAUX, F., MUSSET, A. Estudios urbanos y justicia espacial. In: MUSSET, A. (dir.) **Ciudad, sociedad, justicia: un enfoque espacial y cultural.** Mar del Plata: Eudem, Universidad Nacional de Mar del Plata, 2010. p.11-27.

NABUCO, A. Transportabilidade dos Serviços e Local de Incidência Tributária: Impactos na Arrecadação de Belo Horizonte. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, X, 2003, Belo Horizonte. **Anais.** Belo Horizonte: ANPUR, ST2, 5, 2003. Re-configurações territoriais: re-estruturações econômicas e sócio-espaciais. Belo Horizonte, 2003.

NABUCO, A. Land Tenure, construction companies, real state and financial capital. Who owns the city of Belo Horizonte? **RBEUR, Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais.** v.21, n.3, p. 567-585, set/dez. 2019

NABUCO, A.; FERREIRA, R., ALMEIDA, M. Territórios de Gestão Compartilhada na cidade de Belo Horizonte: descrição da metodologia utilizada e perspectivas de uso da nova regionalização. In: SEMINÁRIO SOBRE ECONOMIA MINEIRA, XVI, 2012, Diamantina. **Anais eletrônicos.** Diamantina: Políticas Públicas, 2012. Disponível em: https://diamantina.cedeplar.ufmg.br/portal/download/diamantina-2012/territorios_de_gestao_compartilhada.pdf. Acesso em 12/12/2016

NABUCO, A.; FONSECA, D.; LEGROUX, J. À procura de evidência empírica acerca dos processos de segregação sócio espacial em Grandes Projetos Urbanos: o caso do Vetor Norte de Belo Horizonte. In: ENCONTRO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, XVII, 2017, São Paulo. **Anais eletrônicos.** São Paulo: ENANPUR, ST3, v. 17, n.1, 2017. Disponível em: <http://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/1542> 2017. Acesso em 12/12/2017

NASCIMENTO, D. As políticas habitacionais e as ocupações urbanas: dissenso na cidade. **Cad. Metrop.** v. 18, n. 35, p. 145-164, abr. 2016. Disponível em <file:///C:/Users/Dell/AppData/Local/Temp/25073-70728-1-PB.pdf>. Acesso em 08/01/2020

NERI, M. **Curva de Lorenz**. Rio de Janeiro: CPS/Fundação Getúlio Vargas, 2010. Disponível em: http://www.cps.fgv.br/cps/pesquisas/Políticas_sociais_alunos/2010/BES_raiz_aan_ew/pdf/sbst/BES_CurvadeLorenz.pdf. Acesso em 27/07/2018

NERY, Juliana Cardoso. O IAPI de Belo Horizonte – entre proposta social e propaganda ideológica. In: SEMINÁRIO DOCOMOMO BRASIL, VI, 2005, Niterói. **Anais**. Niterói: 16 a 19 de novembro de 2005. Disponível em <https://docomomo.org.br/wp-content/uploads/2016/01/Juliana-Cardoso-Nery.pdf>. Acesso em 28/07/2020

NEVES, F. Planejamento de equipamentos urbanos comunitários de educação: algumas reflexões. **Cadernos Metrópole**. v. 17, n. 34, p. 503-516, 2015. Disponível em: <https://www.redalyc.org/pdf/4028/402842819011.pdf>. Acesso em 06/01/2020

OJIMA, R.; MARANDOLA JR., E. (Orgs) **Dispersão urbana e mobilidade populacional**: implica es para o planejamento urbano e regional. São Paulo: Blucher Open Access, 2016. 194p.

PAIVA, E. **Venda Nova séculos XVIII e XIX: um estudo de história regional**. Belo Horizonte: Secretaria Municipal de Cultura, 1992. 78 p.

PAIXÃO, L.; ABRAMO, P. Os vetores de expansão da atividade imobiliária em Belo Horizonte – 1994-2003. **Nova Economia**. v. 18, n. 2, p.229-263, mai-ago. 2008. Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/neco/v18n2/v18n2a03>. Acesso em 17/10/2019

PAYNE, G. **Urban land tenure and property rights in developing countries**: a review of the literature. Prepared for The Overseas Development Administration, ODA. 1996. Disponível em: <http://newgpa.org.uk/wp-content/uploads/2014/03/ULTPRDevelopingcountries.pdf>. Acesso em 18/06/2018

PAYNE, G. Urban land tenure policy options: titles or rights? **Habitat International**. v. 25, n. 3, p. 415-429, September 2001

PECK, J. Labor, zapped/growth, restored? Three moments of neoliberal restructuring in the American labor market. **Journal of Economic Geography**. v.2, n.2, p.179–220, 2002

PELUSO, N.; LUND, C. New frontiers of land control: Introduction. **The Journal of Peasant Studies**. v. 38, n. 4, p. 667-681, Oct. 2011. Disponível em: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/03066150.2011.607692>. Acesso em 09/03/2020

PEREIRA, P. A transformação da zona ribeirinha oriental de Lisboa: um caso de gentrificação por nova construção. **EURE (Santiago)**. v.43, n.130, set. 2017. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.4067/s0250-71612017000300047> . Acesso em 11/02/2020

PEROSA, G.; DANTAS, A.; MARCON, H.; CRUZ, I. Transformations des classe populaires et de l'offre scolaire à São Paulo. **BRÉSIL(S) sciences humaines et sociales**. Dossier – Classes sociales et rapports de classes. n.8, p.97-121, 2015. Disponível em <https://journals.openedition.org/bresils/1612>. Acesso em 10/11/2019

PIKETTY, T. **Às urnas, cidadãos!** Crônicas 2012-2016. 1. ed. Rio de Janeiro: Editora Intrínseca Ltda., 2017. 192 p.

PIKETTY, T. A economia das desigualdades. 1. ed. Rio de Janeiro: Editora Intrínseca Ltda., 2015. 142 p.

PIKETTY, T. **O capital no século XXI**. 1. ed. Rio de Janeiro: Editora Intrínseca Ltda., 2014. 672p.

PLAMBEL – Planejamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte. **Plano de Desenvolvimento Integrado Econômico e Social - PDIES/1984**. Volume II - Diagnostico da Estrutura Atual (minuta sujeita a aprovação). Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 1984. 100 p.

PLAMBEL - Planejamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte. **O mercado da terra na região metropolitana de Belo Horizonte**. 2. ed. revisada. Belo Horizonte, fevereiro de 1987. 207 p.

PNUD – Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento-, IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - e FJP Fundação João Pinheiro. **O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal Brasileiro**. Série Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil. Edição PNUD Brasil: 2013. Disponível em: <http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/mapa>. Acesso em 08/11/19

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. **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, mai. 2008

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Mapa de Municípios da Região Metropolitana de Belo Horizonte. In: **Planejamento estratégico de Belo Horizonte 2030. Anexo I**. Avaliação situacional de Belo Horizonte e de sua inserção no contexto metropolitano. Belo Horizonte, 2009. 117 p

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. **Mapa de Regiões Administrativas de Belo Horizonte e municípios limítrofes**. 2011

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. **Plano Diretor da Região Administrativa Venda Nova. Diagnóstico da área:** situação atual e tendências da dinâmica urbana. vol. 1. Belo Horizonte: Práxis Projetos e Consultoria Ltda., mar. 2012. 356 p.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. PRODABEL - PBH/PRODABEL. **Aerolevantamentos de Belo Horizonte, 2007 e 2015.** 2016

PREFEITURA DE BELO HORIZONTE. PRODABEL - PBH/PRODABEL. **BHMAP.** Visualizador e Mapa Oficial da Prefeitura de Belo Horizonte. Disponível em: <http://bhmap.pbh.gov.br/v2/mapa/idebhgeo>. Acesso em 22/05/2018

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Secretaria Municipal de Políticas Urbanas - PBH/SMPU. **La función social de la propiedad en Belo Horizonte: trayectoria de la política urbana y sus instrumentos.** Mercados informales de suelo y regularización de asentamientos em América Latina. Curso de Desarrollo Profesional. Lincoln Institute. Dez. 2017

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Secretaria Municipal de Fazenda - PBH/SMFA. **Cadastro Imobiliário, 2004 a 2017.** 2018

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Secretaria Municipal de Fazenda - PBH/SMFA. **Cadastro Mobiliário, 2010 e 2018.** 2018

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Secretaria Municipal de Fazenda - PBH/SMFA. **ITBI 2009 a 2016.** 2010 a 2017

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Secretaria Municipal de Fazenda - PBH/SMFA. **ISS 2000 a 2018.** 2019

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Subsecretaria de Orçamento - PBH/SUPLOR. **Evolução da Mancha de ocupação populacional de Belo Horizonte. 1918 a 2018.** 2019

PUBLICAÇÃO DE TERCEIROS. Direcional Engenharia S.A. **Jornal Minas Gerais**, Belo Horizonte, Caderno 3, 26 mar. 2013. p. 35. Disponível em: http://jornal.iof.mg.gov.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/88736/caderno3_2013-03-26%2035.pdf?sequence=1. Acesso em 26/11/2019.

RECEITA FEDERAL DO BRASIL. Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas da Receita Federal. Disponível em: <http://receita.economia.gov.br/orientacao/tributaria/cadastros/cadastro-nacional-de-pessoas-juridicas-cnpj/coleta-online-programa-gerador-de-documentos-do-cnpj-cnpj-versao-web>. Acesso em diversas datas dos anos de 2018 e 2019

RECOQUILLON, C. Néolibéralisation et (in)justice spatiale: Le cas de la gentrification de Harlem. **Justice Spatiale/Spatial Justice.** v.6, jun. 2014. Disponível em: <https://www.jssj.org/wp-content/uploads/2014/05/Recoquillon-VF-n%C2%B06-jssj.pdf>. Acesso em: 15/10/2015

RIBEIRO, L. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira. IPPUR/UFRJ, FASE, 1997. 352 p.

RIBEIRO, T. Gentrificação: aspectos conceituais e práticos de sua verificação no Brasil. **A Revista de Direito da Cidade**. v. 10, n. 3, p. 1334-1356. 2018

RICARDO, David. On the Principles of Political Economy and Taxation. 1975 [1817].

ROLNIK, R. **A guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. 1. ed. São Paulo: Boitempo Editorial. 2015. 424p.

ROSE, D.. Rethinking gentrification: beyond the uneven development of marxist urban theory. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010 [1984]. p. 195-217.

ROUSSEAU, M. Redéveloppement urbain et (in)justice sociale: les stratégies néolibérales de “montée en gamme” dans les villes en déclin. **Justice Spatiale/Spatial Justice**. v.6, jun. 2014. Disponível em: <https://www.jssj.org/wp-content/uploads/2014/06/Rousseau-VF-n%C2%B06-jssj.pdf>. Acesso em: 15/10/2015

RUBINO, S. A curious blend? City revitalisation, gentrification and commodification in Brazil. In: ATKINSON, R., BRIDGE, G. **Gentrification in a global context**. London: Routledge, 2005. p. 225-239.

RUBINO, S. Enobrecimento Urbano. In: FORTUNA, C., LEITE, R. (Orgs.). **Plural de cidade**: novos léxicos urbanos. Coimbra: Almedina. 2009. p. 25-40. Disponível em:

https://www.academia.edu/27568732/Enobrecimento_Urbano_in_Carlos_Fortuna_org_Plural_de_Cidade. Acesso em 15/05/2017

SABERIMOBILIÁRIO. **Permuta de imóveis**. Disponível em: <https://www.saberimobiliario.com.br/2008/09/permuta-de-imveis.html>. Acesso em 14/11/2019

SALGUEIRO, H. **Belo Horizonte : histoire d'une capitale au dix neuvième siècle**: représentations urbaines et architecturales françaises, une étude de cas. 1992. 3 vols. Tese (Doutorado) - École des Hautes Études em Sciences Sociales, Paris, 1992

SALGUEIRO, T. **Lisboa, periferia e centralidades**. Oeiras: Celta Editora, 2001. 230 p.

SANDRONI, P. **A Dinâmica da Oferta de Terrenos Urbanos: análise preliminar dos dados da Planta Genérica de Valores de 2016 do Município de São Paulo**. 1ª parte. São Paulo: 2017. Disponível em: http://sandroni.com.br/?page_id=914. 2017. Acesso em: 08/04/2018

SANFELICI, D. A metrópole no ritmo das finanças. 2013. 307 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013. *apud* MEDEIROS, D.; CANETTIERI, T. e MEZZACAPPA, L. **A financeirização das políticas públicas e da gestão nas cidades**. Belo Horizonte: InDebate, UFMG 2017. Disponível em: <http://indebate.indisciplinar.com/2017/02/16/a-financeirizacao-das-politicas-publicas-e-da-gestao-nas-cidades/>. Acesso em 02/06/2018

SANTORO, P., UNGARETTI, D., MENDONÇA, P. O papel das terras públicas na mobilização do Estado pelo capital em São Paulo. In: ROLNIK, R. NASCIMENTO, D. **Cidade, Estado, Capital: Reestruturação urbana e resistências em Belo Horizonte, Fortaleza e São Paulo**. 1. ed. São Paulo: FAUUSP, 2018, p. 60-81. Disponível em: https://observasp.files.wordpress.com/2018/04/cidadestadocapital_virt_low.pdf. Acesso em: 30/04/2018.

SANTOS, M. **A Urbanização Brasileira**. 5. ed., 2. reimpressão, São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2009. 176 p.

SANTOS, M.; SEABRA, M.; COSTA, A. Centro de Referência em Cartografia Histórica. Faculdade de Letras. UFMG. Sem data. Disponível em <https://www.ufmg.br/rededemuseus/crch/toponimia/img/marcadores-toponimia-crch.pdf>. Acesso em 06/11/19

SÃO PAULO. Prefeitura Municipal. Decreto Municipal n 56.701, de 09 de dezembro de 2015. Dispõe sobre a disponibilização de dados do cadastro fiscal imobiliário no portal de informações geográficas e geoespaciais da Prefeitura do Município de São Paulo – GeoSampa. Disponível em <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-56701-de-09-de-dezembro-de-2015>. Acesso em 26/03/2019.

SASSEN, S. Who owns our cities – and why this urban takeover should concern us all. **The Guardian International Edition**. Versão revista em 25/05/17. 2017a. Disponível em: <https://www.theguardian.com/cities/2015/nov/24/who-owns-our-cities-and-why-this-urban-takeover-should-concern-us-all>. Acesso em 07/04/2018.

SASSEN, S. The city: a collective good? **The Brown Journal of World Affairs**. v. XXIII, n. II. Spring/Summer 2017. 2017b.

SASSEN, S. **Expulsões**. Brutalidade e complexidade na economia global. 1. ed. Rio de Janeiro/São Paulo: Paz e Terra, 2016. 336p.

SAVAGE, M.; WARDE, A. **Urban Sociology, Capitalism and Modernity**. London: Macmillan, 1993, 221p.

SHIMBO, L. Empresas construtoras, capital financeiro e a constituição da habitação social de mercado. In.: MENDONÇA, J., COSTA, H. (Orgs.) **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/ Arte, 2011. p.41-62

SILVA, A. Lembranças... Venda Nova. Belo Horizonte: Secretaria Municipal de Cultura, 2000. 52 p. apud DINIZ, L. **Reestruturação urbana e o processo de gentrificação em Venda Nova – Belo Horizonte/MG**. 2015. 328 f. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) – PUC São Paulo, São Paulo, 2015

SILVA, H., DO AMARAL, P., SIMÕES, R. Vários Horizontes: infra-estrutura, habitação e regionalização na capital mineira. In: Encontro Nacional de Estudos Populacionais, XVI, 2008. **Anais**. Caxambu: ABEP, out. 2008

SILVA, R. **A cidade de minas**. 1991. Dissertação (Mestrado em Ciências Políticas) – Departamento de Ciências Políticas, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 1991

SINGER, P. 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-Omega, 1979. p.21-36.

SKIDMORE, T. Black into White; Race and Nationality in Brazilian Thought. New York: Oxford University Press, 1974. apud McDONALD, D. The Origins of Informality in a Brazilian Planned City: Belo Horizonte, 1889-1900. **Journal of Urban History**. Original Research Article. p. 1–21, 2019. Disponível em <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0096144219861930>. Acesso em 01/10/2019

SLATER, T. The eviction of critical perspectives from gentrification research. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010 [2006]. p.573-590.

SMITH, N. Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010a [1979]. p.11-23.

SMITH, N. New globalism, new urbanism: gentrification as global strategy. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010b [2002]. p. 495-508.

SMITH, N. **Desenvolvimento desigual: natureza, capital e a produção do espaço**. Rio de Janeiro: Bertrand S.A., 1988. 250 p.

SMITH, N. **The new urban frontier: gentrification and the revanchist city**. 1. ed. New York: Routledge, 1996. 267p.

SMITH, N. Gentrification, the frontier, and the restructuring of urban space. In: FAINSTEIN, S., CAMPBELL, S. (Eds.) **Readings in urban theory**. Oxford: Blackwell publishers, 1997. p.338-358.

SMITH, N. A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à “regeneração” urbana como estratégia urbana global. In: BIDOZ-ZACHARIANSEN, C. (Coord). **De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos**. 1. ed. São Paulo: Annablume Editora, 2006. p. 59-87.

SMITH, N. Gentrification, the frontier and the restructuring of urban space. In: SMITH, N., WILLIAMS, P. (eds.) Gentrification of the city. London: Allen and Unwin, 1986. p.15-34 apud HAMNETT, C. The blind men and the elephant: the explanation of gentrification. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010 [1991]. p. 233-250

SMITH, N. Gentrification and Uneven Development. In: **Economic Geography**, v. 58, n.2. Apr. 1982. p.139-155

SMITH, N.; WILLIAMS, P. Alternatives to Orthodoxy: Invitation to a Debate. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010 [1986]. p.9-10

SMOLKA, M. El Alto Costo de la Tierra Urbanizada. Informalidad, pobreza urbana y precios de la tierra. **Land Lines**. jan. 2003. Disponível em: www.lincolnst.edu/ubs/825_Informalidad-pobreza-urbana-y-precios-de-la-tierra. Acesso em 20/03/2018

SMOLKA, M. **Implementación de la Recuperación de Plusvalías en América Latina: Políticas e Instrumentos para el Desarrollo Urbano**. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2013. 76p. Disponível em: https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/implementacion-recuperacion-de-plusvalias-full_0.pdf. Acesso em 12/12/2015

SMOLKA, M., FURTADO, F. The value capture debate in Latin America. **Land Lines**. v.15, n. 3, jul. 2003. p.12-15

SMOLKA, M., MORALES-SCHECHINGER, C. **Apuntes sobre conceptos desarrollados por Martim Smolka respecto del mercado del suelo y el impuesto a la propiedad en América Latina: Financiamiento de las Ciudades Latino Americanas con Suelo Urbano**. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2005. (Working Paper)

STEPAN, N. The Hour of Eugenics: Race, Gender, and Nation in Latin America. Ithaca: Cornell University Press, 1991. e STEPAN, 1991 apud McDONALD, D. The Origins of Informality in a Brazilian Planned City: Belo Horizonte, 1889-1900. **Journal of Urban History**. Original Research Article. p. 1–21, 2019. Disponível em <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0096144219861930>. Acesso em 01/10/2019

TONUCCI, J. Cidade fractal: transformações recentes na Região Metropolitana de Belo Horizonte. In: ENCONTRO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, XIII, 2009, Florianópolis. **Anais**. Florianópolis: ENANPUR, 2009.

TONUCCI, J. Dinâmica imobiliária e dispersão metropolitana: notas a partir de transformações socioespaciais na Região Metropolitana de Belo Horizonte. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM CIÊNCIAS SOCIAIS, 37, 2013, Águas de Lindóia. **Anais**. Águas de Lindóia: ANPOCS, 2013

TREASY. **Por que criar uma Holding Empresarial?** Conheça as vantagens desse tipo de negócio. Disponível em: <https://www.treasy.com.br/blog/holding-empresarial/>. Acesso em 22/01/2020

VAINER, C., DE OLIVEIRA, F., LIMA JUNIOR, P. Notas metodológicas sobre a análise de grandes projetos. In: DE OLIVEIRA, F. *et al.* (Orgs.) **Grandes projetos metropolitanos**: Rio de Janeiro e Belo Horizonte. Rio de Janeiro: LetraCapital Editora, 2012. p.11-23

VAINER, C. *et al* (Coord.). **Grandes projetos urbanos: o que se pode aprender com a experiência brasileira**. Relatório técnico. Rio de Janeiro: LILP e IPPUR/UFRJ, 2006.

VAN CRIEKINGEN, M. A cidade revive! Formas, políticas e impactos de revitalização residencial em Bruxelas. In: BIDOU-ZACHARIANSEN, C. (Coord.) **De volta à cidade**: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006. p. 89-120

VETTER, D., BELTRÃO, K., MASSENA, R. Residential Wealth Distribution in Rio de Janeiro. **Land Lines**. 1981

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 1. ed. São Paulo: Studio Nobel, FAPESP e Lincoln Institute of Land Policy, 1998. 376 p.

WACQUANT, Loïc. Relocating Gentrification: The Working Class, Science and the State in Recent Urban Research. *International Journal of Urban and Regional Research*, v.32, n.1, mar. 2008. p.198-205.

WEINSTEIN, B. The Color of Modernity: Sao Paulo and the Making of Race and Nation in Brazil. Durham: Duke University Press, 2015. apud McDONALD, D. The Origins of Informality in a Brazilian Planned City: Belo Horizonte, 1889-1900. **Journal of Urban History**. Original Research Article. p. 1–21, 2019. Disponível em <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0096144219861930>. Acesso em 01/10/2019

WYLY, E., HAMMEL, D. Islands of decay in seas of renewal: housing policy and the resurgence of gentrification. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010 [1999]. p. 455-494

ZUKIN, S. Gentrificaton: culture and capital in the urban core. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010 [1987]. p. 220-230

FOTOGRAFIAS:

DRUMOND, L. **Cidade Administrativa de Minas Gerais**. Fev. 2010. Disponível em: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Cidade_Administrativa_MG_2.jpg. Acesso em 03/10/2018

Evolve Media, Dr. John Kasarda. **Aerotrópolis**. 2013. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/01-107129/aerotropolis-cidade-aeroporto-a-chave-para-uma-cidade-prospera-do-seculo-xxi>. Acesso em 10/09/2018

Jornal Hoje em Dia. **Linha Verde**. 2017. In: Linha Verde Completa 10 anos. Jornal Hoje em Dia. Belo Horizonte. 24 out. 2017. Disponível em: <https://www.jornalemdia.com/single-post/2017/10/24/Linha-Verde-completa-10-anos>. Acesso em 02/01/2020Jornal Hoje em Dia. Linha Verde. 24/10/2017

LADISLAU, F. **Sistema BRT de Transporte – MOVE**. 2015. Disponível em: <https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Corredormovebrt.jpg>. Acesso em 02/02/2019

ANEXOS

ANEXO 1 – ROTEIROS DE ENTREVISTAS SEMIESTRUTURADAS

OBJETIVOS: Verificar se houve mudança, ou como estas são percebidas, quanto:

- ao tipo de morador: renda, faixa etária e hábitos cotidianos
- ao ambiente construído e infraestrutura urbana
- ao tipo de serviço e comércio existentes
- aos custos de permanência no local: preço imobiliário e custo de vida
- à ordem fundiária: propriedade imobiliária, formação de banco de terra; movimentos especulativos com terra urbana

ENTREVISTADOS: CATEGORIAS E DETALHAMENTO DO OBJETIVO DE CADA ENTREVISTA

1) ESTADO

1.1) PODER PÚBLICO MUNICIPAL

Quantidade de entrevistas/grupos focais: 02

Quantidade de entrevistados: 03

Objetivos da entrevista/grupo focal: Listar associações de moradores e lideranças a a serem entrevistadas; orientar e facilitar estas entrevistas; mapear alterações na Regional quanto a processos de gentrificação e especulação com a terra urbana.

1.2) PODER PÚBLICO ESTADUAL

Quantidade de entrevistas: 01

Quantidade de entrevistados: 01

Objetivos das entrevistas: verificar se/como a disponibilidade de terra e a valorização imobiliária do Vetor Norte da RMBH, a partir dos GPUs, era vista pelo Governo do Estado; verificar indícios de getrificação e o papel do Estado

2) IMOBILIÁRIO: Representantes de CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS, CORRETORAS E IMOBILIÁRIAS

Quantidade de entrevistas/grupo focal: 04

Quantidade de entrevistados: 06

Objetivos das entrevistas/grupo focal: verificar se/como a questão da valorização imobiliária do Vetor Norte da RMBH, a partir dos GPUs, era vista pelo setor imobiliário; entender a estratégia dos projetos residenciais no Vetor Norte e os processos de compra e especulação de terra na região; compreender se há mudança no público alvo que revele processo de gentrificação relacionado aos GPUs.

3) MORADORES ANTIGOS (lideranças residentes e atuantes nos Bairros Jardim Guanabara e Vila Cloris), MORADORES RECENTES E EX-MORADORES:

Quantidade de entrevistas/grupo focal: 07

Quantidade de entrevistados: 14

Objetivos da entrevista: coletar percepção sobre oferta de novos serviços e comércios, evolução dos custos de permanência no local – (valorização imobiliária e custos de manutenção/subsistência dos residentes), existência de fenômeno de partida de ex-moradores e suas causas e elementos que distinguem novos e antigos moradores; facilitar acesso a novos moradores para entrevistas.

1) SEGMENTO ESTADO

1.1) ENTREVISTA 1 – GRUPO FOCAL: Com servidores técnicos municipais

- I. Peça que você se apresente: nome, ocupação e trajetória profissional
- II. Quais as principais associações de moradores da regional? E dos bairros Planalto/Vila Cloris e Jardim Guanabara? Quais as principais lideranças? Quais associações/lideranças atuam na questão do direito à moradia?
- III. Existem outros espaços de encontros e reuniões com os moradores?
- IV. Existe um levantamento das instituições não-governamentais presentes nestes bairros?
- V. Como você avalia os investimentos feitos nesta região (Move, Linha Verde, Cidade Administrativa, ampliação do Aeroporto de Confins, Estação Vilarinho, Shopping Estação, etc)? Houve melhoria da infraestrutura e de serviços urbanos?
- VI. Quais novos serviços e comércios surgiram no bairro/região, após GPUs (2004)?
- VII. A Regional possui algum controle/levantamento sobre os processos de compra e venda de imóveis desde 2004?
- VIII. Como foi o processo de implementação dos GPUs? Houve alguma resistência por parte dos moradores? Existiu e/ou existe, algum canal de diálogo entre Estado e os moradores?
- IX. Quais são as áreas mais valorizadas da Regional Norte?
- X. Qual foi o impacto dos GPUs na moradia na Regional Norte? Qual impacto sobre: preços de imóveis; tipo de moradores que entram no mercado formal imobiliário da Regional; sobre os que saem; sobre novos comércios/serviços?
- XI. É possível verificar um processo de mobilidade interna dos moradores da regional hoje? Saindo de áreas recém-valorizadas para áreas menos valorizadas.
- XII. Existe algum processo de remoção em curso ou já realizado, desde 2004? Quantas famílias atingidas, em qual localidade e sob qual motivo? Sabe dizer para onde foram as famílias já removidas?
- XIII. Tem conhecimento sobre projetos futuros de empreendimentos imobiliários e turísticos, público ou privado, voltados para as classes média?
- XIV. Existe algum debate sobre as transformações recentes pelas quais a Regional Norte vem passando, principalmente depois da instalação dos GPUs, em algum espaço ou grupo de moradores? Existe algum debate sobre famílias que têm saído do bairro/regional pelo aumento

do custo de vida aqui ou pelo aumento do preço dos imóveis e alugueis nesta região? Existe algum debate sobre a chamada “gentrificação” na Regional? Como esse debate tem sido feito? Quem ou quais entidades estão a frente desse debate?

- XV. Você tem alguma avaliação específica sobre os novos empreendimentos imobiliários na região do bairro Planalto/Vila Cloris? E no Jardim Guanabara?
- XVI. Há informações de que famílias de baixa renda estavam migrando para áreas em que o custo de vida e imobiliário fossem mais baixos do que aquele encontrado no local originário de morada. Há registro do destino destas famílias, quando saem daqui?
- XVII.** Alguma outra questão que não levantei e que você queira mencionar?

1.2) ENTREVISTA 2: Com gestor municipal

- I) Peço que você se apresente: nome, ocupação e trajetória profissional.
- II) Quais as principais associações de moradores da regional? E dos bairros Planalto/Vila Cloris e Jardim Guanabara? Quais as principais lideranças? Quais associações/lideranças atuam na questão do direito à moradia?
- III) Quais são os espaços de encontros e reuniões com os moradores? E com os empresários, investidores e comerciantes da região?
- IV) Existe um levantamento das instituições não-governamentais presentes nestes bairros?
- V) Como você avalia os investimentos feitos nesta região (Move, Linha Verde, Cidade Administrativa, ampliação do Aeroporto de Confins, Estação Vilarinho, Shopping Estação, etc.)? Houve melhoria da infraestrutura e de serviços urbanos?
- VI) A Prefeitura participou da concepção deste projeto? Houve algum convite neste sentido por parte do Governo do Estado?
- VII) Como foi o processo de implementação dos GPUs? Houve alguma resistência por parte dos moradores? Existiu e/ou existe, algum canal de diálogo entre Prefeitura/Regional e os moradores para este tema?
- VIII) Existe algum debate sobre as transformações recentes pelas quais a Regional Norte vem passando, principalmente depois da instalação dos GPUs? Existe algum debate sobre famílias que têm saído do bairro/regional pelo aumento do custo de vida aqui ou pelo aumento do preço dos imóveis e alugueis nesta região? Existe algum debate sobre a chamada “gentrificação” na Regional? Como esse debate tem sido feito? Quem ou quais entidades estão a frente desse debate?
- IX) Quais novos serviços e comércios surgiram no bairro/região, após GPUs (2004)?
- X) Qual foi o impacto dos GPUs na moradia na Regional Norte? Qual impacto sobre: preços de imóveis; tipo de moradores que entram no mercado formal imobiliário da Regional; sobre os que saem; sobre novos comércios/serviços?
- XI) Você tem informações de famílias de baixa renda deixando a Regional Norte por não terem condições financeiras de arcar com o custo de vida e imobiliário no local, após os GPUs?
- XII) Você sabe para onde estas famílias foram/estão indo?
- XIII) Há registro do destino destas famílias, quando saem daqui?

- XIV) Existe algum processo de remoção em curso ou já realizado, desde 2004? Quantas famílias atingidas, em qual localidade e sob qual motivo? Sabe dizer para onde foram as famílias já removidas?
- XV) Quais são as áreas mais valorizadas da Regional Norte?
- XVI) Tem conhecimento de projetos de empreendimentos imobiliários na região, voltados para a classe média?
- XVII) Você tem alguma avaliação específica sobre os novos empreendimentos imobiliários na região do bairro Planalto/Vila Cloris? E no Jardim Guanabara?
- XVIII) Qual a sua opinião sobre o empreendimento da Direcional Engenharia na Mata do Planalto que não foi licenciado? Positiva? Negativa? Por que ele não foi licenciado? Esta área pertence hoje a quem? Desde quando? De quem era a terra antes? Há algum outro projeto atualmente para a Mata do Planalto? A regional apoia este projeto?
- XIX) A Regional possui algum controle/levantamento dos processos de compra e venda de imóveis desde 2004? Em quais momentos a Regional é chamada por questões ligadas à terra urbana? Os empreendedores buscam eventualmente a Regional para terem informações sobre terrenos disponíveis e seus proprietários? Qual a atuação da Regional?
- XX) Como foi a atuação da Regional no caso Izidora? Qual a posição da Regional Administrativa Norte com relação ao projeto da Operação Urbana inicial que previa moradias de alta renda (projeto Jaime Lerner)?
- 1.1)** Alguma outra questão que não levantei e que você queira mencionar?

1.3) ENTREVISTA 3: Com gestor estadual

- I. Peço que você se apresente: nome, ocupação e trajetória profissional.
- II. O projeto dos GPUs foi concebido por quem?
- III. Surge por que? Com qual objetivo?
- IV. Havia uma preocupação com o envolvimento de outros atores na concepção do projeto? Quais atores?
- V. Outras instituições participaram da concepção do projeto?
- VI. Tendo em vista tratar-se de uma parceria público privada, quais foram os órgãos/instâncias privados envolvidos na concepção do projeto?
- VII. E dentro do setor imobiliário? Algum representante foi convidado a participar da concepção do projeto? Caso afirmativo, quem? Qual foi a contribuição deste setor para o projeto? Quais eram seus interesses?
- VIII. E dentre os proprietários fundiários/imobiliários? Algum representante foi convidado a participar da concepção do projeto? Caso afirmativo, quem? Qual foi a contribuição deste setor para o projeto? Quais eram seus interesses?
- IX. Qual a participação dos municípios na concepção do projeto?
- X. Qual a participação do governo federal na concepção do projeto?
- XI. Havia uma preocupação com o envolvimento de outros atores na implementação do projeto? Quais atores? Qual seus papéis?
- XII. Durante a concepção e implantação do projeto, qual era a análise do Governo do Estado quanto à valorização imobiliária da região?
- XIII. Havia alguma estimativa desta valorização? Esta era uma preocupação? Caso afirmativo, como ela se revelava? A valorização era vista como positiva? Quais eram os aspectos positivos? Era vista como negativa? Em quais aspectos?
- XIV. Havia algum levantamento de quem eram os donos da terra naquela região? Eles foram chamados para conversarem com o governo do Estado sobre o projeto?
- XV. Qual era a análise que o Governo do Estado fazia quanto ao risco de uma possível expulsão dos antigos moradores em função da valorização imobiliária? Havia alguma medida prevista para controlar processos de gentrificação? Quais?
- XVI. Alguma outra questão que não levantei e que você queira mencionar?

2) SEGMENTO IMOBILIÁRIO

2.1) ENTREVISTA 4: Com empresa de Incorporação imobiliária

Perfil da empresa

1. A incorporadora existe desde quando?
2. Atua em quais regiões do país?
3. Desde quando atua em Belo Horizonte?
4. Atua nacionalmente em quais segmentos? Residencial? Comercial? E em Belo Horizonte?
5. Trabalha com várias construtoras ou não? Com quais?
6. Há uma área de atuação territorial da empresa em Belo Horizonte? Qual?
7. Atua nas Regionais Norte e/ou Venda Nova desde quando?
8. Qual o público alvo dos empreendimentos que incorporou, nestas regionais?
9. Quando começou sua atuação nestas Regionais? O que fez a empresa ir para estas regionais?

GPUs

10. Qual era a avaliação da incorporadora quanto aos impactos dos investimentos públicos e privados em infraestrutura urbana feitos no Vetor Norte, sobre o mercado imobiliário? Quais os impactos positivos? Algum impacto negativo previsto? Quais?
11. Havia uma expectativa de maiores ganhos financeiros com a valorização urbana da região?
12. Quais foram os impactos dos GPUs no Vetor Norte, do ponto de vista imobiliário?
13. Do ponto de vista da moradia, quais eram as expectativas?
14. Estas expectativas cumpriram-se? que?

Decisões de investimento

15. Você avalia que os GPUs de expansão do Vetor Norte da RMBH contribuíram para suas decisões de investimento nesta área? Alteraram estas decisões? Como?
16. O setor imobiliário elaborou alguma estimativa da valorização fundiária decorrente deste GPUs? Qual era a estimativa?
17. A incorporadora tem outros projetos no Vetor Norte de Belo Horizonte? Quais?

Way Residence

18. Como foi a decisão da construção do edifício *Way Residence* no bairro Planalto? Quais foram os principais motivadores?
19. Os GPUs no Vetor Norte da RMBH contribuíram para esta decisão? Como?
20. A proximidade com algum equipamento ou infraestrutura específica foi fator relevante para a decisão favorável quanto a este projeto (transporte público ou vias expressas, por exemplo)?

21. Este edifício destina-se a qual público alvo (perfil socioeconômico das famílias)? Qual faixa de renda? Você avalia que estes apartamentos representam um novo tipo imobiliário nesta região, destinado a um público mais sofisticado que o habitual?
22. O preço dos apartamentos variava de quanto a quanto? Quantos quartos? Qual área privativa?
23. (Caso o empreendimento destine-se a um público de renda mais alta que a do entorno) O que levou a empresa a esta inovação? Os GPUs estimularam o surgimento de novos produtos residenciais no Vetor Norte? Quais? Por que?
24. A possibilidade de atração de um novo público alvo foi custo de oportunidade para a empresa no projeto *Way Residence*?

Outros projetos no Vetor Norte

25. A empresa é incorporadora de outros empreendimentos para mesmo público alvo que do empreendimento residencial *Way Residence*? Onde? No Barreiro há algo?
26. A empresa tem algum outro projeto em execução ou previsto nas Regionais Norte, Venda Nova ou Barreiro? Caso afirmativo, qual o projeto? Destinado a qual público?
27. A empresa foi também a incorporadora do empreendimento residencial Complexo Vistas do Horizonte, no bairro Jardim Guanabara?

Terra

28. A disponibilidade de terra foi um fator importante para a decisão do projeto *Way Residence*? O preço da terra foi importante? O tamanho dos lotes disponíveis foi importante? Por que?
29. (Caso a empresa tenha feito a incorporação do “Complexo Vistas do Horizonte”): A disponibilidade de terra foi um fator importante para a decisão do projeto? O preço da terra foi importante? O tamanho dos lotes disponíveis foi importante? Por que?
30. A empresa vem investindo na formação de um banco de terras em Belo Horizonte? Vem aumentando seu estoque de terra? Nas regionais Norte e/ou Venda Nova? Desde quando?
31. Como são feitas as negociações das áreas? Qual relação entre compra e permuta?
32. Como se dá a interlocução com os proprietários fundiários/imobiliários da região? Quando adquiriram o terreno do Planalto?
33. A empresa tem terrenos no Vetor Norte? A situação era a mesma antes dos GPUs ou aumentou a aquisição/permuta de terrenos após os GPUs?

2.2) ENTREVISTA 5 – Com representante do setor da construção civil

- I. Peça que você se apresente: nome, ocupação e trajetória profissional.

GPUs e decisões de investimento

- II. De onde veio a ideia dos GPUs no Vetor Norte da RMBH?
- III. Algum órgão representativo, do setor imobiliário ou da construção que você saiba, teria tido participação no planejamento do projeto?
- IV. O setor privado, o setor imobiliário, a indústria, ou a FIEMG, tinham, no seu conhecimento, alguma avaliação com relação ao que significavam esses grandes projetos urbanos? Se sim, qual era essa avaliação?
- V. Havia alguma expectativa, mesmo que pontual, de expansão dos negócios, em geral, em função dos GPUs? E para a construção civil?
- VI. Você avalia que essas expectativas, mesmo se de forma localizada, foram cumpridas? Ou seja, o Vetor Norte realizou o que prometia ser como eixo de expansão econômica?
- VII. E do ponto de vista imobiliário, quais foram os impactos, na sua avaliação?
- VIII. E você avalia algum impacto específico no Vetor Norte da cidade de Belo Horizonte, ou seja, nas Regionais Norte Venda Nova?
- IX. Você citaria algumas construtoras, incorporadoras ou imobiliárias que tiveram uma participação mais ativa nessa região a partir dos investimentos que foram feitos?
- X. Você avalia que os GPUs de expansão do Vetor Norte da RMBH contribuíram de alguma forma para suas decisões de investimento nesta área? Alteraram estas decisões? Como?
- XI. Quais e quantos edifícios já construiu nestas regiões?

Gentrificação

- XII. Havia expectativa de expansão da demanda por imóveis destinados a um novo perfil de consumidor?
- XIII. A possibilidade de atração de famílias com um novo perfil socioeconômico para o Vetor Norte era um custo de oportunidade para o setor imobiliário? Qual seria o perfil destas famílias?
- XIV. Os GPUs estimularam o surgimento de novos produtos residenciais no Vetor Norte de BH? Quais? Por que?

Terra

- XV.** A disponibilidade de terra era fator importante para decisão das construtoras investirem no Vetor Norte?
- XVI.** O tamanho dos lotes é importante para uma construtora? Em qual medida?
- XVII.** Os investimentos no Vetor Norte em algum momento estimularam a aquisição de terras?
- XVIII.** Quem são os donos da terra no Vetor Norte?

Renda fundiária

- XIX.** Havia algum cálculo, do setor imobiliário, alguma tentativa de avaliar qual que seria a renda fundiária gerada a partir desses investimentos feitos no Vetor Norte?
- XX.** Essa discussão é feita de forma organizada pelo setor construtivo/imobiliário?
- XXI.** Alguma outra questão que não levantei e que você queira mencionar?

2.3) ENTREVISTA 6: GRUPO FOCAL - Com empresa de construção civil

Perfil da empresa:

- I. A Construtora existe desde quando? Atua em quais regiões do país?
- II. Desde quando atua em Belo Horizonte?
- III. Atua nacionalmente em quais segmentos? Residencial? Comercial? E em Belo Horizonte?
- IV. Qual é o público alvo da construtora, no país e em Belo Horizonte? Qual a faixa de renda?
- V. Atua também em ramos de renda mais alta? Qual?
- VI. Qual a área de atuação territorial da empresa em Belo Horizonte?

GPUs e decisões de investimento

- VII. Atua nas Regionais Norte e/ou Venda Nova desde quando?
- VIII. São as regiões mais importantes na sua atuação em Belo Horizonte?
- IX. Qual o público alvo nestas regionais?
- X. O que fez a empresa ir para estas regionais?
- XI. Quais os fatores de atratividade para a construtora escolher o local da obra?
- XII. Você avalia que os GPUs de expansão do Vetor Norte da RMBH contribuíram de alguma forma para suas decisões de investimento nesta área? Alteraram estas decisões? Como?
- XIII. A possibilidade de atração de famílias com um novo perfil socioeconômico para o Vetor Norte era um custo de oportunidade para o setor imobiliário? Qual seria o perfil destas famílias?
- XIV. Os GPUs estimularam o surgimento de novos produtos residenciais no Vetor Norte de BH? Quais? Pq? O que o levou as empresas a esta inovação?
- XV. Quais e quantos edifícios já construiu nestas regiões?

Way Residence e Complexo Vistas do Horizonte

- XVI. Por que decidiu construir o edifício *Way Residence* no bairro Planalto? Cite três fatores principais.
- XVII. Este edifício destina-se a qual faixa de renda (perfil socioeconômico das famílias)?
- XVIII. Por que decidiu construir o “Complexo Vista do Horizonte” no bairro Jardim Guanabara? Cite três fatores principais.
- XIX. Este edifício destina-se a qual faixa de renda (perfil socioeconômico das famílias)?
- XX. Você avalia que estes edifícios representam um novo tipo imobiliário nesta região, destinado a um público mais sofisticado que o habitual?
- XXI. Caso afirmativo, o que o levou a empresa a esta inovação?
- XXII. Os GPUs no Vetor Norte da RMBH contribuíram para esta decisão? Como?
- XXIII. Havia uma expectativa de maiores ganhos com a valorização urbana da região?

- XXIV. A proximidade com algum equipamento ou infraestrutura específica foi fator relevante para esta decisão (transporte público ou vias expressas, por exemplo)?
- XXV. A disponibilidade de terra foi um fator importante para esta decisão? O preço desta foi importante? O tamanho dos lotes disponíveis foi importante?
- XXVI. Foi uma boa decisão, em termos de lucro, o *Way Residence*?
- XXVII. Foi uma boa decisão, lucrativa, o “Complexo Vistas do Horizonte”?
- XXVIII. O *Way Residence* tem quantos apartamentos?
- XXIX. O “Complexo Vistas do Horizonte” tem quantos apartamentos, dentro das cinco obras, previstas?
- XXX. No caso do “Complexo Vistas do Horizonte”, qual percentual da obra foi executado? Quantos aptos foram concluídos?
- XXXI. As obras dos outros edifícios do Complexo Vistas do Horizonte foram suspensas?
- XXXII. (Caso afirmativo): Por que?
- XXXIII. (Caso afirmativo): Alguma previsão de retomada das obras?
- XXXIV. A empresa tem empreendimentos no Barreiro para mesmo público alvo que dos dois empreendimentos citados?

Banco de terras

- XXXV. A empresa vem investindo na formação de um banco de terras em Belo Horizonte? Nos últimos 15 anos, intensificou a permuta/compra de terra nas regionais Norte e/ou Venda Nova?
- XXXVI. A possibilidade de atração de um novo público alvo nestas regiões foi um custo de oportunidade para a empresa?
- XXXVII. A empresa tem algum outro projeto em execução ou previsto nestas regionais? Caso afirmativo, qual projeto? Destinado a qual público?
- XXXVIII. Alguma outra questão que não levantei e que vocês queiram mencionar?

2.4) ENTREVISTA 7: Com empresa de corretagem imobiliária

- I. O SECOVI-MG e a Câmara do Mercado Imobiliário (CMI) tiveram algum papel na elaboração e concepção dos Grandes projetos Urbanos no Vetor Norte da RMBH? Qual?
- II. Algum outro órgão representativo do setor imobiliário participou desta discussão, que você tenha conhecimento? Qual?
- III. Qual a avaliação da CMI-MG e do SECOVI, à época, sobre o projeto?
- IV. Quais eram as preocupações da CMI-MG e do SECOVI?
- V. Quais eram seus objetivos?

Avaliação a posteriori

- VI. Estes objetivos foram alcançados? Pq?
- VII. Como você avalia hoje o projeto de requalificação do Vetor Norte?

Setor imobiliário

- VIII. Qual era a avaliação do setor imobiliário quanto aos impactos dos investimentos públicos e privados em infraestrutura urbana feitos no Vetor Norte, sobre o mercado imobiliário? Quais os impactos positivos? Algum impacto negativo previsto? Quais?
- IX. Quais foram os impactos dos GPUs no Vetor Norte, do ponto de vista imobiliário?
- X. Do ponto de vista da moradia, quais eram as expectativas do setor imobiliário?
- XI. Estas expectativas cumpriram-se? Por que?
- XII. Quais os fatores de atratividade para as construtoras e/ou incorporadoras?
- XIII. A possibilidade de atração de famílias com um novo perfil socioeconômico para o Vetor Norte era um custo de oportunidade para o setor imobiliário? Qual seria o perfil destas famílias?
- XIV. Os GPUs estimularam o surgimento de novos produtos residenciais no Vetor Norte de Belo Horizonte? Quais? Por que? O que o levou as empresas a esta inovação?
- XV. O setor imobiliário elaborou alguma estimativa da valorização fundiária decorrente deste GPUs? Qual era a estimativa?
- XVI. Você poderia citar construtoras, incorporadoras ou imobiliárias que tiveram participação ativa nas discussões dos GPUs?

Setores econômicos

- XVII. Do ponto econômico, havia expectativa de trazer novos segmentos produtivos para o Vetor Norte? Quais?
- XVIII. Estas expectativas cumpriram-se? Por que?
- XIX. Quais eram os fatores de atratividade para as empresas?

Terra

- XX. A disponibilidade de terra foi um fator importante para a decisão das construtoras investirem no Vetor Norte, a partir dos GPUs? O preço

da terra foi importante? Como? O tamanho dos lotes disponíveis foi importante? Por que?

- XXI. E para as empresas, a disponibilidade de terra foi um fator importante para a sua atração para o Vetor Norte? O preço desta foi importante? Por que? O tamanho dos lotes disponíveis foi importante? Por que?
- XXII. Como era feita a negociação das áreas para atrair as empresas?
- XXIII. E para a construção de moradias, como era negociada a terra pelo setor imobiliário?
- XXIV. Como se dava a interlocução entre setor imobiliário e proprietários fundiários/imobiliários da região? As construtoras, imobiliárias, incorporadoras, já eram donas de muitos terrenos no Vetor Norte antes dos GPUs? No caso de construtoras que não tinham terrenos, prevalecia a compra ou a permuta de terrenos?
- XXV. As empresas do ramo imobiliário vêm investindo na formação de um banco de terras em Belo Horizonte? Vem comprando terra? Nas regionais Norte e /ou Venda Nova? Desde quando?
- XXVI. Alguma outra questão que não levantei e que você queira mencionar?

de moradia na Regional Norte e no bairro Jardim Guanabara, após estas obras. Eu gostaria de agradecer a disponibilidade de vocês e de dizer que a participação de cada um aqui, embora não seja obrigatória, é de fundamental importância. Por essa razão, eu gostaria de contar com a colaboração de vocês nesse grupo de conversa para que a gente possa entender, cada vez melhor, as mudanças que vocês vêm passando nos últimos anos. Como representantes da Associação de Moradores XXX, vocês têm contato muito próximo com os moradores e com pessoas de diferentes órgãos e instituições e estão por dentro de muitas questões que precisam ser olhadas com atenção. Eu vou fazer algumas perguntas, sintam-se totalmente à vontade para comentar, queremos saber a visão do grupo. Queremos deixar bem claro para vocês que não há uma resposta certa ou errada. O que importa é que todos tenham a oportunidade de participar e falar. Nós vamos gravar nossa conversa de hoje, mas, apesar disso, posso garantir para vocês que as informações dadas não serão associadas com nenhum nome. Vocês têm o direito de só responderem o que quiserem e de deixarem o grupo no momento em que desejarem, mas a participação de todos é muito importante. Para que eu seja bem eficaz, não precise gastar mais tempo de vocês e possa compreender perfeitamente o que cada um fala, é necessário que estejamos todos bem concentrados na nossa conversa e que não haja conversas paralelas. O grupo dura cerca de duas horas. Para ficar mais agradável, temos um pequeno lanche que ficará sobre a mesa e cada um pode se servir à vontade.

Antes de começarmos, vamos ler juntos o Termo de Consentimento que deixei na mesa de cada um. Após a leitura, peço que assinem e me entreguem o Termo, para aqueles que ficarem para nossa conversa.

PERGUNTAS SEMI-ESTRUTURADAS

Para a gente começar essa conversa de hoje, eu gostaria que cada um se apresentasse, dizendo o primeiro nome e onde mora atualmente. Eu vou começar por mim. Sou Ana, sou economista, sou aluna no doutorado na UFMG, moro em Belo Horizonte.

Bem, depois que nos apresentamos e que já nos conhecemos um pouquinho, gostaria de fazer algumas perguntas para vocês.

ASSOCIAÇÕES

Agora vou fazer algumas perguntas sobre associações que atuam na área.

- 1) Eu gostaria que vocês me contassem se existem outros espaços, além desta associação de encontros e reuniões de moradores do bairro Jardim Guanabara.
- 2) Vocês conhecem algum levantamento de Organizações Não Governamentais presentes nestes bairros?

- 3) Lembrando das obras citadas no início da nossa conversa, o MOVE, a construção da Linha Verde, do Centro Administrativo de Minas Gerais, do Shopping Estação, a ampliação do aeroporto, a previsão de construção da Catedral Metropolitana aqui do lado, tudo isso pode ser do interesse dos moradores, porque pode afetar a vida de vocês. Neste sentido, vocês conhecem algum ou grupo de moradores, alguma associação, que tenha debatido ou que esteja debatendo estas mudanças na região?
- 4) Como foi o processo destas obras para vocês? Foi bom para a região? Por que? Teve aspectos negativos para a região? Quais?
- 5) Na percepção de vocês existiu e/ou existe, algum canal de diálogo entre o governo e a associação de moradores do Bairro Jardim Guanabara?

SERVIÇOS E COMÉRCIO

Agora nós vamos conversar para entender se, na percepção de vocês, houve mudanças no comércio e serviços do bairro.

- 6) Como vocês, moradores da região, avaliam os investimentos feitos nesta região, aqueles que eu citei agora pouco, tais como o MOVE, a construção da Linha Verde, do Centro Administrativo de Minas Gerais, do Shopping Estação, a ampliação do aeroporto? Foi bom para a região? Por que? Teve aspectos negativos para a região?
- 7) Na opinião de vocês, surgiram novos serviços e comércios no bairro nos últimos anos? Por exemplo, será que surgiram bancos, padarias, supermercados, lojas de material de construção, restaurantes nos últimos anos?
- 8) (Se sim na 7): Na percepção de vocês, quais tipos de comércio e de serviços surgiram?
- 9) Vocês acham que ainda faltam serviços e comércio? Quais?

GRANDES PROJETOS URBANOS

Agora vou fazer algumas perguntas sobre as grandes obras feitas nesta região, nos últimos anos.

- 10) Vocês, como Associação de Moradores, têm alguma participação na escolha ou na definição de novas obras de grande porte na regional Norte?
- 11) Vocês têm conhecimento de algum levantamento, listagem das grandes obras realizadas na região pelo governo, pela Prefeitura, pelo Governo do Estado ou pelo Governo Federal, nos últimos anos? Obras de

transporte, urbanização de ruas, ampliação das vias, rede elétrica, água e esgoto, praças, equipamentos culturais e de lazer?

- 12)Falando agora do bairro Jardim Guanabara, vocês avaliam que foram feitas obras grandes, importantes neste bairro nos últimos anos? Se sim, quais são estas obras?
- 13)Como foi o processo destas obras para vocês? Foi bom para a região? Por que? Teve aspectos negativos para a região? Quais?

PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Agora vamos tratar de quem são os proprietários de imóveis e dos terrenos vagos no bairro.

- 14)A associação interfere, de alguma forma, ou tem algum levantamento da compra ou venda de imóveis no Jardim Guanabara, nos últimos anos? Algum levantamento da compra e venda de terrenos, galpões, barracões, casas, apartamentos ou outros imóveis?
- 15)Há algum grande proprietário de terrenos ou imóveis na região?
- 16)Na avaliação de vocês, o bairro ainda tem muitas áreas para construção de imóveis?
- 17)(Se sim na 16): Por que elas ainda não foram utilizadas?
- 18)Existem áreas que são mais valorizadas na Regional Norte?
- 19)(Se sim na 18): Quais são elas?
- 20)E no bairro Jardim Guanabara, há áreas mais valorizadas? Quais são elas?
- 21)Como vocês avaliam que estão hoje os preços de moradia no Jardim Guanabara? Eles mudaram muito nos últimos anos? Como?
- 22)Vocês avaliam que muitos dos moradores do bairro Jardim Guanabara são proprietários do imóvel em que moram, ou há muita gente que vive de aluguel? Há muita ocupação no bairro?
- 23)Vocês avaliam que, nos últimos anos, o número de pessoas que moram em casa própria, ou seja, que são donas das suas casas, aumentou, diminuiu ou segue igual, no bairro Jardim Guanabara?
- 24)E o número de pessoas que vivem de aluguel, tem aumentado, diminuído ou vocês avaliam que não mudou nos últimos anos, neste bairro?
- 25)Como vocês vêem os novos edifícios no bairro Jardim Guanabara do “Complexo Vistas do Horizonte”, ou seja, os condomínios Portal, Veredas, Terraço e Mirante, nas Ruas Alga Vermelha, Alga Verde e Ana Dias Duarte?
- 26)Vocês conhecem moradores destes edifícios? Se sim, quem são eles?
- 27)Na avaliação de vocês, porque as glebas de terra perto do APOIO ainda não foram construídas? Elas estão assim há muito tempo?

GENTRIFICAÇÃO

- 28) Vocês avaliam que, nos últimos 15 anos, a quantidade de moradores do bairro Jardim Guanabara segue mais ou menos a mesma, ou houve muita mudança na quantidade de famílias que moram aqui?
- 29) (Se mudou, na 19): Chegaram muitos novos moradores?
- 30) Quanto aos novos moradores do Jardim Guanabara, vocês avaliam que são parecidos com os moradores antigos ou, nos últimos quinze anos, mudou o tipo de gente que mora no bairro?
- 31) (Se “mudou” na 30): O que vocês percebem de diferente nos novos moradores com relação aos antigos?
- 32) Vocês percebem alguma mudança quanto à idade dos novos moradores?
- 33) Alguma mudança quanto à profissão dos novos moradores?
- 34) Alguma mudança quanto ao estilo de vida dos novos moradores?
- 35) (Se mudou, na 19): Saíram muitos moradores do bairro Jardim Guanabara?
- 36) Vocês têm alguma notícia de para onde eles foram e por que partiram?
- 37) Na percepção de vocês, o custo de vida no Jardim Guanabara ou o preço dos imóveis e dos alugueis no bairro pode ter contribuído para que estas famílias fossem embora do bairro?
- 38) Vocês sabem se existe algum registro das famílias que chegam e que saem do bairro Jardim Guanabara?
- 39) A associação discute a chegada de novas famílias e a saída de antigos moradores? Esta é uma preocupação de vocês? Por que?
- 40) Vocês têm conhecimento de alguma associação que se preocupe com esta questão?
- 41) Vocês têm conhecimento de algum debate em torno da “gentrificação”, ou seja, das famílias que têm que ir embora do bairro porque não têm mais condições financeiras de morarem aqui?
- 42) Vocês têm conhecimento de projetos futuros de empreendimentos imobiliários e turísticos, público ou privado, mais sofisticados, mais chiques no bairro Jardim Guanabara?
- 43) Vocês têm conhecimento de algum processo de remoção de famílias em curso ou já realizado nos últimos 15 anos, no bairro Jardim Guanabara?
- 44) (Se sim na 43): Vocês sabem dizer para onde foram as famílias já removidas?
- 45) Há alguma outra questão que eu não perguntei e vocês querem comentar?

Terminamos!

3.2) ENTREVISTA 9: MORADOR ANTIGO E EX MORADORES

GUIAS GERAIS

Boa tarde! Meu nome é Ana, eu trabalho na UFMG e estou hoje aqui para conversar com você sobre algumas questões relacionadas à Regional Norte e ao bairro Planalto/Vila Clóris, nos últimos anos.

Esta reunião é fundamental para minha pesquisa de doutorado na UFMG, no curso de economia urbana. Eu estudo o chamado “Vetor Norte” de Belo Horizonte, mais especificamente a Regional Norte e Venda Nova. Esta área passou, nos últimos quinze anos, por muitas mudanças, com investimentos, dentre os quais podemos citar o MOVE, a construção da Linha Verde, do Centro Administrativo de Minas Gerais, do Shopping Estação, a ampliação do aeroporto, dentre outros. Certamente você já ouviu falar muito sobre estas grandes obras. Nossa conversa vai tratar das possíveis mudanças no bairro Planalto/Vila Clóris, após estas obras. Eu gostaria de agradecer a sua disponibilidade e de dizer que a sua participação, embora não seja obrigatória, é de fundamental importância. Você tem contato muito próximo com os moradores e está por dentro de muitas questões que precisam ser olhadas com atenção. Eu vou fazer algumas perguntas, sinta-se totalmente à vontade para comentar. Quero deixar bem claro que não há uma resposta certa ou errada. Eu vou gravar nossa conversa de hoje, mas, apesar disso, posso garantir para você que as informações dadas só serão associadas ao seu nome se você permitir. Você tem o direito de só responder o que quiser e de deixar a entrevista no momento em que desejar. A entrevista dura cerca de uma hora.

Antes de começarmos, eu peço para que você leia o Termo de Consentimento. Após a leitura, estando de acordo, peço que assine e me entregue o Termo, para começarmos nossa conversa.

PERGUNTAS SEMI-ESTRUTURADAS

Para a gente começar essa conversa de hoje, eu gostaria que você se apresentasse: nome, ocupação e trajetória profissional.

ASSOCIAÇÕES

Primeiro eu vou fazer algumas perguntas sobre associações que atuam na área, para começar nossa conversa

- 1) Eu gostaria que você me contasse se existem espaços de encontros e reuniões de moradores do bairro.
- 2) Você conhece algum levantamento de Organizações Não Governamentais presentes neste bairro?
- 3) Lembrando das obras citadas no início da nossa conversa, o MOVE, a construção da Linha Verde, do Centro Administrativo de Minas Gerais, do Shopping Estação, a ampliação do aeroporto, a previsão de construção da Catedral Metropolitana aqui do lado, tudo isso pode ser do interesse dos moradores, porque pode afetar a vida de vocês. Neste sentido, você conhece algum ou grupo de moradores, alguma associação, que tenha debatido ou que esteja debatendo estas mudanças na região?
- 4) Como foi o processo destas obras para você? Foi bom para a região? Por que? Teve aspectos negativos para a região? Quais?
- 5) Na sua percepção existiu e/ou existe, algum canal de diálogo entre o governo e a associação de moradores do Bairro?

SERVIÇOS E COMÉRCIO

Agora nós vamos conversar para entender se, na sua percepção, houve mudanças no comércio e serviços do bairro.

- 6) Como você, morador/ex-morador da região, avalia os investimentos feitos nesta região, aqueles que eu citei agora pouco, tais como o MOVE, a construção da Linha Verde, do Centro Administrativo de Minas Gerais, do Shopping Estação, a ampliação do aeroporto? Foi bom para a região? Por que? Teve aspectos negativos para a região?
- 7) Na sua opinião, surgiram novos serviços e comércios no bairro nos últimos anos? Por exemplo, será que surgiram bancos, padarias, supermercados, lojas de material de construção, restaurantes nos últimos anos?
- 8) (Se sim na 7): Na sua percepção, quais tipos de comércio e de serviços surgiram?
- 9) Você acha que ainda faltam serviços e comércio? Quais?

GRANDES PROJETOS URBANOS

Agora vou fazer algumas perguntas sobre as grandes obras feitas nesta região, nos últimos anos.

- 10) Você teve alguma participação na escolha ou na definição de novas obras de grande porte na regional Norte? (pergunta feita exclusivamente para liderança comunitária)
- 11) Você tem conhecimento de algum levantamento, listagem das grandes obras realizadas na região pelo governo, pela Prefeitura, pelo Governo do Estado ou pelo Governo Federal, nos últimos anos? Obras de transporte, urbanização de ruas, ampliação das vias, rede elétrica, água e esgoto, praças, equipamentos culturais e de lazer?
- 12) Falando agora do bairro, você avalia que foram feitas obras grandes, importantes neste bairro nos últimos anos? Se sim, quais são estas obras?
- 13) Como foi o processo destas obras para você? Foi bom para a região? Por que? Teve aspectos negativos para a região? Quais?

PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Agora vamos tratar de quem são os proprietários de imóveis e dos terrenos vagos no bairro.

- 14) A associação interfere, de alguma forma, ou tem algum levantamento da compra ou venda de imóveis no bairro, nos últimos anos? Algum levantamento da compra e venda de terrenos, galpões, barracões, casas, apartamentos ou outros imóveis? (pergunta feita exclusivamente para liderança comunitária)
- 15) Há algum grande proprietário de terrenos ou imóveis na região?
- 16) Na sua avaliação, o bairro ainda tem muitas áreas para construção de imóveis?
- 17) (Se sim): Por que elas ainda não foram utilizadas?
- 18) Existem áreas que são mais valorizadas na Regional Norte?
- 19) (Se sim): Quais são elas?
- 20) E no bairro, há áreas mais valorizadas? Quais são elas?
- 21) Como você avalia que estão hoje os preços de moradia no bairro? Eles mudaram muito nos últimos anos? Como?
- 22) Você avalia que muitos dos moradores do bairro são proprietários do imóvel em que moram, ou há muito gente que vive de aluguel? Há muita ocupação no bairro?
- 23) Você avalia que, nos últimos anos, o número de pessoas que moram em casa própria, ou seja, que são donas das suas casas, aumentou, diminuiu ou segue igual, no bairro?
- 24) E o número de pessoas que vivem de aluguel, tem aumentado, diminuído ou você avalia que não mudou nos últimos anos, neste bairro?

- 25) Como você vê os novos edifícios no bairro Vila Clóris/Planalto, como os da Rua Augusto Francisco Rocha?
- 26) Você conhece moradores destes edifícios? Se sim, quem são eles?
- 27) Qual a sua opinião sobre o empreendimento da Direcional Engenharia na Mata do Planalto que não foi licenciado? Positiva? Negativa? Por que ele não foi licenciado? Esta área pertence hoje a quem? Desde quando? De quem era a terra antes? Há algum outro projeto atualmente para a Mata do Planalto? Qual sua opinião sobre este projeto? (pergunta feita exclusivamente para liderança comunitária)

GENTRIFICAÇÃO

- 28) Você avalia que, nos últimos 15 anos, a quantidade de moradores do bairro segue mais ou menos a mesma, ou houve muita mudança na quantidade de famílias que moram aqui?
- 29) Se mudou: Chegaram muitos novos moradores?
- 30) Quanto aos novos moradores do bairro, você avalia que são parecidos com os moradores antigos ou, nos últimos quinze anos, mudou o tipo de gente que mora no bairro?
- 31) Se “mudou”: O que você percebe de diferente nos novos moradores com relação aos antigos?
- 32) Você percebe alguma mudança quanto à idade dos novos moradores?
- 33) Alguma mudança quanto à profissão dos novos moradores?
- 34) Alguma mudança quanto ao estilo de vida dos novos moradores?
- 35) (Se mudou, na 19): Sairam muitos moradores do bairro?
- 36) Você tem alguma notícia de para onde eles foram e por que partiram?
- 37) Na sua percepção, o custo de vida no bairro ou o preço dos imóveis e dos alugueis pode ter contribuído para que estas famílias fossem embora daqui?
- 38) Você sabe se existe algum registro das famílias que chegam e que saem do bairro?
- 39) A associação discute a chegada de novas famílias e a saída de antigos moradores? Esta é uma preocupação da associação? Por que? (pergunta feita exclusivamente para liderança comunitária)
- 40) Você tem conhecimento de alguma associação que se preocupe com esta questão? (pergunta feita exclusivamente para liderança comunitária)
- 41) Você tem conhecimento de algum debate em torno da “gentrificação”, ou seja, das famílias que têm que ir embora do bairro porque não têm mais condições financeiras de morarem aqui?
- 42) Você tem conhecimento de projetos futuros de empreendimentos imobiliários mais sofisticados, mais chiques, no bairro?

- 43)Você tem conhecimento de algum processo de remoção de famílias em curso ou já realizado nos últimos 15 anos, no bairro Vila Clóris/Planalto?
- 44)(Se sim na 43): Você sabe dizer para onde foram as famílias já removidas?
- 45)Há alguma outra questão que eu não perguntei e você quer comentar?

Terminamos!

3.3) ENTREVISTA 10: MORADORES RECENTES

GUIAS GERAIS

Boa tarde! Meu nome é Ana, eu trabalho na UFMG e estou hoje aqui para conversar com você sobre algumas questões relacionadas à Regional Norte e aos bairros Planalto e Vila Clóris, nos últimos anos.

Esta reunião é fundamental para minha pesquisa de doutorado na UFMG, no curso de economia urbana. Eu estudo o chamado “Vetor Norte” de Belo Horizonte, mais especificamente a Regional Norte e Venda Nova. Esta área passou, nos últimos quinze anos, por muitas mudanças, com investimentos, dentre os quais podemos citar o MOVE, a construção da Linha Verde, do Centro Administrativo de Minas Gerais, do Shopping Estação, a ampliação do aeroporto, dentre outros. Certamente você já ouviu falar muito sobre estas grandes obras. Nossa conversa vai tratar das possíveis mudanças no bairro Vila Clóris, após estas obras. Eu gostaria de agradecer a sua disponibilidade e de dizer que a sua participação, embora não seja obrigatória, é de fundamental importância. Você tem contato muito próximo com os moradores e está por dentro de muitas questões que precisam ser olhadas com atenção. Eu vou fazer algumas perguntas, sinta-se totalmente à vontade para comentar. Quero deixar bem claro que não há uma resposta certa ou errada. Eu vou gravar nossa conversa de hoje, mas, apesar disso, posso garantir para você que as informações dadas só serão associadas ao seu nome se você permitir. Você tem o direito de só responder o que quiser e de deixar a entrevista no momento em que desejar. A entrevista dura cerca de uma hora.

Antes de começarmos, eu peço para que você leia o Termo de Consentimento. Após a leitura, estando de acordo, peço que assine e me entregue o Termo, para começarmos nossa conversa.

PERGUNTAS SEMI-ESTRUTURADAS

Para a gente começar essa conversa de hoje, eu gostaria que você se apresentasse: nome, ocupação e trajetória profissional.

GRANDES PROJETOS URBANOS

Vou fazer algumas perguntas sobre as grandes obras feitas nesta região, nos últimos anos.

- 1) Falando do bairro Planalto, você avalia que foram feitas obras grandes, importantes neste bairro nos últimos anos? Se sim, quais são estas obras?

- 2) Foi bom para a região? Por que? Teve aspectos negativos para a região? Quais?

SERVIÇOS E COMÉRCIO

Vamos conversar para entender se, na sua percepção, houve mudanças no comércio e serviços do bairro.

- 3) Como você, morador da região, avalia os investimentos feitos aqui, tais como o MOVE, a construção da Linha Verde, do Centro Administrativo de Minas Gerais, do Shopping Estação, a ampliação do aeroporto? Foi bom para a região? Por que? Teve aspectos negativos para a região?
- 4) Na sua opinião, surgiram novos serviços e comércios no bairro nos últimos anos?
- 5) Na sua percepção, quais tipos de comércio e de serviços surgiram?
- 6) Você acha que ainda faltam serviços e comércio? Quais?

MOTIVAÇÕES PARA MORADIA

- 7) Qual seu endereço anterior ao atual?
- 8) Em que ano você se mudou para o atual endereço?
- 9) Por que você escolheu morar neste imóvel?

PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

- 10) Em relação à propriedade do seu imóvel, você é proprietário, inquilino, o imóvel é emprestado ou outro tipo de moradia?
- 11) Se respondeu “alugado”, qual o valor que você paga pelo aluguel mensal?
- 12) Quantas pessoas moram no domicílio? Qual o grau de parentesco delas com você?
- 13) Como você avalia que estão hoje os preços de moradia no bairro? Eles mudaram muito nos últimos anos? Como?
- 14) Você avalia que muitos dos moradores do bairro são proprietários do imóvel em que moram, ou há muita gente que vive de aluguel? Há muita ocupação no bairro?
- 15) Você avalia que, nos últimos anos, o número de pessoas que moram em casa própria, ou seja, que são donas das suas casas, aumentou, diminuiu ou segue igual, no bairro?
- 16) E o número de pessoas que vivem de aluguel, tem aumentado, diminuído ou você avalia que não mudou nos últimos anos, neste bairro?

OCUPAÇÃO

17) Você exerce alguma atividade remunerada? Qual?

GENTRIFICAÇÃO

18) Você avalia que, desde que mudou para este imóvel, a quantidade de moradores do bairro segue mais ou menos a mesma, ou houve mudança na quantidade de famílias que moram aqui?

19) Se mudou, chegaram novos moradores?

20) Você conhece seus vizinhos?

21) Você conhece vizinhos que são moradores antigos do bairro? Se sim, quem são eles?

22) Quanto aos novos moradores do bairro, você avalia que são parecidos com os moradores antigos ou diferentes?

23) O que você percebe de diferente nos novos moradores com relação aos antigos?

24) Você percebe alguma mudança quanto à idade dos novos moradores?

25) Alguma mudança quanto à profissão dos novos moradores?

26) Alguma mudança quanto ao estilo de vida dos novos moradores?

27) Desde que você mudou para este imóvel, saíram muitos moradores do bairro?

28) Você tem alguma notícia de para onde eles foram e por que partiram?

29) Na sua percepção, o custo de vida no bairro, o preço dos imóveis ou dos alugueis pode ter contribuído para que estas famílias fossem embora do bairro?

30) Você tem conhecimento de algum processo de remoção de famílias em curso ou já realizado nos últimos 15 anos, no bairro Vila Clóris?

31) (Se sim) Você sabe dizer para onde foram as famílias já removidas?

32) Há alguma outra questão que eu não perguntei e você quer comentar?

Terminamos! Foi uma conversa longa e gostaríamos de, mais uma vez, agradecer imensamente a sua participação e reforçar que esperamos que a pesquisa que estamos fazendo possa ajudar de alguma forma aos moradores do bairro.

CARTA DE APRESENTAÇÃO E TERMO DE CONSENTIMENTO PARA ENTREVISTAS

“Propriedade imobiliária e Gentrificação no Vetor Norte de Belo Horizonte”

**Pesquisa de doutorado - Ana Luiza Nabuco
Co-tutela entre Universidade Federal de Minas Gerais
e *École des Hautes Études en Sciences Sociales***

TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO PARA PARTICIPAÇÃO EM ENTREVISTA

Este termo de consentimento deve ser apresentado e explicado pela pesquisadora de maneira clara, para os participantes, no início da entrevista. As pessoas que concordarem em participar, devem assiná-lo, entregando-o para a pesquisadora.

OBJETIVOS DA PESQUISA

Esta entrevista visa conhecer a percepção sobre os impactos imobiliários dos Grandes Projetos Urbanos (GPUs), implementados no Vetor Norte da RMBH, a partir de 2004.

PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

O tempo de duração da entrevista é de aproximadamente uma hora e o(a) participante tem o direito de responder ou não as questões, bem como deixar a entrevista no momento em que desejar. A entrevista é gravada, pois este é um procedimento necessário para o estudo, mas as falas jamais serão associadas aos participantes. Não existem opiniões certas ou erradas. O que importa é o que cada pessoa tem a dizer sobre as perguntas que são colocadas.

CONFIDENCIALIDADE

A participação é absolutamente voluntária. Se houver alguma questão que o(a) participante não queira responder, ele/ela pode negar-se, sem nenhum problema. Será garantido anonimato e sigilo absoluto por parte dos pesquisadores.

DÚVIDAS – PESQUISADORES RESPONSÁVEIS

Qualquer dúvida poderá ser tirada antes ou no início da entrevista. Uma cópia do termo de consentimento deverá ser oferecida para cada participante. Caso a dúvida persista ou caso a pessoa demande confirmação sobre a seriedade do estudo e de suas intenções, a entrevistadora deverá fornecer o nome dos orientadores da pesquisa de doutorado. São eles os seguintes professores:

Prof. Luis Roberto Monte-Mór – CEDEPLAR/UFMG

Profa. Cláudia Damasceno Fonseca – CRBC/EHESS



“Propriedade imobiliária e Gentrificação no Vetor Norte de Belo Horizonte”

**Pesquisa de doutorado - Ana Luiza Nabuco,
Co-tutela entre a Universidade Federal de Minas Gerais
e a *École des Hautes Études en Sciences Sociales***

CONSENTIMENTO

A pesquisadora, Ana Luiza Nabuco, leu em voz alta as informações sobre o estudo que está desenvolvendo e eu tirei todas as dúvidas a respeito da pesquisa sobre **“Propriedade imobiliária e Gentrificação no Vetor Norte de Belo Horizonte”**. Sei que a minha participação é voluntária e que posso desistir de participar da entrevista mesmo depois desta já ter sido iniciada, ou não responder as perguntas feitas, sem que isto me traga qualquer prejuízo pessoal ou de qualquer ordem.

Declaro que li este termo de consentimento e concordo em participar da entrevista.

Local: _____

Data: ____/____/____.

Assinatura:

“Propriedade imobiliária e Gentrificação no Vetor Norte de Belo Horizonte”

**Pesquisa de doutorado - Ana Luiza Nabuco,
Co-tutela entre Universidade Federal de Minas Gerais
e *École des Hautes Études en Sciences Sociales***

TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO PARA PARTICIPAÇÃO EM GRUPO FOCAL

- Este termo de consentimento deve ser apresentado e explicado pela moderadora do grupo de maneira clara, para todas as participantes, no início do grupo focal.
- As pessoas que concordarem em participar devem assiná-lo, ficando com uma cópia e retornando a assinada para a moderadora do grupo.
- Caso a pessoa declare não saber escrever, a moderadora deve pedir, sem criar constrangimentos, a alguma outra pessoa que assine como testemunha.
- No caso da pessoa que não desejar participar, o termo de consentimento não precisará ser assinado.

OBJETIVOS DA PESQUISA

Este é grupo focal que visa conhecer a percepção que representantes de associações de moradores apresentam sobre os impactos imobiliários dos Grandes Projetos Urbanos (GPUs) implementados no Vetor Norte da RMBH, a partir de 2004.

PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Neste grupo focal participam representantes da Associação XXX, localizada na Regional Norte de Belo Horizonte, e da UFMG, envolvidos no estudo. O objetivo central do grupo focal é conhecer melhor se e como os Grandes Projetos Urbanos (GPUs) implementados no Vetor Norte da RMBH, a partir de 2004, impactam a propriedade da terra urbana e processos de gentrificação. Não existem opiniões certas ou erradas. O que importa é o que cada pessoa tem a dizer sobre as perguntas que são colocadas.

O tempo de duração do grupo focal é de, no máximo duas horas e o(a) participante tem o direito de responder ou não as questões colocadas pela moderadora, bem como deixar o grupo no momento em que desejar. O grupo focal é gravado, pois este é um procedimento necessário para o estudo, mas as falas jamais serão associadas com a identificação dos participantes.



CONFIDENCIALIDADE

A participação é absolutamente voluntária. Se houver alguma questão que o(a) participante não queira responder, ele/ela pode negar-se, sem nenhum problema. O (a) participante pode deixar o grupo a qualquer momento se assim decidir. Será garantido anonimato e sigilo absoluto por parte dos pesquisadores. Cada participante receberá um número de código quando as transcrições estiverem sendo realizadas, assim as respostas permanecerão confidenciais e nomes não serão associados a elas.

DESCONFORTOS, RISCOS E BENEFÍCIOS

A duração do grupo focal é longa e esse fato deverá ser colocado para os (as) participantes na apresentação do termo de consentimento.

DÚVIDAS – PESQUISADORES RESPONSÁVEIS

Qualquer dúvida poderá ser tirada antes ou no início do grupo focal. Uma cópia do termo de consentimento deverá oferecida para cada participante. Caso a dúvida persista ou caso a pessoa demande confirmação sobre a seriedade do estudo e de suas intenções, a moderadora deverá fornecer o nome dos orientadores da pesquisa de doutorado, para que os mesmos confirmem a seriedade do estudo.

São eles os seguintes professores:

Prof. Luis Roberto Monte-Mór – CEDEPLAR/UFMG

Profa. Cláudia Damasceno Fonseca – CRBC/EHESS

“Propriedade imobiliária e Gentrificação no Vetor Norte de Belo Horizonte”

**Pesquisa de doutorado - Ana Luiza Nabuco,
Co-tutela entre a Universidade Federal de Minas Gerais
e a *École des Hautes Études en Sciences Sociales***

CONSENTIMENTO

A pesquisadora, Ana Luiza Nabuco, leu em voz alta todas as informações sobre o estudo que está desenvolvendo e eu tirei todas as dúvidas a respeito da pesquisa sobre **“Propriedade imobiliária e Gentrificação no Vetor Norte de Belo Horizonte”**. Sei que a minha participação é voluntária e que posso desistir de participar do grupo focal mesmo depois deste já ter sido iniciado, ou não responder as perguntas feitas, sem que isto me traga qualquer prejuízo pessoal ou de qualquer ordem.

Declaro que li este termo de consentimento e concordo em participar do grupo focal.

Local: _____

Data: ____/____/____.

Assinatura:

ANEXO 2 – REDES TEMÁTICAS E ANÁLISE DO CONTEÚDO ENTREVISTAS E GRUPOS FOCAIS

Temas Básicos	Temas Organizadores	Temas Globais
1.Criação de um novo polo de desenvolvimento econômico 2.Atração de novas empresas	1) Desenvolvimento	1) Expectativas quanto aos GPUs: gerar oportunidades para mercado imobiliário
3.Ampliação dos investimentos imobiliários na região 4.Ampliação da demanda imobiliária na região 5.Valorização imobiliária	2) Valorização	
6.Surgimento de novo tipo de produto imobiliário, direcionado a famílias de renda mais alta que as residentes 7.Atração de um novo público morador para a região: servidor público estadual	3) Sofisticação	
8.Destinação dos vazios Urbanos	4) Ocupação	
9.Conhecimento prévio débil da proposta dos GPUS, exceto pelos jornais 10.Ausência de participação na elaboração do projeto GPUS	5) Projeto de cima para baixo	2) GPUs planejados pelo Governo do Estado, sem debate ou respaldo técnico
11.Construção do CAMG como definição política 12. Ausência de embasamento em estudos técnicos para projeto inicial CAMG	6) Projeto político, sem justificativa técnica	
13.Melhoria e diversificação na oferta de serviços e comércio 14.Melhoria no transporte público e mobilidade urbana 15.Melhoria na infraestrutura disponível 16.Aumento da insegurança e violência 17.Ausência de serviços bancários	7) Resultados positivos dos GPUS 8) Resultados negativos dos GPUS	3) Realidade dos GPUS: geraram "progresso"
18. Debilidade dos projetos âncoras e da atuação pública	9) Escopo limitado	
19.Problemas de logística de mobilidade 20.Ausência de capilaridade no transporte público 21.Isolamento espacial do CAMG	10) Erros planejamento	4) GPUs não cumpriram expectativas
22. Paralisação e não implementação de empreendimentos 23.Não criação de nova centralidade/impactos restritos à população local 24.Recessão e restrições ao crédito imobiliário para classe media	11) Problemas na implementação	

Temas Básicos	Temas Organizadores	Temas Globais
25. Aumento de preços imobiliários e do aluguel 26. Densificação 27. Inovação e novos produtos imobiliários 28. Encarecimento da terra	12) Valorização imobiliária	5) GPUs já geraram mudança no perfil sócio econômico moradores
29. Entrada de novos tipos de moradores quanto à renda (mais alta) e hábitos sociais 31. Partida de moradores por custo de moradia 32. Surgimento de estratégias para permanência no bairro: cresce prática de permuta entre moradores proprietários 33. Percepção de que há segregação entre novos e velhos moradores	13) Índícios de gentrificação	
34. Riscos para os empreendimentos que dependem de migração de servidores públicos 35. Predomínio de baixa mobilidade intra-urbana é característica de Belo Horizonte 36. Impossibilidade de lançar todos os empreendimentos 37. Limites na alteração no perfil de renda do morador	14) Limites à gentrificação	6) GPUs não geraram, mudança significativa no perfil sócio econômico dos moradores
38. Insuficiência de estudos para órgãos de classe e sindicatos dos setores imobiliário e construtivo 39. Frequência elevada de erros na avaliação de investimentos no mercado imobiliário	15) "Feeling"	7) Organização dos setores imobiliário e construtivo implicam em pouco compartilhamento de informações
40. Débil compartilhamento de negócios entre corretoras é característico do mercado de BH 41. Inexistência de estimativa da renda fundiária gerada	16) Organização individual das empresas	
42. Excesso de regulamentação limita investimentos privados e desenvolvimento 43. Burocratização	17) Estado ineficiente	8) Estado e movimentos comunitários atrapalham o mercado imobiliário
44. Fortalecimento de erros conceituais de áreas de preservação e de AEIS 45. Esterilização da terra	18) Estado ideológico	
46. Reconhecimento da terra como fundamental para GPUs	19) Importância da terra para GPUs	9) A disponibilidade de terra foi fundamental para GPUs

Temas Básicos	Temas Organizadores	Temas Globais
47. Irrelevância da terra para definição de investimentos imobiliários	20) Fatores determinantes para decisão investimento imobiliário	10) Construtoras não acumulam ou especulam com terra
48. Inexistência de estímulos econômicos para setor construtivo acumular terra		
49. Relevância do coeficiente de aproveitamento para definição dos investimentos imobiliários		
50. Relevância da demanda para definição dos investimentos imobiliários		
51. Relevância do relacionamento com Prefeitura para definição de investimentos		
52. Aumento da demanda por terrenos em função do anúncio dos GPUs	21) "Landbank"	
53. Aumento da permuta de terrenos como forma prioritária de acesso à terra por parte das construtoras e incorporadoras		
54. Relação direta entre aquisição de terra e lançamentos previstos pelo mercado imobiliário		
55. Concentração da terra urbana é exceção	22) Concentração da propriedade da terra urbana	11) Há outros agentes econômicos na luta pela renda fundiária, além dos proprietários
56. Concentração da terra, no Vetor Norte, explicado por sua ocupação original, por fazendas		
57. Vetor Sul da RMBH apresenta concentração da propriedade da terra, por causa das mineradoras		
58. Determinação dos agentes que se apoderam da renda fundiária	23) Disputa pela Renda fundiária	
59. Debilidade do proprietário na negociação imobiliária		
60. Relevância do "custo de oportunidade" para negociação do terreno		

Fonte: Elaboração própria, a partir de entrevistas e grupos focais realizados entre janeiro e abril/2019

ANEXO 3 – RESUMO DAS SEÇÕES CNAE

Seção CNAE Descrição	CNAE
AGRICULTURA, PECUÁRIA, PRODUÇÃO FLORESTAL, PESCA E AQUICULTURA	Seção A (Somatório Divisões CNAEs 01 a 03)
INDÚSTRIAS EXTRATIVAS	Seção B (Somatório Divisões CNAEs 05 a 09)
INDÚSTRIAS DE TRANSFORMAÇÃO	Seção C (Somatório Divisões CNAEs 10 a 33)
ELETRICIDADE E GÁS	Seção D (Divisão CNAEs 35)
ÁGUA, ESGOTO, ATIVIDADES DE GESTÃO DE RESÍDUOS E DESCONTAMINAÇÃO	Seção E (Somatório Divisões CNAEs 36 a 39)
CONSTRUÇÃO	Seção F (Somatório Divisões CNAEs 41 a 43)
COMÉRCIO; REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS	Seção G (Somatório Divisões CNAEs 45 a 47)
TRANSPORTE, ARMAZENAGEM E CORREIO	Seção H (Somatório Divisões CNAEs 49 a 53)
ALOJAMENTO E ALIMENTAÇÃO	Seção I (Somatório Divisões CNAEs 55 a 56)
INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO	Seção J (Somatório Divisões CNAEs 58 a 63)
ATIVIDADES FINANCEIRAS, DE SEGUROS E SERVIÇOS RELACIONADOS	Seção K (Somatório Divisões CNAEs 64 a 66)
ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS	Seção L (Divisão CNAEs 68)
ATIVIDADES PROFISSIONAIS, CIENTÍFICAS E TÉCNICAS	Seção M (Somatório Divisões CNAEs 69 a 75)
ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS E SERVIÇOS COMPLEMENTARES	Seção N (Somatório Divisões CNAEs 76 a 82)
ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, DEFESA E SEGURIDADE SOCIAL	Seção O (Divisão CNAEs 84)
EDUCAÇÃO	Seção P (Divisão CNAEs 85)
SAÚDE HUMANA E SERVIÇOS SOCIAIS	Seção Q (Somatório Divisões CNAEs 86 a 88)
ARTES, CULTURA, ESPORTE E RECREAÇÃO	Seção R (Somatório Divisões CNAEs 90 a 93)
OUTRAS ATIVIDADES DE SERVIÇOS	Seção S (Somatório Divisões CNAEs 94 a 96)

Fonte: Elaboração própria, a partir das Resoluções Concla: 02/2010 de 08/06/2010

RÉSUMÉ EN FRANÇAIS

Terre urbaine, propriété et gentrification dans la périphérie : dynamiques immobilières et capitalisme patrimonial dans le Vecteur Nord de Belo Horizonte, Brésil, 1999-2019

INTRODUCTION

L'axe central de cette thèse est la question du conflit autour de la rente foncière urbaine, à partir de l'étude de cas du « Vecteur Nord de la ville de Belo Horizonte » (VNBH), entre 1999 et 2019, période pendant laquelle on voit, dans cette zone périphérique, l'implantation de Grands Projets Urbains (GPU). Financés par des Partenariats Publics-Privés (PPP), ces projets avaient pour but de créer un nouveau pôle de développement économique métropolitain.

L'énorme concentration de personnes et l'usage de la terre pour les objectifs les plus divers ont favorisé un conflit pour l'usage du sol urbain entre des agents hétérogènes et dont les pouvoirs sont asymétriques (ABRAMO, 2007). La ville, en tant que marchandise à être consommée, est l'expression de la contradiction entre « valeur d'usage » *versus* « valeur d'échange », fortement marquée par les inégalités en termes d'appropriation de la rente de la terre et du contexte nécessaire à la reproduction de la vie (LEFEBRVE, 2008). On vérifie une « subordination du sol au marché, qui fait de la terre un 'bien' commercialisable,

dépendant de la valeur d'échange et de la spéculation, et non de l'usage et de la valeur d'usage » (LEFEBVRE, 1972, p. 152, traduction propre²²¹).

Deux formes de conflits qui perdurent à partir de l'existence de la rente foncière sont objets de cette recherche. La première est la lutte de familles pauvres pour pouvoir rester dans leurs lieux de résidence, quand ceux-ci se situent autour des aires où les Grands Projets Urbains seront implantés. Cette recherche a pour but de vérifier si le phénomène de gentrification a lieu, quelles formes il assume et quelle est sa dimension. Sans rejeter les critiques selon lesquelles le phénomène de gentrification est un processus beaucoup plus ancien que l'origine de son concept (CLARK, 2010 [2005]) et qui « ne fait que » nommer le mode opérationnel habituel du capital immobilier (ABRAMO, 2018), la recherche soutient cependant la pertinence des études sur la gentrification pour deux raisons. La première est l'approfondissement que cette notion permet en termes de compréhension des processus complexes de ségrégation socio-spatiale dans le monde capitaliste. La deuxième est la force politique de résistance que ce terme est capable de créer, en remettant en question l'inévitabilité de ces conséquences sur les familles pauvres, comme *modus operandi* du capital. Selon la littérature, les grands projets urbains tendent à promouvoir des ruptures dans la formation des prix fonciers : les investissements se traduisent en externalités²²², qui sont incorporées à la valeur des immeubles, en valorisant une aire de la ville par rapport à d'autres et en altérant les prix fonciers relatifs (SMOLKA, 2003). Neil Smith (1982, 1988, 1996) fait le lien entre les projets de rénovation urbaine et la formation du *rent gap*, c'est-à-dire la différence positive entre la rente foncière liée aux usages actuels du sol et celle qui pourrait être capitalisée si l'usage du sol était modifié. L'existence du *rent gap* génère ce que Smith appelle de « mouvement du capital », qui se déplace dans cette zone, afin d'obtenir des surprofits. Dans le cas du capital immobilier, ce surprofit découlera de la modification des usages donnés aux immeubles, de façon à maximiser la rente foncière capitalisée. Le corollaire de

²²¹ Traduction propre de : « *subordinação* do solo ao mercado, que faz da terra um 'bem' comercializável, dependente do valor de troca e da especulação, e não do uso e do valor de uso ».

²²² Les externalités altèrent les prix relatifs, sans qu'il y ait de nécessité de changements dans les transactions commerciales (ABRAMO, 2001).

cela est une tendance à l'expulsion des familles les plus pauvres, habitants originaires de l'aire en question, et leur substitution par des familles de classes plus élevées, étant donné l'augmentation des prix immobiliers, voire des prix en général. Ainsi, le conflit implique, pour certains, la valeur d'usage de la terre, et, pour d'autres, sa valeur d'échange.

Le deuxième conflit pour la rente foncière qui fait l'objet de cette recherche se concentre sur sa valeur d'échange. De façon générale, selon la littérature, la rente foncière tendrait à être capturée par les propriétaires immobiliers, au sein du conflit entre ces derniers et le capital immobilier. Notre démarche consiste à approfondir l'analyse de qui sont ces propriétaires et de leur degré de contrôle sur l'offre de terre urbaine. Cela permettra de vérifier, de façon critique si, de fait, la lutte pour la rente foncière entre les propriétaires et le capital immobilier a lieu conformément à ce que la littérature prévoit.

Pour Santos (2009, p. 107), la spéculation immobilière s'alimente de la dynamique qui inclut des attentes de valorisation future et est le résultat de la conjugaison de deux mouvements : (i) la superposition d'un espace social à un espace naturel (l'espace est reconnu comme facteur social), « puisque le fonctionnement de la société urbaine transforme de façon sélective les lieux, en les affectant à leurs exigences fonctionnelles ²²³», d'où certaines localisations deviennent plus attractives et également plus valorisées, (ii) le conflit entre les activités ou les personnes pour une localisation donnée. Ainsi, la valorisation de la terre est intrinsèquement liée aux avantages et aux opportunités que sa localisation peut apporter à l'acheteur, raison pour laquelle plusieurs parcelles de la ville gagnent ou perdent de la valeur au fil du temps.

Conceptualiser la rente foncière

L'œuvre du français Guigou (1982) aborde amplement plusieurs auteurs qui traitent du concept de rente foncière, à partir de 1650. Selon l'auteur, à partir du

²²³ Traduction propre de : « uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, afeiçoando-os às suas exigências funcionais ».

XIX^e siècle, il y a une convergence exceptionnelle des différentes écoles de pensée économique (classiques, néoclassiques et marxistes), autour de l'illégitimité et de l'injustice de l'appropriation privée de la rente foncière et de ses impacts négatifs sur la production économique.

Le concept de rente de la terre possédait déjà ses premières formulations depuis les physiocrates, bien qu'il n'ait commencé à compter sur un cadre théorique qu'à partir de Ricardo²²⁴, dans un contexte agricole, il y a 200 ans, en 1815, et postérieurement à partir de Marx et Engels. Le courant de pensée de la rente de la terre, qui se base la théorie de la valeur-travail, explique la formation et la dynamique des villes contemporaines comme étant le théâtre des conflits entre différentes classes et secteurs.

La terre, transformée en marchandise, possède quelques caractéristiques (HARVEY, 1973 ; PLAMBEL, 1987 ; JARAMILLO, 2003 ; MORALES-SCHECHIGER, 2010) : i) c'est un bien immobile, c'est-à-dire qu'il ne peut pas être transporté, ii) c'est un bien non fongible, c'est-à-dire qu'il n'est pas consommé tant qu'il est utilisé et, par conséquent, il possède une valeur d'usage actuelle et future et une valeur d'échange potentielle ; iii) c'est un bien hétérogène car il possède des caractéristiques spécifiques qui le rendent propice à des activités spécifiques ; iv) c'est la base pour presque toutes les activités économiques ; v) c'est un bien qui possède une divisibilité limitée dans la mesure où il a besoin de posséder une taille minimum pour divers usages ; vi) c'est un bien rare. Ces traits, ajoutés à l'institution de la propriété privée et au fonctionnement du système de marché, permettent l'existence de la rente de la terre urbaine, référentiel théorique qui traverse et unit toute cette recherche.

Pour Marx (1986 [1894]), la terre est une ressource naturelle qui n'a pas de valeur intrinsèque, puisque toute valeur provient du travail, ce qui l'amène à l'identification d'un paradoxe économique : « comment la terre peut-elle avoir un prix, si elle n'a pas de valeur (travail) ? ». La tradition classique répond à cette question par le biais de la Théorie de la Rente : le prix du sol surgit d'un

²²⁴ RICARDO, D. On the Principles of Political Economy and Taxation. 1975 [1817].

mécanisme appelé « capitalisation de la rente de la terre ». Les propriétaires de la terre, étant donné les caractéristiques de ce bien, ont la capacité de capturer une partie de la valeur générée dans les processus productifs qui ont besoin du sol pour fonctionner. Aussi, la rente de la terre provient du paiement, à son propriétaire, pour avoir le droit d'utiliser cette terre. Son origine remonte à l'excédent des agriculteurs qui utilisaient les terres les plus fertiles.

Le concept de capitalisation de la rente de la terre fut initialement développé pour les propriétaires ruraux : l'agriculteur (qui, dans la société moderne est un capitaliste), investit dans la production de biens agricoles pour créer de la valeur. Pour cette opération, il a besoin de louer la terre et, par conséquent, il doit payer à son propriétaire une certaine somme d'argent, pendant un certain temps. Cette valeur, la « rente », provient de la valeur créée par l'agriculteur. Le propriétaire, en raison de son pouvoir juridique sur la terre, peut ainsi s'approprier cette rente continuellement, ce qui donne l'origine au prix de la terre. Ce prix est donc calculé de façon dérivée, résiduelle, à partir de la « capitalisation de la rente », une opération par laquelle le propriétaire de la terre agit comme un capitaliste financier.

Dans l'explication de la rente de la terre rurale, Marx (1986 [1894]) critique le concept de rente différentielle développé par Ricardo, lié au différentiel de fertilité de la terre, et il introduit le concept de rente absolue et détaille la rente différentielle. Selon Marx, la rente provenant de la location de la propriété foncière se divise en rente absolue et rente différentielle. La Rente Absolue proviendrait de la propriété du sol, indépendamment des avantages comparatifs que ce sol peut offrir ; la Rente Différentielle, résultant de la capture du surprofit par le propriétaire, qui découle, selon Marx, des caractéristiques particulières de chaque terrain²²⁵. Ce surprofit provient donc des différents résultats obtenus, quand deux quantités égales de capital et de travail sont appliquées sur des terres de la même taille (Marx, 1986 [1894]). Dans ces conditions, la rente différentielle se sous-divise en

²²⁵ Telles que la fertilité, la localisation, l'incidence différenciée de l'impôt sur la propriété du sol, le développement inégal de l'agriculture dans différentes régions, l'inégalité de la répartition du capital entre les locataires.

deux autres : i) la Rente Différentielle I, quand le surprofit provient de causes extérieures au capital, à l'instar de la fertilité naturelle du sol et de la localisation de la terre ; ii) la Rente Différentielle II, quand le surprofit provient de l'application de capital dans le sol, par le locataire²²⁶. Les terrains qui réunissent les conditions indispensables au déroulement de certaines activités spécifiques²²⁷ peuvent faire l'objet d'un monopole, assurant ainsi à ceux qui les exploitent un surprofit, sous la forme de Rente de Monopole.

Les concepts créés pour le cas rural ont été adaptés à la réalité urbaine par des auteurs tels que Alquier (1971), Lemos (1988), Lojkine (1971), Topalov (1973) et Yujnovsky (1977). Cette adaptation de la théorie de la rente pour le contexte urbain implique que le produit est un bien immobile, un édifice – et non plus un produit agricole ; les capitalistes qui commandent le processus productif sont le constructeur et le promoteur immobilier – et non plus le capitaliste agricole. Cela débouche sur une « articulation complexe » de la terre (JARAMILLO, 2003)²²⁸: le produit sera immobile par rapport à la terre, que ce soit dans sa phase de production (comme dans le cas du produit agricole), ou dans les phases subséquentes de circulation et de consommation (ce qui n'a pas lieu avec le produit agricole).

La méthode résiduelle pour la formation du prix de la terre, mentionnée antérieurement, consiste, dans le contexte urbain, à calculer, d'une part, la différence entre la valeur maximale que l'on espère obtenir avec la vente de produits immobiliers, les plus *rentables possibles* sur un terrain donné, et, d'autre part, le total des dépenses nécessaires à leur construction et à leur vente sur le marché – main d'œuvre, matériel, impôts, rémunération du constructeur et du promoteur, entre autres (MORALES-SCHECHINGER, 2010 ; FURTADO, 2008). Le résidu de cette opération est le prix maximum qui peut être payé pour le terrain.

²²⁶ L'incorporation de capital à la terre, qu'elle soit de caractère transitoire (améliorations de la nature chimique, engrais, etc.) ou permanente (canaux de drainage, infrastructures d'irrigation, aplanissement, etc.), favorise une rente future plus élevée.

²²⁷ Dans le cas agricole, il s'agit des terrains qui réunissent des ressources naturelles données, comme les sources et les cours d'eau, par exemple.

²²⁸ Dans le cas du produit agricole, sa consommation est dissociée de la consommation de la terre.

Il convient de souligner que le produit le plus rentable – identifié dans l'économie comme étant le « plus grand et le meilleur usage » (« *highest and best land use* ») – est ce qui maximise le profit immobilier, la différence entre la valeur générale de ventes des immeubles et le coût de leur construction (FURTADO, 2008).

La discussion contemporaine interprète les divers types de rente comme les manifestations d'un même mécanisme : le caractère non reproductible de la terre (JARAMILLO, 2003). La rente correspondrait à la façon spontanée dont le marché réagit à la présence de perturbation et existe indépendamment de l'existence d'une concurrence entre les propriétaires, les capitalistes et les autres agents (JARAMILLO, 2003).

À partir du travail de Marx, Jaramillo (2003) synthétise la Rente Différentielle de Type 1 (RD1) découle de l'hétérogénéité de la terre, de différences entre leurs caractéristiques, telles que les conditions de localisation et le potentiel d'usage du terrain, selon ce qui est prévu dans les lois urbanistiques. Cette rente ne dépend pas du capital investi. En revanche, la Rente Différentielle de Type 2 (RD2) provient de la quantité de capital investie sur une portion de terre donnée, et qui rend possible l'existence de profits extraordinaires par rapport aux terres marginales. Les investissements publics en infrastructures de base et les modifications de la législation urbanistique ont donc des impacts sur la Rente Différentielle 2 (FURTADO, 2008). La Rente Absolue provient de la propriété de la terre, qui permet à leurs propriétaires, dans certaines circonstances, de ne pas offrir leurs terrains pour la production. C'est le montant minimum payé pour n'importe quelle terre. Il s'agit d'un type généralisé de rente de monopole (JARAMILLO, 2003). Enfin, la Rente de Monopole est due à la rareté de portions de terres données, faisant que la demande spécifique pour ces lieux les rend plus chers (JARAMILLO, 2003). Gottdiener (1997, p.177 *apud* DINIZ, 2015) met en exergue l'importance de la rente de monopole qui exprimerait l' « origine sociale de la valeur de la localisation²²⁹ ».

²²⁹ Traduction propre de : « origem social do valor da localização ».

En ce qui concerne les entreprises, l'extraction de la rente différentielle de la terre est analysée à partir de la comparaison entre les productions agricoles obtenues sur des sols plus ou moins fertiles (Marx, 1986 [1894]). Singer (1979) affirme que chaque localisation urbaine est unique et peut apporter certains avantages qui influencent leurs coûts et leurs profits – tels que des infrastructures et un accès facile au commerce, à la distribution de biens et aux consommateurs. Ainsi, en fonction de sa localisation, l'entreprise a des coûts différents, ce qui générerait des surprofits pour les entreprises les mieux localisées. Dans le cas de l'existence d'une concurrence entre les entreprises liée à leur localisation, probablement la valeur des loyers ou le prix des immeubles seront fixés à un niveau proche du profit additionnel qui peut être produit dans chacun d'entre eux (Singer, 1979).

Pour les familles, les demandes de sol urbain pour des fins résidentielles (compris en tant que consommation « improductive », du point de vue de l'accumulation) se distinguent également des avantages de localisation, déterminés par la condition d'accès aux services urbains et par le prestige social du voisinage – tout particulièrement lorsque l'on prend en compte la tendance à la ségrégation spatiale des classes les plus favorisées et l'aspiration de démonstration publique d'ascension social, par la classe moyenne (SINGER, 1979).

La rente de la terre urbaine dans la législation brésilienne

Le conflit pour la rente de la terre urbaine fut l'objet d'une attention toute particulière de la part de la législation brésilienne dans les années 1980. Un nouveau paradigme national légal a vu le jour, en lien avec la propriété urbaine, avec la nouvelle Constitution Fédérale Brésilienne de 1988 et son Chapitre « Politique Urbaine », aux articles 182 et 183. La garantie constitutionnelle du principe de la « fonction social de la ville²³⁰ » fut institutionnalisée en créant des limites aux droits individuels de propriété, celles-ci devant être définies par les Plans Directeurs Municipaux. Il y a également une inspiration claire de la proposition de Henry George (1979 [1879]), qui propose le recouvrement d'un

²³⁰ Traduction propre de : « função social da cidade ».

impôt, d'une "land tax" sur la valorisation de la terre, comme manière de garantir la justice dans l'accès à cette ressource²³¹.

La réglementation de ces articles 182 et 183 a eu lieu en 2001 par le biais de la promulgation de la Loi Fédérale 10.257/2001, plus connue sous le nom de « *Estatuto da Cidade* » (« Statut de la Ville »), qui « établit des normes d'ordre public et d'intérêt social qui régulent l'usage de la propriété urbaine à la faveur du bien collectif, de la sécurité et du bien-être des citoyens, tout comme de l'équilibre environnemental²³² » (article 1^o). Le principe de la « fonction sociale de la ville et de la propriété urbaine²³³ » comprend la « garantie du droit à des villes soutenables, compris comme le droit à la terre urbaine, au logement, à l'assainissement environnemental, aux infrastructures urbaines, au transport et aux services publics, au travail et au loisir, pour les générations présentes et futures²³⁴ » (Art. 2^o, *caput* et incise "I"). Il s'agit d'une profonde mutation en termes de limitation des droits des propriétaires de la terre urbaine, en soumettant son usage aux intérêts collectifs de la société, débattus démocratiquement (Art. 2, II). Ces mesures visent à éviter « la rétention spéculative de l'immobilier urbain, qui aboutit à sa sous-utilisation ou non-utilisation²³⁵ » (Art. 2^o, VI, e) et à la garantie de la récupération de la valorisation du sol par l'État pour assurer la « juste distribution des bénéfices et des charges du processus d'urbanisation²³⁶ », « l'adéquation des instruments de la politique économique, tributaire et financières et des dépenses publiques aux objectifs de développement urbain, de façon à

²³¹ Selon Guigou (1982), la proposition de Henry George serait pionnière du point de vue historique, en ce sens que c'est la première fois qu'un impôt fut proposé à des fins de justice (dans la mesure où, selon la logique de George, il bénéficierait à l'ensemble de la société et non seulement aux propriétaires).

²³² Traduction propre de : « estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental ».

²³³ Traduction propre de : « função social da cidade e da propriedade urbana ».

²³⁴ Traduction propre de : « garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações ».

²³⁵ Traduction propre de : « a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização ».

²³⁶ Traduction propre de : « justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização ».

privilégier les investissements générateurs de bien-être général et la jouissance des biens par les différents segments sociaux²³⁷ » et la « récupération des investissements du pouvoir public qui ont généré la valorisation des immeubles urbains²³⁸ » (Art. 2^o. IX, X et XI). Selon l'article 39 du Statut de la Ville, « La propriété urbaine remplit sa fonction sociale quand elle répond aux exigences fondamentales d'aménagement de la ville exprimées dans le plan directeur, assurant la satisfaction des besoins des citoyens quant à la qualité de vie, la justice sociale et le développement des activités économiques²³⁹ ».

L'introduction du concept de « fonction sociale de la ville » dans la Constitution de 1988 fait que le Brésil est l'un des premiers pays à avoir institutionnalisé le droit à la ville (GAUTHIER, 2015), avec la création d'instruments législatifs pour lutter contre la spéculation urbaine et l'appropriation privée de la valorisation monétaire du sol, ce qui est, par convention désigné de « plus-value foncière urbaine²⁴⁰ » (SMOLKA, 2013; SMOLKA, 2005; SMOLKA ; FURTADO, 2003; AMBORSKI ; SMOLKA, 2000 ; FURTADO, 1999). Le Statut de la Ville fut un progrès extraordinaire dans le domaine législatif en matière urbaine, du point de vue brésilien et international (GAUTHIER, 2015). La lenteur en termes de sa réglementation, qui a eu lieu treize ans après la Constitution de 1988, révèle cependant de nombreux défis tenant à son implantation effective. Le nouveau cadre légal progressiste est en partie le résultat de la lutte du « Mouvement de la Réforme Urbaine au Brésil » qui, dans les années 1970, s'est concentré sur des

²³⁷ Traduction propre de : « a adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais ».

²³⁸ Traduction propre de : « recuperação dos investimentos do poder público que geraram valorização dos imóveis urbanos ».

²³⁹ Traduction propre de : « A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas ».

²⁴⁰ Le terme « plus-value », appliqué à des termes fonciers est controversé parce que la rente foncière ne génère pas de plus-value, mais elle permet seulement au propriétaire de la terre de s'approprier de la plus-value créée par autrui. Nonobstant, le terme est courant dans la littérature nationale et internationale. On peut par exemple souligner divers documents produits par le Lincoln Institute of Land Policy, en portugais et espagnol, « mais-valia » et « plusvalía » (SMOLKA, 2013).

mécanismes pour élargir l'accès des plus pauvres à la terre urbaine, considéré comme étant la base du problème de l'accès au logement digne au Brésil.

Cet aspect législatif innovateur a cependant connu peu de cas concrets d'application à l'échelle nationale. Les changements pointés par la nouvelle Constitution brésilienne, en termes d'instruments urbanistiques pour la récupération, par l'État, de la « plus-value foncière urbaine »²⁴¹ et de la garantie de la fonction sociale de la propriété, n'ont pas été atteints. Plus de trente ans après la promulgation de la Constitution Fédérale de 1988, il n'existe que de très rares cas de municipalités qui ont exigé l'application de la fonction sociale de la propriété et qui ont implanté les mécanismes prévus dans la nouvelle législation, pour la récupération de la valorisation foncière par l'État (IPEA ; MINISTÉRIO DA JUSTIÇA, 2015) :

Ce n'est pas par manque de lois que la majeure partie de la population brésilienne fut historiquement exclue de la propriété formelle de la terre, à la campagne ou à la ville, au Brésil. Une flopée de lois, de décrets, de résolutions, de registres et de cadastres, ont suivi l'institution de la propriété privée de la terre à partir de la Loi des Terres de 1850... Les mouvements sociaux doivent lutter pour de nouveaux cadres juridiques, mais doivent considérer le fait que cela est très loin d'assurer des conquêtes réelles. Nous sommes en train d'assister à l'application quasiment

²⁴¹ Le concept utilisé par des auteurs comme Fernanda Furtado (2005) et Martim Smolka (2013) pour la « récupération de plus-value », fait référence à la possibilité de capture, par l'État, de la majoration de la valeur du sol, générée par des actions étrangères à leur propriétaire. Selon Smolka (2013, p.2-3, traduction propre) : « Le concept de récupération de plus-values foncières implique de mobiliser, au bénéfice de la communauté, une partie ou toute l'augmentation de la valeur du sol (plus-value ou recettes non méritées) qui ait été générée par des actions étrangères au propriétaire, comme les investissements publics en infrastructures ou les changements dans les normes et les régulations sur l'usage du sol... Une application typique de récupération de plus-values foncières permettrait au gouvernement de récupérer seulement la portion des bénéfices sur la valeur du sol découlant de son intervention directe. Une application plus ample, permettrait au gouvernement de récupérer n'importe quelle augmentation de la valeur de la terre dérivée d'actions extérieures au propriétaire – par exemple, résultant des forces du marché associées à la croissance de la population urbaine ou à des impacts indirects sur la valeur de la terre produits par des subventions au logement ». Furtado décrit quatre types de « plus-values foncières », classées de façon décroissante, qui pourraient être récupérées par l'État : i – toute la valeur du sol (indépendamment de son origine) ; ii- toute valorisation qui ne provient pas de l'effort du propriétaire ; iii- toute la valorisation qui découle de l'effort de la collectivité ; iv- toute valorisation qui découle d'investissements publics.

nulle des instruments les plus importants du Statut de la Ville, six ans après sa promulgation²⁴² (MARICATO, 2012, p. 95).

En ce qui concerne Belo Horizonte, cette situation se vérifie : en dépit des avancées de la législation urbaine municipale²⁴³, il y a de claires limites à l'implantation des instruments de récupération de plus-value urbaine qui continue d'être un défi encore aujourd'hui²⁴⁴.

Structure de la Thèse

La thèse s'organise en trois parties. La première partie se divise en deux chapitres. Ceux-ci contiennent une brève révision bibliographique de l'occupation historique ségréguée de Belo Horizonte, depuis le début de la planification de sa construction, en 1894, jusqu'au début du XXI^e siècle, à partir de la vaste historiographie existante sur la ville. À partir de plusieurs études existantes, nous présentons des considérations sur les vecteurs de croissance de la capitale au fil du XX^e siècle, et son processus de métropolisation, et tout particulièrement la croissance de la ville dans son axe nord. C'est en fonction cette attention toute particulière quant à la caractérisation de l'aire d'étude, le « Vecteur Nord de Belo Horizonte », à partir de la dichotomie du fait qu'elle soit une zone périphérique pauvre de la ville, lieu de logements informels et précaires de familles à bas revenus, qui, à partir de 2004, commence à faire l'objet de grands investissements

²⁴² Traduction propre de : « Não é por falta de leis que a maioria da população brasileira foi historicamente excluída da propriedade formal da terra, no campo ou na cidade, no Brasil. Um cipoal de leis, decretos, resoluções, registros e cadastros seguiu-se à instituição da propriedade privada da terra a partir da Lei de Terras de 1850... Os movimentos sociais devem lutar por novos marcos jurídicos, mas devem considerar que isso está muito longe de assegurar conquistas reais. Estamos testemunhando a aplicação quase nula dos instrumentos mais importantes do Estatuto da Cidade, seis anos após sua promulgação ».

²⁴³ En 1993, l'Exécutif Municipal de Belo Horizonte commença une gestion qui a privilégié l'implantation du nouveau cadre législatif brésilien pour la planification urbaine. En conséquence de la toute récente Constitution Fédérale à l'époque – qui octroya des pouvoirs aux municipalités pour qu'elles légifèrent sur la politique de développement urbain et obligea les villes de plus de vingt-mille habitants à élaborer leurs plans directeurs – Belo Horizonte promulgua son « Plan Directeur Urbano » (Loi Municipale 7.165/1996) et « Loi d'Usage et d'Occupation du Sol » (Loi Municipal 7.166/1996) et a renforcé les instruments de participation populaire dans les politiques publiques, avec la création du « Budget Participatif » et de plusieurs Conseils Municipaux.

²⁴⁴ Il existe une certaine perspective de changement de ce scénario à Belo Horizonte avec l'approbation de nouveau Plan Directeur de la ville, par le biais de la Loi Municipale 11.181/2019, et de Loi 11.216/2020, qui dispose sur les instruments de récupération de la plus-value urbaine.

dans des projets urbains, en grande majorité publics. Ces Grands Projets Urbains sont décrits avec l'appui de la littérature existante et également à partir de la vision théorique qui met en exergue l'empreinte néolibérale et les stratégies entrepreneuriales urbaine des GPU. Enfin, nous abordons l'analyse multidisciplinaire adoptée, les procédés méthodologiques de la recherche, les différentes échelles d'analyse et les sources de données quantitatives et qualitatives employées.

La deuxième partie de la thèse, également composée de deux chapitres, a pour but de vérifier s'il y a un processus de gentrification en cours dans le Vecteur Nord de Belo Horizonte, après les investissements dans les GPU. L'hypothèse formulée part de la littérature qui traite des liens entre les GPU et la gentrification et interprète l'expulsion de la population de son lieu de logement d'origine comme étant la conséquence d'un processus global de transformation des villes en *locus* d'absorption de l'excédent produit par le système capitaliste pour garantir son accumulation infinie et par conséquent de la stratégie de projection internationale des villes (SMITH, 2010a [1979], 1982, 1988, 1996, 2006; HOLCOMB ; BEAUREGARD, 1981; HACKWORT ; SMITH, 2010 [2001]; FIX, 2001; DAVIDSON ; LEES, 2005; VAINER, 2006; CLARK, 2010 [2005]; HARVEY, 2014a; BETANCUR, 2014). Après la crise immobilière des années 1990, les GPU se seraient étendus dans les principales métropoles des pays du Sud, qui sont devenus des aires d'accumulation pour le capital, et également dans les métropoles d'importance secondaire, comme Belo Horizonte.

La troisième partie aborde, aux chapitres 5 et 6, la dynamique de la propriété des terrains non-bâti dans la dernière décennie, dans le Vecteur Nord de Belo Horizonte, après les investissements des Grands Projets Urbains. Nos hypothèses postulent une tendance à la concentration de cette propriété et un intérêt croissant des secteurs privés dans leur acquisition, après l'annonce des GPU, en tant que stratégie pour s'approprier d'une partie de la rente foncière dans des aires en cours de valorisation immobilière. L'analyse cherche à identifier qui sont les propriétaires des terrains non-bâti ; le degré de concentration de cette propriété, sa distribution entre État et secteur privé ; son stockage par les secteurs financier,

immobilier et de construction civile et leurs éventuelles stratégies d'appropriation de la rente foncière différentielle. Cette analyse est dynamique, au fil de la dernière décennie, avec certains résultats concernant des périodes antérieures. Les résultats sont analysés à partir de la littérature de la géographie urbaine et de la théorie politique de l'urbanisation, qui met l'accent sur l'importance de la propriété de la terre pour la production capitaliste de l'espace et son usage social, en particulier Maricato (2016, 2012) et Rolnik (2015) – dans la pensée urbaine critique brésilienne – Sassen (2016, 2017a, 2017b), Lefebvre (2008, 2007) et Harvey (2017, 2006b, 1997).

CHAPITRE 1 - LA STRUCTURATION ET L'OCCUPATION DE L'ESPACE URBAIN DE BELO HORIZONTE

Belo Horizonte se situe au Sud-est du Brésil, capitale de l'État de Minas Gerais. C'est la troisième région métropolitaine brésilienne en termes de population (après São Paulo et Rio de Janeiro), avec cinq millions d'habitants et 34 municipalités (Figure 1). Il s'agit aussi de l'une des métropoles régionales les plus grandes et dynamiques du pays (Monte-Mór, 1997) et d'un important centre de services.

Son histoire en tant que ville construite par l'État, remonte à la fin du XIX^e siècle. Il s'agit de la première capitale planifiée de la période républicaine brésilienne, dont la vocation était d'être une ville politique et industrielle, de fonctionnaires publics, d'oligarques ruraux et de la petite bourgeoisie. Parmi les historiens, certains soutiennent la thèse selon laquelle sa construction et son urbanisation planifiée avait pour but le blanchissement de la population qui y résidait (Mc DONALD, 2019), en tant qu'aspect essentiel de la modernisation.

Figure 1 – Municipalités de la Région Métropolitaine de Belo Horizonte



Source : Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, 2008

La planification de la ville, qui a eu lieu l'année suivante à celle de l'abolition de l'esclavage et la même année et en suivant la proclamation de la République brésilienne, en 1889, s'est étendue jusqu'en 1893. Belo Horizonte, idéalisée en tant que métaphore de la modernité et du progrès (JULIÃO, 2011), que carte postale du nouveau régime républicain (MONTE-MÓR et al., 2007), devait devenir la nouvelle capitale de Minas Gerais, pour substituer Ouro Preto et effacer les vestiges du passé colonial de l'administration monarchique, récemment destituée (SALGUEIRO, 1992 ; JULIÃO, 2011 ; MONTE-MÓR et al., 2007). Sa construction devait avoir lieu en quatre ans, de 1894 à 1897, sous la responsabilité de la très puissante « Comissão Construtora da Nova Capital » (CCNC)²⁴⁵, organe de l'État institué dans ce but et présidé par l'ingénieur Aarão Reis. Le modèle adopté pour

²⁴⁵ En français « Commission de Construction de la Nouvelle Capitale ».

la planification et la construction de la capitale moderne de Minas Gerais, a eu une inspiration franco-américaine, à partir du Paris Haussmannien et de la Washington de L'Enfant et de la négation du « désordre » qui marquait le modèle colonial d'occupation (MONTE-MÓR, 1997).

La première étape de travail de la CCNC fut l'expropriation et le déplacement forcé des populations qui habitaient sur l'aire choisie pour la nouvelle ville, en majorité des métisses et des noirs, et de tous les vestiges du village rural de « Curral d'Él Rey », qui la précéda. Elle conserve ainsi une dimension historique et constante d'occupation « classiste » et ségréguée, planifiée.

Ce processus de structuration de la ville a des aspects pertinents pour cette recherche : la propriété de la terre fut un élément fondamental pour la structure ségréguée qui forme la ville depuis ses débuts, sans espace pour les travailleurs des couches populaires ou pour les noirs récemment libéré du régime esclavagiste. Cette structure ségréguée fut le résultat de l'action directe de l'État, qui avait le contrôle discrétionnaire de l'offre et de l'octroi de terres et est par conséquent une détermination politique : la terre fut clairement utilisée en tant que marchandise pour hiérarchiser l'espace et le critère de revenu pour la sélection des futurs habitants. L'État, par le biais du contrôle de l'accès à la propriété de la terre a exclu a priori les segments populaires d'une grande partie de la ville, celle qui avait une meilleure infrastructure urbaine, et a fini par stimuler la formation de périphéries (LE VEN, 1977). Les exclus de la nouvelle capitale de Minas Gerais, y compris les familles qui y résidaient avant la construction de la nouvelle capitale et qui ont été expropriées de leurs maisons et terres par l'État, ont été obligées de trouver d'autres lieux pour habiter, inaugurant la formation de « *favelas* » et de zones périphériques, y compris au Nord de Belo Horizonte.

Au fil du XX^e siècle, Belo Horizonte a présenté plusieurs vecteurs de croissance de la ville, au-delà du territoire planifié à l'origine. Selon MONTE-MÓR (1997, p.4) « La ville a déjà perdu ses limites, explosant sur la périphérie comme un tissu urbain continue et/ou discontinu, s'étendant au long des axes d'intégration

régionale, bien au-delà de sa région métropolitaine pour atteindre des alentours distants de 100 kilomètres et plus ²⁴⁶ ».

L'expansion de la ville en direction du nord se vérifie dans les années 1940, en fonction d'une série de travaux d'infrastructures et d'investissements économiques réalisés à Belo Horizonte et dans son aire d'influence immédiate (COSTA ; MAGALHÃES, 2011). Le complexe architectonique de *Pampulha*, l'une des zones de la ville, a influencé l'implantation de plusieurs équipements d'envergure métropolitaine avec : l'expansion de l'Université Fédérale de Minas Gerais (UFMG), la construction du stade de football « *Mineirão* » et une nouvelle liaison viaire de *Pampulha* au centre de Belo Horizonte, l'avenue « *Presidente Carlos Luz* ». Les années 1940 représentent l'un des moments de grande restructuration de l'espace urbain de Belo Horizonte avec la formation d'une nouvelle image de la ville. Pour ce faire, le rôle de Juscelino Kubitschek (JK), maire de la ville entre 1940 et 1945 (et futur président du Brésil de 1956 à 1961) aurait été déterminant, car il avait l'objectif de transformer « *Pampulha* » en un espace de logement exclusivement destiné aux élites (VILLAÇA, 1998) et une fascination pour le « confort et la beauté des villes modernes » (DE FREITAS, 2019). Plusieurs oeuvres publiques ont été construites dans cette région en tant qu'édifices avant-gardistes, dont nombre d'entre-elles qui ont été signées par l'architecte Oscar Niemeyer, par le paysagiste Burle Marx et par le peintre Cândido Portinari, sont aujourd'hui inscrites au « Patrimoine Culturel de l'Humanité ».

La croissance de la ville au-delà de « *Pampulha* » vers le Vecteur Nord au fil des ans a marqué l'expansion périphérique de la pauvreté et a transformé cette aire en aire la plus pauvre de la Région Métropolitaine de Belo Horizonte (RMBH). Cette tendance s'est intensifiée à partir des années 1970, simultanément à l'expansion de logements précaires et considérés comme « irréguliers » (TONUCCI, 2009) et à la production de « lotissements populaires » sans aucune condition minimum en termes d'infrastructures et de services urbains. Dans les

²⁴⁶ Traduction propre de : « A cidade já perdeu seus limites, explodindo sobre a periferia como tecido urbano contínuo e/ou descontínuo, estendendo-se ao longo dos eixos de integração regional, muito além de sua região metropolitana para atingir o entorno distante 100 quilômetros e mais ».

années 1960, en tant que volet de la politique nationale de logement, implantée par la dictature du gouvernement militaire au Brésil, il y a eu la construction de plusieurs lotissements résidentiels destinés à des populations à bas revenus, localisés en grande partie dans les aires périphériques de la capitale. Dans le cas de Belo Horizonte, les villes limitrophes à la capitale, dans le Vecteur Nord, ont concentré plusieurs de ces lotissements, dont certains ont de très grandes dimensions.

Au début du XXI^e siècle, le Vecteur Nord de la RMBH est devenu la cible d'investissement, publics pour la plupart, dans des Grands Projets Urbains. Ce projet d'empreinte néolibérale et qui se base sur des stratégies d'entrepreneuriat urbain (DE FREITAS, 2017) visait à transformer cette aire du Vecteur Nord de la RMBH en une nouvelle centralité, attractive pour le capital international. La création d'une « *aérotropolis* » était prévue, c'est-à-dire un nouveau pôle économique, d'envergure métropolitaine, développé à partir d'un aéroport international. En tant que stratégie d'attraction de capital, sous l'initiative du Gouvernement de l'État de Minas de Gerais de Aécio Neves, à partir de 2003, ont été projetés plusieurs projets urbains symboliques et iconiques liés à la modernisation et à l'expansion de l'« Aéroport Industriel Tancredo Neves », également connu comme « Aéroport de Confins », outre des investissements en infrastructures urbaines, détaillés au chapitre 1. La réalisation, en 2014, du championnat mondial de football « *Copa do Mundo* », au Brésil a également favorisé des investissements dans le Vecteur Nord de la RMBH. D'une façon générale, cependant, de nombreux investissements privés qui était prévus ne se sont pas concrétisés et ce qui s'est observé est : « L'utilisation de ressources publiques pour la garantie de développement économique et au bénéfice des investisseurs privés²⁴⁷ » (DE FREITAS, 2017, p.11-12). En ce sens, le modèle de partenariats public-privés implanté dans le Vecteur Nord de la RMBH, loin de se caractériser par une réduction de l'État, signifie la reconfiguration de son rôle : générer une flexibilisation juridique et économique, qui vise à démonter les

²⁴⁷ Traduction propre de : « a utilização de recursos públicos para a garantia de desenvolvimento econômico e beneficiamento de investidores privados ».

obstacles à l'expansion de l'espace et du capital, en créant un contexte d'affaires adéquat pour les investissements (comme prévu par Harvey, 1994, 2006).

Ainsi, le Vecteur Nord de la RMBH du début du XXI^e siècle est lié aux héritages historiques de Belo Horizonte de la fin du XIX^e siècle, où le concept de modernité implique d'effacer les traits du passé, présents dans le territoire, y compris ses habitants d'origine.

La présence des GPU dans la politique de la RMBH peut être identifiée à partir de la fin des années 1990, s'accroissant avec les processus de globalisation et de néo-libéralisation (DE FRETAS, 2017). Ces projets fonctionnent en tant qu'une partie des stratégies néolibérales qui obéissent à une intensification de l'« impératif de croissance » des villes (*“the city as a growth machine”*), au bénéfice d'une alliance entre les élites urbaines (MOLOTCH, 1976 ; JONAS ; WILSON, 1999). Il s'agit du concept de « néo-libéralisation de l'espace », où le marché joue un rôle croissant dans la distribution spatiale des activités (PECK, 2002). L'État, tout particulièrement par le biais des gouvernements locaux, doit assumer une nouvelle fonction, celle de « promouvoir la ville vers l'extérieur, en développant une image forte et positive, se basant sur une offre d'infrastructures et de services, qui exercent l'attraction d'investisseurs, de visiteurs et d'utilisateurs solvables à la ville et qui facilitent leurs exportations » (CASTELLS; BORJA, 1996, p. 160).

CHAPITRE 2 – MÉTHODOLOGIE ET TRAITEMENT DES DONNÉES

Les Grands Projets Urbains implantés dans le Vecteur Nord de la RMBH, se situent dans plusieurs municipalités entre Belo Horizonte et la ville de Confins. L'aire d'étude de cette recherche se restreint à la partie nord de la ville de Belo Horizonte, qui se trouve à proximité de ces projets : les Régions Administratives « Nord » et « Venda Nova » de Belo Horizonte. Dans cette recherche, la zone

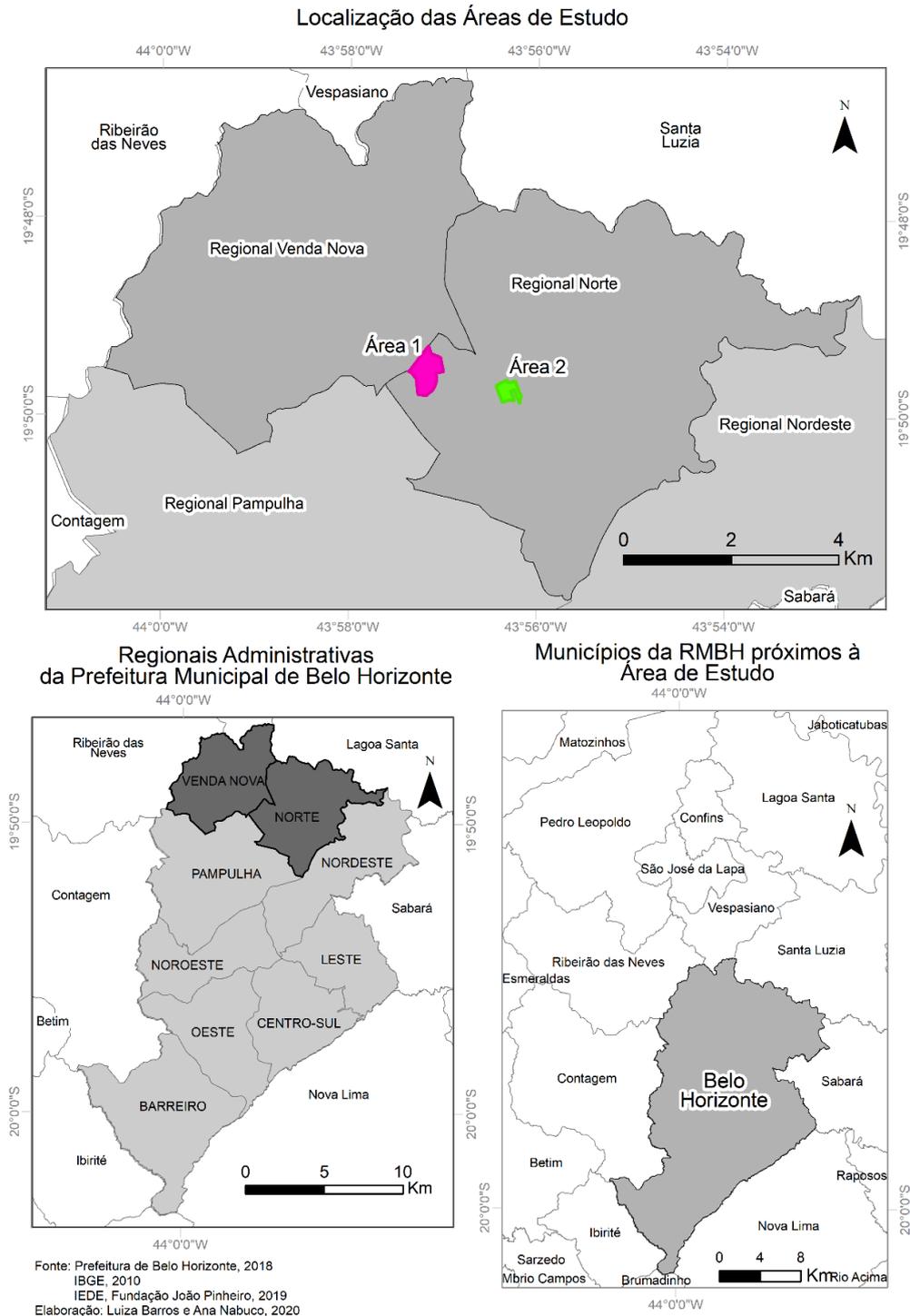
composée de ces deux Régions Administratives ²⁴⁸ est appelée « Vecteur Nord de Belo Horizonte » (VNBH), visible au Figure 2. Au fil de ce travail, des zones d'intérêts spécifiques ont vu le jour. Il y a donc de multiples échelles d'analyse du Vecteur Nord de Belo Horizonte, qui incluent les Régionales Nord et Venda Nova, leurs quartiers, les secteurs de recensement (zones homogènes de plus petite échelle que les quartiers, utilisés pour le recensement de la population), voire des rues et des lotissements, ce qui se révèle être fondamental pour comprendre la dynamique des phénomènes étudiés. La recherche se concentrera également sur d'autres aires, explicitées plus loin, que nous appelons « Aire 1 – Planalto / Vila Cloris », « Aire 2 – Jardim Guanabara », « Área Expandida 1 » e « Área Expandida 2 ». Nous reviendrons sur ce point.

Pour analyser les hypothèses des processus de gentrification et de concentration de la propriété des terrains urbains non-bâties, la thèse s'organise à partir d'une approche multidisciplinaire qui inclut des références théoriques et des auteurs provenant des champs de l'économie urbaine, de la géographie, des sciences sociales et de l'urbanisme. L'analyse des données à la lumière de la littérature utilisée, indique des convergences et des divergences entre les deux.

Les sources de données et les méthodes utilisées reflètent également l'aspect multidisciplinaire de la recherche. Ces données concernent une multiplicité d'échelles territoriales sur différentes périodes, permettant une meilleure compréhension des dynamiques et phénomènes étudiés. L'analyse temporelle se situe entre l'année 1999 (quatre ans avant le début de GPU) et l'année 2019, quand les dernières données de la recherche de terrain ont été collectées. La diversité des sources a cependant impliqué, dans certains cas, une adaptation de la période d'analyse en fonction de la disponibilité des données.

²⁴⁸ Il convient de souligner que depuis 1993, la municipalité de Belo Horizonte est sous-divisée en neuf « Régions Administratives », également connues comme « Régionales » : Venda Nova, Nord, Barreiro, Centre-Sud, Est, Nord-Est, Nord-Ouest, Ouest et Pampulha.

Figure 2 – Les diverses échelles d’analyse : Le VNBH, les Régions Administratives Nord e Venda Nova et l’ « Aire 1 – Planalto /Vila Clóris » et de l’ « Aire 2 - Jardim Guanabara »



L’analyse est faite au travers d’un ample spectre de données qualitatives et quantitatives, de sources primaires et secondaires.

Parmi les données secondaires, treize sources de données ont été utilisées (voir Tableau 1). Certaines de ces données sont relativement courantes dans les recherches, comme le « *Censo Demográfico* » (Recensement de la Population), l'*Índice de Desenvolvimento Humano Municipal* (IDHM, Indice de Développement Humain Municipal), les images aériennes et les informations disponibles sur des sites d'entreprises liées au marché de la construction et de l'immobilier.

Tableau 1 – Données secondaires utilisées dans la recherche

Numéro	Donnée	Source	Période	Thème	Publiées
1	<i>Censo Demográfico</i>	IBGE	2000 et 2010	Gentrification	Oui
2	<i>IDHM</i>	PNUD, IPEA et FJP	2000 et 2010	Gentrification	Oui
3	RésERVE des terres (« <i>land bank</i> ») et investissements immobiliers	Sites des entreprises liées au marché de la construction et de l'immobilier	Divers	Gentrification et Dynamique de la propriété foncière	Oui
4	Matériel publicitaire des immeubles.	Promoteurs immobiliers et entreprises de construction	PC ²⁴⁹	Gentrification	Oui
5	Image aérienne	Googlemaps	Divers, entre 2009-2019	Gentrification et Dynamique de la propriété foncière	Oui
6	Image aérienne	PBH/Prodabel	2007 e 2015	Gentrification	Non
7	Cadastre Immobilier	PBH/SMFA	2004-2017, sauf les informations de propriétaire, de 2009 e 2017	Gentrification et Dynamique de la propriété foncière	Non
8	Cadastre des entreprises	PBH/ SMFA	2010 e 2017	Gentrification et Dynamique de la propriété foncière	Non
9	<i>ISS</i>	PBH /SMFA	2000-2018	Gentrification	Non
10	<i>ITBI</i>	PBH /SMFA	2009-2016	Gentrification	Non
11	<i>Certidão Vintenária de Registro de Imóvel</i>	5°. Bureau Notarial de Registres des Immeubles, Belo Horizonte	1999 à 2019. Éventuellement, des années antérieures	Dynamique de la propriété foncière	Non
12	<i>CNPJ</i>	Receita Federal	Data da consulta	Gentrification et Dynamique de la propriété foncière	Oui
13	<i>POF</i>	IBGE	2017-2018	Gentrification	Oui

Source : Élaboration propre, 2020

²⁴⁹ Pas concerné.

Nous avons également mobilisé d'autres données non-publiées, inédites ou d'accès difficile, principalement des données de cadastre et tributaires, d'immeubles et d'entreprises, produites par le Secrétariat Municipal des Finances (SMFA) de la Mairie de Belo Horizonte (PBH), et utilisées pour le recouvrement de trois impôts municipaux : l'IPTU (Impôt foncier), l'ITBI (impôt sur les transmissions de patrimoine immobilier), et l'ISS (Impôt indirect sur la consommation de service)²⁵⁰. Dans le cas des données immobilières, il s'agit d'une base de données géo-référencées assez riche, qui enregistre individuellement plus de 70 caractéristiques pour chaque immeuble, résidentiel, non résidentiel ou territorial, qui possède un titre de propriété ou de possession, localisé dans la ville, et parmi lesquelles on trouve, par exemple, les caractéristiques physiques, la valeur vénale, le propriétaire et la date de transmission, si c'est le cas. Dans le cas des données d'entreprises, il y a des informations pour celles dont le cadastre est enregistré à Belo Horizonte, comme l'adresse, la date de début des activités et la fin (si c'est le cas), les types de services qu'ils offrent et les revenus obtenus. L'accès à cette partie des données tributaires fut possible grâce à notre insertion à la Mairie de Belo Horizonte, tout en garantissant leur caractère confidentiel²⁵¹.

Enfin, la recherche s'est également basée sur les actes de propriété, qui enregistrent les transmissions individuelles de la propriété de biens immobiliers au long des vingt dernières années, obtenus dans les Bureaux Notariaux d'Immeubles, désormais appelé « *Certidões Vintenárias de Registro de Imóveis* ». Cette documentation a eu pour corollaire 491 feuilles de registres d'immeubles qui ont permis d'avoir accès à des informations sur les propriétaires, entre 1999 et 2019, et dans certains cas, un peu plus anciennes, datant du début des années 1990.

²⁵⁰ En portugais, « Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana » (IPTU), « Imposto sobre a transmissão « inter vivos » », a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição » (ITBI) et « Imposto Sobre Serviços » (ISS).

²⁵¹ L'auteure est Auditrice de Tributs du Secrétariat des Finances de la Mairie de Belo Horizonte. Elle a occupé plusieurs postes techniques et politiques au sein du Pouvoir Exécutif Municipal, dont celui de Vice-Secrétaire de Planification et Conseillère du Maire. Depuis 2017, elle coordonne le projet « Modernisation de la Méthodologie d'Évaluation d'Immeubles à Belo Horizonte », au Sous-secrétariat de la Recette Municipale, à des fins de recouvrement fiscal de l'IPTU et l'ITBI.

Le chapitre 2 décrit les sources de données non-publiées utilisées dans cette thèse et la forme d'accès à celles-ci, parfois gratuite, comme dans le cas de données fiscales et parfois onéreuse, à l'instar des sources notariales.

La rareté des bases de données secondaires concernant les échelles interurbaines, avec une actualisation annuelle (NABUCO ; FERREIRA ; ALMEIDA, 2014), est certainement l'une des raisons pour lesquelles le nombre d'études empiriques portant sur les processus de gentrification dans les villes brésiliennes est encore relativement limité. Les analyses de la structure et de la dynamique de la propriété foncière sont également limitées, non pas par le manque de données mais en raison de restrictions liées à leur caractère confidentiel. Aussi, nous pensons qu'il s'agit là d'une contribution importante de cette recherche, qui, du point de vue méthodologique pourra orienter d'autres recherches : la proposition de nouvelles sources de données et la description de ces bases de données, des méthodes utilisées pour y avoir accès et la façon dont elles ont été manipulées. Il convient de souligner que les données utilisées sont collectées de façon routinière par plusieurs municipalités brésiliennes, notamment les capitales des États fédérés, ce qui permettrait de répliquer des études similaires à celle-ci dans d'autres municipalités, à condition que ces données soient accessibles aux chercheurs.

Tableau 2 – Entretiens et Groupes Focaux. Quantité et Nombre de Participants, selon le segment interviewé. 2019

Segment	Entretiens		Groupes Focaux		Nombre Total de Participants
	Nombre d'Entretiens	Nombre de Participants	Nombre de Grupes Focaux	Nombre de Participants	
Secteur Immobilier	3	3	1	3	6
État	2	2	1	2	4
Habitants	6	6	1	8	14
Total	11	11	3	13	24

Source : Élaboration propre, 2020

Des données primaires ont été collectées sur le terrain et comprennent des photographies, des entretiens et des groupes focaux semi-directives, dont les procédés méthodologiques sont décrits au chapitre 2. Les entretiens et les groupes focaux ont eu pour objectif de collecter la perception des agents

producteurs de l'espace, divisés en trois segments : le secteur immobilier, l'État et les habitants (Tableau 2).

Les critères pour la sélection des personnes interrogées sont expliqués au chapitre 2. Dans le cas du segment immobilier ou de l'État, ils sont liés à l'expertise de l'interviewé, quant aux questions abordées. Dans le secteur immobilier, des représentants de quatre entreprises – dans les domaines de la construction et promotion immobilière et du courtage, ont participé soit à un entretien soit à un Groupe Focal. Ce sont des leaders du secteur immobiliers à Belo Horizonte, accumulant des fonctions de dirigeants d'organes syndicaux et de classe, liés aux secteurs entrepreneuriaux de la construction civile, de la promotion immobilière et du courtage, certains ayant un rôle dans des organes publics collégiaux, liés à la définition de la politique urbaine et métropolitaine de Belo Horizonte, tels que les conseils publics et les instances participatives. Il s'agit de propriétaires d'entreprises traditionnelles de Belo Horizonte et dont l'action s'étend à l'échelle de la RMBH et dans l'aire étudiée, ou des fonctionnaires avec des fonctions dirigeantes dans l'une des plus grandes entreprises de construction civile au niveau national, qui agit au à l'échelle nationale mais également sur le terrain d'étude.

En ce qui concerne l'État, des représentants des gouvernements de l'État de Minas Gerais et de la municipalité ont participé. Au niveau du Gouvernement de Minas Gerais, un entretien a été réalisé avec un ex-gestionnaire/directeur de haut rang impliqué dans la planification urbaine de la Région Métropolitaine de Belo Horizonte, dans la période des principaux investissements publics en Grands Projets Urbains dans le Vecteur Nord de la RMBH. Au niveau du gouvernement municipal, un gestionnaire et deux techniciens ont participé. Ces trois personnes connaissent bien le territoire de la recherche, les occupations et quartiers informels, les mouvements migratoires, les leaders communautaires, les quartiers et leurs transformations.

Les critères pour la sélection d'habitants partent de la prise en compte de l'existence de deux groupes distincts de populations : les « habitants récents »

(MR)²⁵², définis comme ceux qui sont arrivés dans les aires spécifiques de notre recherche de terrain (explicitées au chapitre 3) à partir de 2007, et les « anciens habitants » (MA)²⁵³, c'est-à-dire ceux qui étaient déjà là en 2007. Ce découpage temporel s'articulant autour de l'année 2007 est justifié dans la Partie I de la thèse. Une partie des habitants est composée de leaders communautaires locaux, bien que cela n'était pas une exigence de la recherche au départ.

Des entretiens à des ex-habitants (ExM)²⁵⁴, bien qu'ils n'étaient pas non plus prévus, ont pu être réalisés à partir de l'indication de ceux-ci par des habitants interrogés.

Les « Guides d'Entretien » et les « Guides des Groupes Focaux », élaborés pour la recherche, englobent des questions qui ont trait à la gentrification et à la propriété des terrains non-bâties. Ils sont adaptés en fonction du segment – « Secteur Immobilier », « État » et « Habitants et ex-habitants » - et éventuellement en fonction de la personne interrogée, ce qui a débouché sur l'élaboration de dix « Guides », disponibles à l'Annexe 1.

Les onze entretiens et les trois groupes focaux totalisent vingt-quatre participants, avec une durée totale de quatorze heures et quarante-deux minutes. Ils ont été enregistrés et retranscrits, en garantissant l'anonymat aux participants.

Pour analyser ce contenu, des méthodes d'analyse thématique de données qualitatives ont été utilisées, et tout particulièrement la méthode des « Réseaux Thématiques » (ATTRIDE-STIRLING, 2001). L'extraction de données qualitatives fut précédée par un processus d'écoutes répétées des enregistrements des entretiens et des groupes focaux ainsi que de lectures des retranscriptions. À partir de ce travail systématique de lecture et d'écoute, notre recherche, à l'instar de ce que propose Attride-Stirling (2001), a extrait et listé, dans un tableau, les thèmes de base, puis les thèmes organisateurs, et enfin les thèmes globaux.

²⁵² En portugais « *Moradores Recentes* ».

²⁵³ En portugais « *Moradores Antigos* ».

²⁵⁴ En portugais « *Ex-morador* ».

L'analyse a donné une importance particulière à la diversité des points de vue des personnes interrogées, que ce soit entre les trois segments interviewés ou au sein d'un même segment. Le croisement de ces idées a eu pour objectif de vérifier les similitudes et les conflits entre les perceptions des interviewés, permettant ainsi d'élaborer des conclusions à la lumière du cadre théorique adopté. À chaque fois que c'était possible, les données qualitatives ont été confrontées avec les données quantitatives, de façon à vérifier et enrichir les conclusions.

CHAPITRE 3 - GENTRIFICATION : ÉCHELLES ET TEMPORALITÉS

Le cadre théorique de la Partie II de la thèse part d'une littérature critique post-colonialiste qui rejette l'importation du concept de gentrification développé pour et dans des pays de l'hémisphère nord. En reconnaissant la domination culturelle de pays du Sud par ceux du Nord et en rejetant l'application aux pays latino-américains du concept original de gentrification, développé dans la réalité anglo-saxonne d'après-guerre, cette littérature cherche les caractéristiques de l'environnement des villes latino-américaines, fortement influencées par l'idéologie néolibérale, l'informalité économique et de l'habitat et, via de règle, par une classe moyenne moins conséquente (par rapport aux pays européens), pour comprendre les processus de gentrification. À partir de cette position critique, plusieurs interprétations théoriques développées pour les pays du Nord et du Sud, après le texte séminal de Ruth Glass (1964), sont incorporés à la recherche. Aussi, deux auteurs sont des références principales dans cette recherche : John Betancur, le principal théoricien critique de ce que sont les processus de gentrification en Amérique Latine, et tout particulièrement sa production plus récente et Neil Smith, qui depuis les années 1970 est le principal théoricien des processus de gentrification et de leurs liens avec le système capitaliste.

Ainsi, dans les premières sections de ce chapitre, l'on procède à la révision de points spécifiques des principales approches de la gentrification. Les contrepoints et les alignements entre la littérature anglo-saxonne, européenne et latino-américaine de ces dernières 60 années, sont mis en exergue pour comprendre

comment la définition change dans le temps et dans l'espace, depuis le travail de Glass (1964 [2010]) « London : aspects of change », restreint aux aires centrales de Londres dans un contexte d'après-guerre. La distinction de Beauregard (1986 [2010]) entre les caractéristiques universelles de la gentrification et ses « caractéristiques contingentes »²⁵⁵ est tout particulièrement pertinente. C'est elle qui guide l'article de Betancur (2014) qui propose un concept de gentrification qui prend en compte les contextes historiques et spatiaux des pays du Sud et en particulier d'Amérique Latine.

À partir de cette révision bibliographique, une définition ample du terme gentrification est proposée afin d'en vérifier d'éventuels processus dans le VNBH. Cette définition part de la dialectique entre un concept simple et un concept large, qui incorpore ses aspects universels et contingents, spatiaux et historiques (BEAUREGARD, 2010 [1986] ; CLARK, 2010 [2005] ; BETANCUR, 2014), et qui est donc multidimensionnel. Ainsi, sont pris en compte de manière simultanée : les références théoriques qui prévoient les origines de la gentrification à partir de l'offre et de la demande immobilière, ou, en d'autres termes, l'analyse marxiste des impacts du *rent gap* dans l'usage du sol et ses origines économiques (SMITH, 1979[2010] ; 1996) et l'analyse culturaliste, qui identifie les habitudes culturelles comme étant à l'origine de ce même processus (LEY, 1987/2010a ; 1994/2020b). Ce concept fonde le développement de notre analyse multidimensionnelle. Les changements sont évalués au travers de cinq dimensions, au fil du temps : i) l'investissement de capital ; ii) le paysage urbain ; iii) le profil socio-économique des habitants ; iv) la valorisation foncière et de la propriété immobilière ; v) les habitudes culturelles des habitants.

Des investissements de capital dans l'environnement urbain du VNBH – la première dimension de l'analyse des processus de gentrification, dans cette recherche – ont été vérifiés et sont détaillés dans le chapitre 1.

La deuxième dimension concerne certaines transformations physiques dans le paysage urbain. Celles-ci sont analysées à partir de l'évolution des données des

²⁵⁵ Traduction de : « *contingency factors* ».

cadastres d'immeubles résidentiels et commerciaux, localisés dans le VNBH, entre 2004 et 2017. Ces données permettent de cartographier l'existence et la localisation de transformations de l'espace construit typique de processus de gentrification dans des villes latino-américaines, comme décrits par la littérature post-colonialiste (BETACUR, 2014) : la construction de nouveaux immeubles, d'un standard plus élevé en termes de construction²⁵⁶ par rapport à ce qui existe et la densification des immeubles sur les parcelles. Cette approche a permis de cartographier les aires potentiellement pertinentes, dans le VNBH, pour tester l'hypothèse de gentrification, c'est-à-dire les « aires potentiellement gentrifiables »²⁵⁷, terme utilisé par SMITH (2010a [1979]), Beauregard (2010 [1986]) et postérieurement par Betancur (2014).

Les résultats montrent que la composition résidentielle du Vecteur Nord de Belo Horizonte a subi des modifications après l'implantation des GPU, et tout particulièrement après 2010. Ils révèlent des processus de rénovation résidentielle et commerciale autour des grands projets urbains : densification résidentielle et construction de nouveaux immeubles de plus haut standing constructif, sur des territoires jusqu'alors occupé exclusivement par des logements de populations à bas revenus.

Ils indiquent également une concentration spatiale élevée de ces aires potentiellement gentrifiables, dans lesquelles il existe des processus *d'embourgeoisement* urbain²⁵⁸ en cours dans trois petites zones du VNBH (Figure 3). Relativement proches entre-elles, elles se situent autour des aires des quartiers les mieux desservies en termes d'infrastructures et de services urbains : les principaux axes de liaison avec le centre-ville ; des magasins, restaurants, cinémas et espaces de loisirs, réunis dans un centre commercial (« *shopping center* »); des parcs et des aires de préservation environnementale ; des services

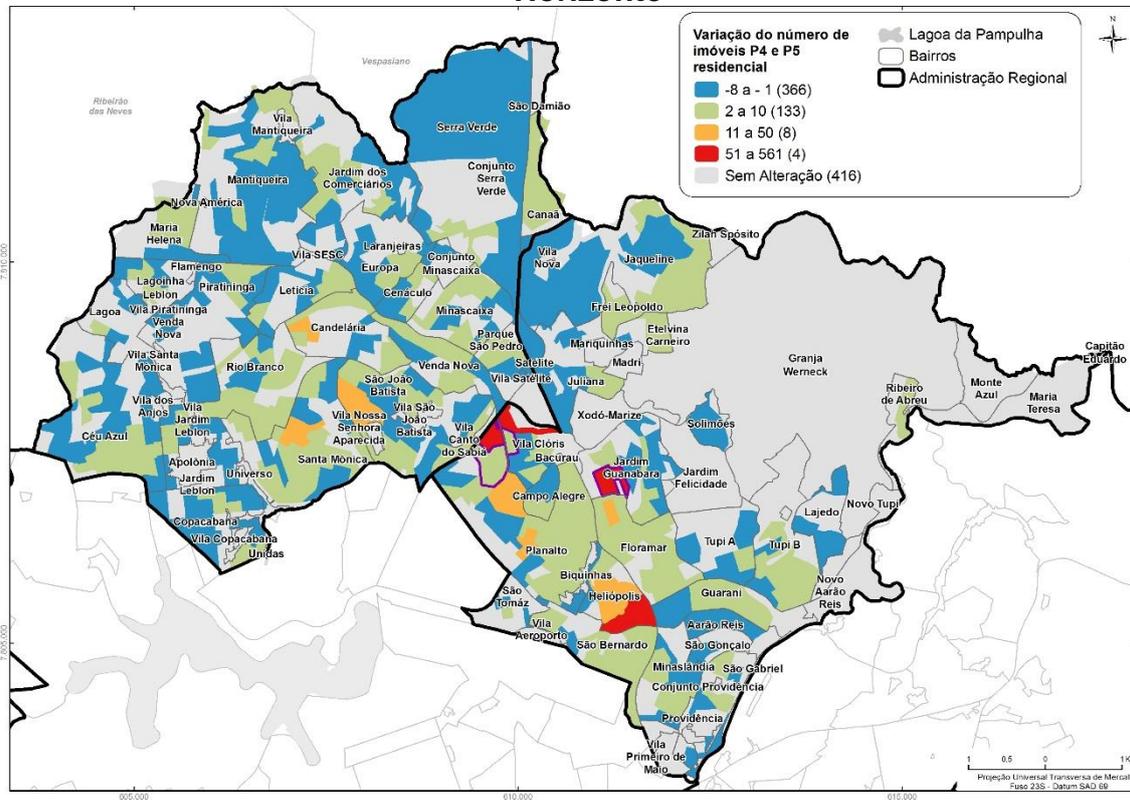
²⁵⁶ Les données cadastrales utilisées dans la recherche contiennent des informations sur les différents types de construction des immeubles.

²⁵⁷ Traduction propre, de « Potentially gentrifiable áreas ».

²⁵⁸ Le terme utilisé en portugais est « enobrecimento urbano » (« ennoblissement urbain ») tel que le propose Rubino (2009).

de santé ; des universités, des centres de recherche et un centre d'événements et d'affaires.

Figure 3 : Variation du nombre d'immeubles Résidentiels de haut-standing, entre 2004 et 2017, par Secteur de Recensement. Vecteur Nord de Belo Horizonte



Source : Élaboration NABUCO, Ana Luiza et FONSECA, Diego, à partir du Cadastre Immobilier, PBH/SMFA, 2004 e 2017

L'analyse multi-scalaire se révèle être fondamentale pour la détection de ces aires, qui s'apparentent à des « îles », éparses du point de vue territorial, de petite dimension et avec des caractéristiques physiques différentes de celles de leur entourage. Le terme « île » est déjà présent dans la littérature portant sur la gentrification (BETANCUR, 2014 ; BERRY, 2010[1985] ; WYLY ; HAMMEL, 2010[1999]), tout comme les termes « petites poches de gentrification » (CONTRERAS GATICA, 2005, *apud* BETANCUR).

Nos études sur le terrain confirment les résultats cadastraux et nous ont amené à concentrer la recherche qualitative dans deux des trois aires identifiées, c'est-à-dire celles qui comportaient le volume le plus important de nouvelles constructions

de haut-standing et les plus hauts degrés de densification par lotissement. Dans cette recherche, nous les avons nommés par les noms des trois quartiers qui les abritent en partie : « Aire 1 – Planalto / Vila Clóris » et « Aire 2 - Jardim Guanabara ».

Figure 4 – Aire 1- Planalto/Vila Clóris
Photographie 1 -2014



Photographie 2 - 2017



Source : Google Maps, à partir de Google Street View (Photographie 1) ; NABUCO, 2017 (Photographie 2)

Les observations de terrain nous ont révélé qu'il existe, dans ces deux aires en plein processus de transformation de leur parc immobilier, la prédominance de la construction de nouveaux espaces résidentiels fermés (dits aussi « condominium »). Dans ce cas, il s'agit d'édifices avec beaucoup d'étages, qui contrastent avec l'architecture des anciens immeubles en termes de densification résidentielle, de verticalisation, entre autres éléments habituellement associés à un certain niveau de « sophistication ». On constate donc l'occurrence de processus d'« embourgeoisement urbain ». Les nouvelles constructions résidentielles suivent la logique des « enclaves fortifiées » (CALDEIRA, 2000) : espaces résidentiels privés et fermés, physiquement démarqués et séparés de leur entourage, isolés par des murs, surveillés par des systèmes de sécurité, avec une ample structure de loisirs, qui stimule la vie à l'intérieur des « condominiums » et qui garantissent aux habitants « le droit de ne pas être dérangés ». Dans ces deux aires, dans les dernières années, plus de 1.500 appartements ont été rendus disponibles sur le marché, toutes d'un standing plus élevé à ce qui est habituel sur les lieux.

Les nouveaux produits immobiliers ont été construits sur des terrains non-bâties ou à la place d'anciens hangars industriels, c'est-à-dire sur des aires non-occupées antérieurement par des logements. Le processus de gentrification vérifié conserve donc des caractéristiques de « *new build gentrification* » (DAVIDSON et LEES, 2005) qui peut être traduit littéralement en français par le terme « gentrification par de nouvelles constructions »²⁵⁹. Celui-ci implique différentes temporalités en termes d'expulsion ou de substitution d'habitants, de manière indirecte. Une fois initié le processus de construction des nouveaux logements pour des familles à plus haut revenus, il est probable que des déplacements indirects (immédiats ou non) aient lieu dans ces communautés ou quartiers. Cela découle aussi bien de l'effet de l'augmentation des prix des logements en cascade (loyers et achats), du coût de la vie en général, ou encore d'une éventuelle réduction du revenu familial

²⁵⁹ Selon le glossaire GÉO CONFLUENCES (document web) le terme français est « gentrification ex-nihilo ». Nous avons opté pour l'utilisation de la traduction du terme original car il exprime de manière plus ample les situations trouvées, de nouvelles constructions sur des terrains non-bâties et d'anciens entrepôts.

provenant d'une perte d'emploi, dans le cas de nouvelles constructions dans d'anciennes aires industrielles.

On note également des modifications des usages du sol destinés à la construction d'établissements commerciaux tels que des shopping center, des universités et centres de recherche et des bâtiments publics, qui partagent l'espace avec des formes modestes de commerce et de services, qui existaient antérieurement. Autour des nouveaux immeubles, d'anciennes constructions résidentielles et de faible densité survivent, souvent des maisons et des baraquements dont la finition est simple, ou encore des hangars d'activités industrielles et des terrains non-bâties.

Ces processus ont des similitudes avec ceux d'occupation, par le capital immobilier, de « nouvelles frontières urbaines », terme que Smith (1996) utilise pour décrire l'expansion géographique non-aléatoire de la gentrification : les agents immobiliers profitent du *rent gap* (SMITH, 2010a [1979], 1988, 1996, 2010b [2002]), pour investir dans certains espaces urbains dévalorisés. Ils s'étendent entre des aires luxueuses, où les valeurs des propriétés sont élevées, et les aires modestes, où il existe un grand potentiel pour le profit dans ces frontières où a également lieu une lutte des classes. L'offre de nouveaux immeubles reflète les mouvements de capital : ce sont des immeubles qui maximisent le bénéfice pour le secteur immobilier.

CHAPITRE 4 – LA GENTRIFICATION PAR DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Le chapitre 4 analyse, dans les deux aires sélectionnées dans le VNBH, si celles-ci ont effectivement subi un processus de gentrification. Pour ce faire, une multiplicité de données quantitatives et qualitatives sont utilisées dans une démarche comparative entre les scénarios pré et post GPU. La méthode employée consiste à analyser dans le temps des données qui reflètent des modifications dans les trois dimensions des processus de gentrification que nous n'avons pas encore abordées : i) socio-économique, ii) culturelle et iii) foncière. Il

convient de mettre en exergue le fait que la séparation des dimensions socio-économique, culturelle et foncière est diffuse et que, bien souvent, les données analysées dans une dimension, servent également à l'analyse d'une autre dimension.

Tout d'abord, nous analysons les changements en termes de profils socio-économiques des habitants à partir du revenu familial et du revenu minimum nécessaire pour le financement de nouveaux immeubles. Toutes les données révèlent une augmentation du revenu de familles qui habitent dans les deux aires. Entre 2000 et 2010, les revenus par tête ont augmenté substantiellement davantage qu'aux alentours ou qu'à Belo Horizonte, renforçant le caractère d'île de ces zones. Des données qualitatives portant sur la perception des habitants, nouveaux, anciens et ex-habitants, montrent également une restructuration sociale en cours, dans laquelle les habitants fraîchement arrivés appartiennent à une couche sociale supérieure que celle des anciens habitants. Une claire séparation sociale entre les anciens et les nouveaux habitants surgit dans les entretiens et dans les groupes focaux qui manifestent l'absence de partage et de vivre-ensemble entre ces segments sociaux, voisins. Les nouveaux habitants se distinguent des anciens quant au revenu, mais aussi en termes d'habitudes culturelles, de mode de vie.

Ensuite, cette recherche approfondit l'identification de changements dans les habitudes de consommation des familles qui résident aux alentours de ces deux aires de recherche, l'Aire 1 et l'Aire 2, entre 2000 et 2018, à partir de l'évolution de deux indicateurs : i) le nombre d'entreprises prestataires de services et de commerce et, ii) la recette des entreprises « locales » prestataires de services d'éducation, de loisir, de sports et de services à la personne. Les entreprises « locales » qui ont été prises en compte se situent dans l'« Aire Étendue 1 » et l'« Aire Étendue 2 », respectivement situées dans un rayon de 1,5 km du centre de l'Aire 1 et de l'Aire 2. Le deuxième indicateur est une variable *proxy* du profil

socio-économique des familles résidentes autour de l'Aire 1 et l'Aire 2 ²⁶⁰. Nous avons choisi d'analyser les dépenses en éducation privée, loisirs et sports, et services à la personne car celles-ci sont fortement élastiques par rapport au revenu, et, par conséquent, ne font pas partie du budget des familles pauvres. Pour cela, nous avons eu recours à des données quantitatives – au cadastre des entreprises et à leurs données en termes de recouvrement de l'Impôt indirect sur la consommation de service (ISS) ²⁶¹ – et qualitatives, c'est-à-dire portant sur la perception des habitants. Ces données sont vérifiées à partir des deux dimensions – socio-économique et culturelle – mentionnées.

Les données quantitatives confirment la perception des habitants anciens : une augmentation significative du nombre d'entreprises de commerce et de services dans le VNBH entre 2010 et 2017. Il y a un processus de diversification et de sophistication des services et des commerces dans les deux aires de recherche, après les GPU.

Les résultats renforcent la possibilité d'une augmentation du revenu par foyer dans les Aires 1 et 2 de cette recherche au fil du temps. Nous avons vérifié une croissance considérable des dépenses des familles qui vivent à proximité de ces deux zones, en termes d'éducation privée, de loisirs, sports et autres services à la personne. Ces dépenses s'accroissent dans « Aire Étendue 1 - Planalto/Vila Clóris » et « Aire Étendue 2 – Jardim Guanabara », respectivement, de 15654 % et de 37683 % (éducation privée), de 1427 % et de 9125 % (sports, récréation et loisirs) et de 3391 % et 2659 % (autres services personnelles), entre 2000 et 2018. Des comparaisons avec les données de la « *Pesquisa Orçamentária Familiar* » (POF) ²⁶², semblent également indiquer l'arrivée de familles avec des

²⁶⁰ Il convient de souligner la possibilité d'un sous-dimensionnement des recettes de services des entreprises, puisqu'il s'agit d'un *proxy* obtenu à partir de données déclaratoires à des fins de paiement de l'ISS. Notre analyse longitudinale des transformations relatives, au lieu de l'analyse des valeurs absolues, minimise toutefois ce problème. La présentation des résultats dans ce format (croissance relative et non absolue) est aussi fonctionnelle pour garantir le secret fiscal des données tributaires.

²⁶¹ Des données des recettes financières d'entreprises dont les activités commerciales n'ont pas été passibles d'analyse, par manque d'accès à celles-ci.

²⁶² En français l' « Enquête Budgétaire Familiale ».

revenus plus élevés dans la région après 2010 – les dépenses moyennes en termes d'éducation sont typiques de familles entre trois et vingt salaires minimums, selon l'aire analysée et le type d'enseignement²⁶³. Aussi, il convient de souligner que bien qu'il y ait, selon nos données, une différenciation en termes de revenus entre les nouveaux et les anciens habitants, rien ne permet d'assimiler ces premiers aux secteurs à hauts revenus.

Les résultats renforcent en outre la compréhension du fait que les processus de gentrification en cours se concentrent dans peu de zones et sur des petites aires, et que, par conséquent, le choix de l'éducation privée et de la consommation de services à la personne, de loisirs et de sports, tend également à être réalisé à cette échelle.

La dimension foncière est abordée à partir de données de propriété foncière et d'autres formes d'habiter (Recensement de Population de 2000 et 2010, IBGE), des prix immobiliers et fonciers (données notariales et de l'ITBI) et de la perception des nouveaux et anciens habitants. Ces résultats démontrent la rentabilité élevée de l'investissement immobilier dans le VNBH, après les GPU, tout particulièrement dans les deux zones analysées ici. Les prix du mètre carré des nouveaux appartements qui se localisent dans les Aires 1 et 2 sont très au-dessus de ceux qui sont pratiqués dans plusieurs quartiers du VNBH, ce qui indique une concentration de strates aux revenus plus élevés dans l'« Aire Planalto/Vila Cloris » et l'« Aire Jardim Guanabara ». Les prix du mètre carré des terrains non-bâties révèlent en revanche une forte valorisation dans l'intégralité des 28 quartiers du VNBH, pour lesquels les données étaient disponibles, entre décembre 2009 et décembre 2016, toujours au-dessus de l'inflation. La valorisation nominale la plus importante fut de 500 %, dans le quartier de Vila Clóris (où se situe le *Shopping Estação*). Dans le cas du Jardim Guanabara, celle-ci fut de 167,50 % et de 87 % au Planalto.

²⁶³ La comparaison entre valeurs moyennes (dépenses moyennes par famille obtenues à partir de l'ISS et de la POF), implique de prendre en compte un intervalle de revenus plus large que celui de la POF, ce qui explique cet écart présenté, en termes de salaire minimum.

Cette recherche pointe des indices d'expulsion indirecte d'anciens habitants. Entre 2000 et 2010, il y a une chute significative de la participation des habitants en situation de logement précaire dans les Aires 1 et 2. De toute évidence, parmi les expulsés, selon nos entretiens on trouve principalement des locataires et des jeunes, étant donné l'augmentation des prix immobiliers. Ainsi, il existe bien une forme d'expulsion générationnelle : les enfants ne parviennent pas à se maintenir sur les lieux, quand ils partent de chez leurs parents, en raison de l'augmentation des prix du foncier, après les GPU.

En ce qui concerne les anciens habitants propriétaires, la « *permuta imobiliária* » de leurs immeubles avec les entreprises de construction civile et les promoteurs apparaît comme étant l'une des stratégies permettant de se maintenir sur place et, simultanément, de capturer une partie de la rente foncière différentielle générée par les GPU. La « *permuta imobiliária* », prévue à l'article 533 du Code Civil Brésilien, est un contrat juridique permettant aux propriétaires d'immeubles d'échanger des biens entre eux. L'objet de l'échange sera toujours une unité immobilière achevée, y compris le terrain pour la construction ou l'édification ou l'unité immobilière à construire. Dans le cas d'entreprise de construction et de promoteurs, l'échange le plus courant est celui d'un immeuble qui a de la valeur contre le terrain qu'il occupe (un terrain non-bâti ou un immeuble de peu d'étages, facile à démolir), contre un certain nombre d'unités autonomes immobilières qui seront construites sur ce même emplacement. Cela signifie qu'il est possible d'acquérir une propriété et de donner son ancienne en contrepartie, sans que cela implique quelconque acte d'achat et de vente. Cette action peut impliquer ou non un paiement complémentaire en argent (« *torna* » en portugais), entre personnes morales, entre personnes physiques ou entre une personne morale et une personne physique. Selon les données de nos entretiens avec des familles et le secteur de la construction, cette stratégie s'est intensifiée ces dernières années et englobe des grandes entreprises de construction et des familles. Il s'agit d'un mécanisme qui permet à l'entreprise de construction d'obtenir des terrains pour de nouvelles constructions (dans ce cas, antérieurement occupés par des logements individuels), offrant en échange de futurs appartements ou de maisons mitoyennes.

Nous en concluons l'existence de deux caractéristiques contingentes de la gentrification dans le VNBH. Premièrement, conformément à nos entretiens et groupes focaux, l'État agit en tant qu'agent actif de la gentrification. Selon la littérature (BEAUREGARD, 2010 [1986]; LEES ; SLATER ; WYLY, 2010; BETANCUR, 2014, ROUSSEAU, 2014 ; WACQUANT, 2008; RECOQUILLON, 2014), l'État, au VNBH, doit réduire les incertitudes, favoriser le marché immobilier et attirer les familles de classes moyennes, par le biais d'investissement, d'accords et de lois. Il convient de mettre en exergue une action spécifique de l'État : le partage d'informations asymétriques avec les oligarchies locales, ce qui stimule les investissements immobiliers privés destinés aux familles à haut revenus et permet à ces groupes de maximiser leur rente foncière future de façon privilégiée.

Deuxièmement, ce sont les grandes entreprises de construction, et la disponibilité de grands terrains, qui sont responsables de l'offre d'un nouveau type de produits immobiliers attractifs pour les familles de revenus moyens. Tous les nouveaux immeubles de haut-standing des Aires 1 et 2 ont été construits par des grandes entreprises de construction, sur des terrains qui mesurent entre 10000 m² et 70000 m². Cette condition n'a pas été trouvée dans la littérature. Il s'agit de l'une des caractéristiques des processus de gentrification par de nouvelles constructions trouvés dans cette recherche dans le VNBH. D'autres études pourront vérifier si cette situation se reproduit dans des aires périphériques d'autres métropoles brésiliennes ou latino-américaines. La dimension des terrains, selon nos entretiens, est proportionnelle au coût fixe opérationnel des entreprises de construction – c'est-à-dire plus élevé pour les entreprises les plus grandes. Apparemment, cela est également lié à la possibilité de vendre des immeubles à des couches à plus haut revenus et exige la reproduction de symboles en termes de statut résidentiel et la nécessité de donner une nouvelle image à des territoires jusqu'alors dévalorisés, en rénovant la plus grande surface possible, afin de réduire la perception des alentours pauvres.

Les résultats montrent l'existence de caractéristiques de la gentrification par de nouvelles constructions : la construction des nouveaux immeubles se donne

principalement dans des terrains vagues ou sur l'emplacement d'anciens hangars industriels décadents, avec l'expulsion indirecte d'anciens habitants. Cela concerne autant les immeubles résidentiels que commerciaux, différemment de ce que propose Betancur (2014), qui ne constate que des processus de gentrification commerciale dans les métropoles latino-américaines qu'il analyse.

Aussi, nous concluons l'existence de processus de gentrification sur de petites portions de territoires du Vecteur Nord de Belo Horizonte, se situant dans les aires les mieux localisés, et à proximité de la plupart des investissements fait localement en termes de GPU après 2004. La transformation sociale en cours, jusqu'à aujourd'hui, c'est-à-dire quinze ans après les investissements en GPU, a encore une échelle restreinte, à l'instar des intuitions de Betancur (2014). Nous ne savons pas encore si cela se traduira par un effet boule de neige (appelé « *chain effect* », par Betancur, 2014), c'est-à-dire s'il s'en suivra un ample processus de gentrification qui amènera à une modification complète du caractère social de ces aires, ou si celles-ci continueront d'être de petites îles au milieu d'une mer de pauvreté.

L'échelle est donc fondamentale pour l'analyse des processus de gentrification. Si, d'une part, le phénomène de gentrification est mondial, issu d'une stratégie urbaine globale, ce que nous voyons dans le VNBH est que celui-ci apparaît et s'accroît à une échelle réduite. D'ailleurs, la coexistence de grandes entreprises et d'entreprises informelles, dans le commerce local, tout comme celle d'habitants pauvres avec d'autres d'une classe sociale plus élevée, semble constituer une certaine limite à l'effet boule de neige, plus ample du point de vue territorial, de la gentrification. La gentrification se révèle ainsi comme étant un processus qui se produit de façon multi-scalaire (dans les villes et dans le monde), de différentes formes (qui vont au-delà du concept original de Glass), qui peut ou non s'amplifier.

Le phénomène de gentrification a une dimension espace-temps dans le VNBH qui mérite d'être soulignée. L'espace car la perception de ce phénomène dépend de l'échelle territoriale d'analyse ; parce qu'il a besoin de grands terrains pour les nouveaux édifices construits ; parce qu'il a lieu dans une zone où il y a des

investissements publics ; parce que les habitants vivent dans des espaces fermés, s'auto-isolent ; parce que sa localisation n'est pas centrale, mais disposent d'infrastructures qui facilitent l'accès au centre de la ville. Le temps car l'expulsion des anciens habitants n'est pas immédiate mais progressive. Le court laps de temps après les investissements en GPU, nous invite à nous demander s'il n'y a pas encore eu le temps d'un effet boule de neige de gentrification, ou si ce dernier n'aura de fait pas lieu. En outre, le fait qu'il s'agisse d'une gentrification par de nouvelles constructions rend moins évidente et plus lente l'expulsion d'habitants, qui n'a pas lieu de façon immédiate à l'arrivée des nouvelles familles mais plus tard, par le biais d'effets indirects.

Il s'agit d'une longue trajectoire du concept original de Ruth Glass (1964) jusqu'à ce contexte complètement différent. Des familles de classe moyenne déménageant dans le Vecteur Nord serait donc simultanément un concept paradoxal et classique de gentrification : de nouveaux habitants, avec des revenus plus élevés, déménagent dans une aire rénovée de la ville et finissent par expulser d'anciens habitants plus pauvres. Mais cependant, l'aire en conflit n'est pas une ancienne centralité, mais une centralité en puissance, qui doit surgir. Cette nouvelle centralité est située dans une aire périphérique dans laquelle le concept de « revanche » (SMITH, 1996) ne s'applique. En effet, il ne s'agit pas du retour d'habitants anciens qui étaient partis. Dans ce cas, il n'est pas possible de penser à la gentrification en tant que réponse à la décadence du centre-ville. Nonobstant, il est possible de la comprendre comme une réponse à la précarité des aires péri-urbaines, dans une ville qui est le fruit d'un modèle de développement urbain par « sauts » ou par « accoups » (*leapfrog urban development*), qui renforce l'émergence de zones urbaines non-contiguës à l'aire de développement principal. Ou encore, en tant que stratégie d'une classe sociale qui n'a pas les moyens économiques d'acquérir des immeubles centraux.

Sans pouvoir deviner le futur de ces processus de gentrification, ceux-ci semblent toutefois renforcer, actuellement, une tendance des aires périphériques à évoluer dans le sens d'une plus grande hétérogénéité.

CHAPITRE 5 – DYNAMIQUE FONCIÈRES, ENTREPRISES DE CONSTRUCTION, CAPITAL IMMOBILIER ET FINANCIER. QUI SONT LES PROPRIÉTAIRES DE LA TERRE URBAINE ?

Ce chapitre analyse la dynamique de la propriété des terrains non-bâties dans le Vecteur Nord de Belo Horizonte. Les Grands Projets Urbains, dans des aires où la détérioration de l'espace existant prédomine, aboutissent en général, selon la littérature abordée dans les chapitres précédents, à la création d'une rente foncière différentielle et à la transformation des fonctions et de l'usage du sol local. Le développement économique qui découle de ces investissements implique une demande de terrains urbanisés et stratégiquement situés pour l'infrastructure et la construction immobilière (FURTADO, 2008). Aussi, la perspective et la valorisation effective immobilière aurait-elle eu des impacts sur la structure foncière du Vecteur Nord de Belo Horizonte ?

Trois questions trouvent ici des réponses : i) Comment se donne la distribution des terrains non-bâties entre l'État et le secteur privé ? L'hypothèse est celle d'une forte participation du secteur privé dans le contrôle des terres ; ii) quel est le degré de concentration des terrains non-bâties et comment cet indicateur évolue-t-il après les GPU ? L'hypothèse émise postule que la propriété de la terre est en train de se concentrer davantage ; iii) existent-ils certains segments économiques qui contrôlent la propriété de la terre ? L'hypothèse postule que le Vecteur Nord de Belo Horizonte est devenu l'objet de la formation d'une réserve de terres (*land bank*) par le secteur privé, et tout particulièrement par le capital immobilier, représenté par les entreprises de constructions et les promoteurs immobiliers.

Il convient de souligner que cette recherche analyse la propriété des terrains non-bâties. Aussi, la propriété d'immeubles résidentiels et d'immeubles commerciaux n'ont pas constitué des objets d'étude.

En dépit de la vaste littérature sur les politiques foncières, on note la rareté, dans la littérature nationale et internationale, d'études empiriques et de données fiables portant sur la structure foncière urbaine, ce qui est paradoxal par rapport à l'importance de ce thème. Plusieurs auteurs mettent en exergue la rareté des

études empiriques au XX^e siècle et l'on en sait encore trop peu sur qui sont les propriétaires de la terre urbaine et quelle est son degré de concentration, aussi bien dans les pays de l'hémisphère Nord que du Sud (KIVELL ; McKAY, 1988; DIXON, 2009; PAYNE, 2001 et 1996; EVERS, 1975; outre les travaux suivants *apud* Kivell et MacKay (1988) : DENMAN (1974) ; MASSEY ; CATALANO (1978) ; FLATT (1982) ; NORTON-TAYLOR (1982) ; GOODCHILD ; MANTON (1985) ; TRANTER ; GIBBS (1977) ; BARRET ; HEALEY (1985) ; RATCLIFFE (1976) ; BARRETT ; STEWART ; UNDERWOOD (1978). Ce scénario découle fondamentalement du caractère habituellement confidentiel que les gouvernements de différents pays adoptent pour ces données qui révèlent qui sont les propriétaires urbains. Les analyses comparatives avec d'autres villes sont justement limitées en raison de la rareté de ces études empiriques.

La méthodologie employée dans cette recherche pour répondre aux trois questions mentionnées a consisté dans la réalisation d'une analyse comparative spatio-temporelle. Les données cadastrales ont été utilisées dans les analyses macro-régionales, de manière à respecter le secret fiscal. Certains résultats spécifiques pour des immeubles et des micro-zones donnés (décrits au chapitre 3) ont été obtenus à partir des leurs « *Certidões Vintenárias de Registro de Imóveis* » et ont été analysés dans le chapitre 6. Il convient de souligner que les données de cadastre immobilier concernent la période de 2009 à 2017 – les données antérieures n'étaient pas disponibles. Dans le cas des « *Certidões Vintenárias de Registro de Imóveis* », les données remontent à l'année 1999 ou à des dates antérieures. Les données collectées par le biais des entretiens et des groupes focaux, auprès du secteur immobilier, de l'État, des habitants et ex-habitants du Vecteur Nord de Belo Horizonte, décrites au chapitre 2, se sont également montrées essentielles pour les conclusions.

Les résultats sont inédits et concernent différentes échelles. Il convient de souligner que ceux-ci sont analysés avec précaution en ce qui concerne les valeurs absolues obtenues – étant donné les limites provenant des cadastres immobiliers, abordés au chapitre 2. Les analyses de tendances et de variations en pourcentage sont néanmoins de bons indicateurs. Dans le cas de terrains

publics, il y a un risque significatif de sous-dimensionnement, comme détaillé dans le chapitre 2. En dépit de ces limites, les résultats de cette recherche contribuent à la compréhension de disparités dans le patrimoine foncier urbain brésilien. Ces informations sont tout particulièrement pertinentes dans un pays où la structure foncière urbaine est méconnue et qui n'a fait l'objet d'aucune réforme urbaine, alors que 85 % de la population brésilienne vit en ville.

Notre analyse empirique de la concentration de la propriété privée des terrains non-bâties se base sur deux axes théoriques. D'une part, la Théorie de la Rente de la Terre, abordée dans l'introduction de cette thèse, puisque les GPU ont tendance à créer de la rente foncière différentielle et, par conséquent, à bénéficier les propriétaires fonciers en termes de gains. D'autre part, nous avons recours à la littérature de la géographie urbaine et de la théorie politique de l'urbanisation, déjà mentionnée. Deux positions font l'unanimité chez ces auteurs : i) la propriété implique un conflit entre ce qui ont (propriétaires et possesseurs) et ceux qui n'ont pas (les dépossédés) et par conséquent, le droit à la propriété est un facteur d'exclusion ; ii) la terre acquiert toujours plus importance dans le capitalisme contemporain et est central en tant que source de rente et de crédit.

Nos résultats révèlent une énorme inégalité dans la propriété des terrains non-bâties, détaillés au chapitre 5. En suivant, nous soulignons les principaux points qui se dégagent de ceux-ci.

Le secteur privé apparaît en tant qu'élément central dans la production de la ville, qui soumet facilement l'usage de la terre à la logique marchande : il détient 69 % des 56 km² de terrains non-bâties de Belo Horizonte, selon nos résultats²⁶⁴. Il existe nonobstant un grand écart-type dans la division des terrains non-bâties entre les secteurs public et privé, en fonction de l'échelle d'analyse et de l'aire sélectionnée. La privatisation du sol est plus marquante dans les aires périphériques pauvres de Belo Horizonte. Ce sont justement ces aires où le prix du mètre carré de la terre urbaine est le plus bas, par rapport aux autres zones, où l'infrastructure est déficiente, et où il est possible, par conséquent, de générer une plus grande rente

²⁶⁴ Ces 56 km² concernent des terrains non-bâties, constructibles ou non.

foncière différentielle, en cas d'investissements en infrastructures urbaines, ce qui confirme le secteur privé en tant que bénéficiaire immédiat d'une éventuelle valorisation foncière. Dans la Régionale Nord, qui est la région administrative disposant de la plus grande réserve de terrains non-bâties de la ville (11,5 km²), et qui intègre le VNBH, comme nous l'avons vu, la privatisation est intense et les acteurs privés contrôlent 94 % en termes de superficie de terrains non-bâties.

Les résultats révèlent que les terres publiques sont majoritairement municipales, bien qu'il y ait des problèmes plus fréquents de sous-registres de terres de l'État (de Minas Gerais) et fédérales, comme nous l'avons expliqué dans le chapitre 2. L'État contrôle 6 % des terrains vagues de la Régionale Nord, 30 % de ceux de Venda Nova et 31 % de ceux de Belo Horizonte.

Le marché des terrains non-bâties ne se présente pas de façon atomisée. Bien que les 18000 propriétaires des terrains non-bâties englobent des agents complètement hétérogènes, tels que des entreprises, des familles ou des entités de l'État, il y a une forte concentration de la propriété publique et privée des terrains non-bâties à Belo Horizonte et tout particulièrement dans la Régionale Nord. C'est ce que montrent nos résultats des Coefficients de Gini, des Courbes de Lorenz et du calcul de la propriété contrôlée par les plus grands propriétaires. Cette forte concentration est un résultat non prévu par la littérature. Celle-ci, en abordant la propriété d'immeubles (et non pas uniquement des terrains non-bâties, comme nous le faisons) préconise que le contexte est celui de la fragmentation.

Notamment dans la Régionale Nord, où le Coefficient de Gini de la propriété territoriale privée est très élevé, c'est-à-dire de 0,94 (2017), on note que les GPU créent de la valeur pour un bien privé, contrôlé sous forme d'oligopole. Cette concentration en oligopole de la propriété foncière privée facilite la création de limites artificielles dans son offre et peut provoquer une augmentation du prix de la terre – souvenons-nous que son prix est résiduel, déterminé par son offre et sa demande, et que son offre dépend de la quantité de terre habilitée annuellement, de la quantité de terre retenue et de l'intensité de l'usage de la terre disponible (SMOLKA, 2003).

Une transformation clé est l'augmentation de la concentration de la propriété de terrains non-bâtiés privés, entre 2009 et 2017, selon nos résultats, pour toutes les échelles d'analyse adoptées : cette propriété passe par un processus d'intensification de sa concentration, en sachant que son taux de croissance le plus fort a lieu dans les aires les moins concentrées et vice-et-versa. Dans le cas des familles, elles détiennent moins de terrains en 2017 qu'en 2009, aussi bien en termes absolus que relatifs. Simultanément, on observe la concentration de terrains non-bâtiés aux mains de familles qui sont toujours propriétaires, c'est-à-dire une augmentation de l'aire contrôlée par chaque propriétaire. En ce qui concerne les entreprises, on constate la situation inverse : elles détiennent, en 2017, davantage d'aires des terrains non-bâtiés qu'en 2009. Pour la Régionale Nord, l'augmentation de l'aire des terrains non-bâtiés appartenant aux entreprises est surprenante : plus de 140 % sur cette même période. Cela semble indiquer que les entreprises ont acheté des terres des familles ou qu'elles se sont associées dans un consortium avec celles-ci.

Les résultats ne nous permettent pas d'affirmer qu'il y a une tendance à l'augmentation de la concentration de la propriété privée des terrains non-bâtiés qui puisse être mise en rapport avec les GPU dans le VNBH. Nonobstant, ils montrent que les entreprises ont privilégié l'acquisition des terrains dans le VNBH, aire d'implantation des GPU. Bien que le taux de croissance de la participation relative des entreprises en termes de propriété privée des terrains non-bâtiés soit positive à toutes les échelles entre 2009 et 2017, elle est beaucoup plus importante dans le VNBH qu'ailleurs. L'aire où se situent les investissements en GPU se révèle être, apparemment, une nouvelle frontière pour la propriété corporative de la terre.

Pour les propriétaires des terrains non-bâtiés qui sont des « entreprises », les données du cadastre de ces dernières ont été croisées avec les données cadastrales immobilières, de façon à identifier les secteurs économiques qui concentrent cette propriété²⁶⁵. En cas de doutes concernant l'activité principale d'une entreprise ou dans le cas d'entreprises dont le siège se trouve dans une

²⁶⁵ À partir de la base de la « *Classificação Nacional de atividades Econômicas* » (CNAE), en français « Classification Nationale d'Activités Économiques ».

autre municipalité que Belo Horizonte, nous avons eu recours à des recherches supplémentaires tels que des Bilans Patrimoniaux d'entreprises, publiés dans les journaux, et que le « *Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas* » (CNPJ), en français le « Cadastre National de Personnes Juridiques » ou le « Cadastre National des Entreprises » publié par la « *Receita Federal* », disponible en ligne.

Nos résultats indiquent également que la propriété des terrains non-bâties est concentrée aux mains de corporations et de secteurs liés à la financiarisation de la terre, c'est-à-dire d'entreprises liées aux activités de construction, immobilières et financières, qui se trouvent dans les cinq activités économiques principales détentrices de terrains vagues, en 2017, dans le VNBH (et à Belo Horizonte). Ensemble, elles sont majoritairement propriétaires, à toutes les échelles, mais principalement dans le Vecteur Nord de Belo Horizonte, puisque 82 % de la superficie des terrains non-bâties appartient à ces entreprises dans la Régionale Nord, 66 % à Venda Nova et 62 % à Belo Horizonte.

Dans le VNBH, on note l'apparition d'une possible corrélation entre les investissements faits en termes de Grands Projets Urbains et l'acquisition de terres, par une partie des segments économiques liés à la construction, aux secteurs immobiliers et financiers. Les entreprises liées à ces trois activités ont acquis des terrains non-bâties entre 2009 et 2017 dans le Vecteur Nord de Belo Horizonte, de manière plus intense que dans le reste de la ville. L'analyse désagrégée montre que les activités immobilières et financières seraient particulièrement intéressées par la propriété de terres dans la Régionale Nord et le secteur du bâtiment dans tout le VNBH. Sur cette période, les taux de croissance des activités financières et immobilières, dans la propriété des terrains non-bâties, dans la Régionale Nord, sont largement supérieurs à ceux observés pour l'ensemble de la ville de Belo Horizonte – respectivement 1099 %, 395 %, 224 % et 75 %. La même situation se vérifie pour le secteur du bâtiment, dans les Régionales Venda Nova et Nord, c'est-à-dire des taux, respectivement, de 34 % et de 33 % supérieurs à celui de Belo Horizonte (qui est négatif).

Le contrôle de la terre par le secteur immobilier et constructif, ajouté à l'objectif déclaré de certaines entreprises du bâtiment d'attirer un public à plus hauts revenus pour habiter dans le VNBH, nous amène à supposer une future intensification, dans le VNBH, de la rareté immobilière pour les couches les plus pauvres et des stimulations du processus de gentrification.

Une autre question pertinente dans la structure de la propriété des terrains non-bâti, dans le VNBH, après les GPU, concerne le fait que la propriété de ceux-ci, bien qu'elle soit déjà fortement concentrée aux mains d'une poignée de propriétaires (en 2009), commence à être plus fortement contrôlée par des corporations (en 2017), sans avoir nécessairement une sous-division et une fragmentation des grandes glèbes. Il existe des cas d'entreprises, principalement dans les secteurs immobiliers, financiers et de la construction – et dans ce dernier cas, y compris des sociétés de construction cotées en bourse – qui présentent des éléments de propriété similaires à ceux observés dans les aires rurales, bien que s'agissant d'une aire urbaine : des propriétaires de terrains non parcellés, constitués par des glèbes.

Nos résultats reflètent l'incapacité de l'État à réguler la concentration de la propriété foncière. En d'autres termes, le rôle de contrôle de l'usage spéculatif du sol par l'État, est nul à Belo Horizonte et plus encore dans le VNBH. Ces résultats, bien qu'ils soient en désaccord avec la législation brésilienne, qui régleme la fonction sociale de la propriété depuis la Constitution Fédérale de 1988, montrent le rôle de l'État en tant que facilitateur des stratégies d'accumulation des grandes firmes capitalistes (SANTOS, 1994 ; HARVEY, 2017, 2006a ; DARDOT ; LAVAL, 2014).

CHAPITRE 6 – LE CONFLIT ENTRE PROPRIÉTAIRES FONCIERS ET CAPITAL CONSTRUCTIF REVU : LES NOUVEAUX ET LES ANCIENS MÉCANISMES D'APPROPRIATION DE LA RENTE FONCIÈRE

Les données analysées dans le chapitre antérieur indiquent qu'un stock croissant de terres est aux mains des secteurs financier, immobilier et du bâtiment dans le

Vecteur Nord de Belo Horizonte, avec des taux largement supérieurs à ceux observés pour Belo Horizonte. Ce chapitre analyse la dynamique sous-jacente à ce processus et à ses relations avec le conflit entre intérêts des propriétaires et des capitalistes dans l'appropriation de la rente foncière : l'accumulation de terres par ces secteurs est une stratégie pour qu'ils s'approprient d'une partie de la rente foncière, dans des aires de valorisation immobilière ?

Pour les constructeurs et les promoteurs immobiliers, le conflit mentionné se doit au double rôle qu'ils doivent assumer, dans le cas de la terre urbaine, durant la production : capitaliste et propriétaire. Cela découle de la nécessité, en principe, que le capitaliste constructeur achète le terrain, pour pouvoir commencer la production, puisque le produit à être commercialisé, un bien immobilier, restera lié à la terre pendant sa consommation. Il convient de souligner que ce conflit a lieu : i) entre propriétaires et capitalistes de la construction, car l'existence d'un surprix permet sa conversion en surprofit (pour le capitaliste) ou en rente (pour le propriétaire) et ii) entre propriétaires et capitalistes de secteurs non liés à la production immobilière, car l'augmentation de la rente foncière augmente le coût de reproduction de la force de travail et, par conséquent, réduit le profit moyen des capitalistes. Cette particularité urbaine, ajoutée à de fréquents changements du prix de la terre, ont des impacts sur la logique du constructeur et du promoteur immobilier qui cherchent simultanément le profit et la valorisation du sol (JARAMILLO, 2003). En cumulant le rôle de propriétaire, le constructeur évite ce conflit entre son activité capitaliste et les propriétaires²⁶⁶.

Pour analyser cette question et détailler la propriété et la dynamique de commercialisation des terrains non-bâties des Aires 1 et 2 de recherche, nous avons eu recours à quatre bases de données : les « *Certidões Vintenárias de Registro Imobiliário* » ; des données publiques de la « *Receita Federal* », concernant la caractérisation des entreprises propriétaires des terrains ; des sites internet de grandes entreprises brésiliennes du bâtiment, pour chercher des informations sur la constitution de réserve de terres ; des entretiens semi-

²⁶⁶ Bien que la rente foncière ne soit pas incompatible avec le profit moyen du capitaliste (JARAMILLO, 2003).

directives et des groupes focaux, réalisés avec le secteur du bâtiment et l'État, qui permettent de comprendre des aspects en lien avec cette querelle entre capitalistes constructeurs et propriétaires.

Les « *Certidões Vintenárias de Registro Imobiliário* » font référence aux terrains identifiés dans le chapitre 3, ceux qui ont servi à la construction de nouveaux immeubles, localisés dans les quartiers Planalto, Vila Clóris et Jardim Guanabara. Les informations qu'ils contiennent ont été organisées dans des tableaux, dans lesquels les divers propriétaires d'un même immeuble, qui se succèdent dans le temps, sont listés sous la nomenclature « Propriétaire Actuel », « Propriétaire Antérieur 1 », « Propriétaire Antérieur 2 », et ainsi successivement, de manière rétroactive. De cette façon, les « *Certidões Vintenárias de Registro Imobiliário* » ont permis la reconstruction des transmissions immobilières, sur une ligne temporelle. Les données cadastrales immobilières n'ont pas été utilisées : elles sont soumises au secret fiscal et indisponibles pour les analyses individuelles des transmissions de la propriété immobilière.

Du point de vue théorique, les résultats permettent d'approfondir la compréhension des mécanismes du conflit entre propriétaires et capital constructif pour la rente foncière, étant donné leurs intérêts en principe conflictuels selon la littérature.

Nous avons constaté qu'il y a différents agents propriétaires de terre dans l' « Aire 1 – Planalto/Vila Clóris » et dans l' « Aire 2 – Jardim Guanabara » qui se succèdent au fil du temps : des personnes physiques, des groupes locaux du premier secteur, des agents financiers et des groupes liés au secteur du bâtiment, de tailles économiques diversifiées. Ces entreprises sont toutes brésiliennes, avec une projection nationale ou régionale. Les groupes immobiliers et les acteurs globaux n'apparaissent pas en tant que propriétaires.

En dépit de la multiplicité des types de propriétaires, ce sont principalement les sociétés qui deviennent propriétaires et qui transmettent des immeubles, représentant à 99,93 % des 19 transmissions d'immeubles analysées. Il s'agit de 30 transmetteurs et acquéreurs (dont certains apparaissent dans plusieurs

transmissions), parmi lesquels 50 % sont des sociétés du secteur du bâtiment, 40 % sont du secteur non constructif, 3,33 % sont du système financier et 6,66 % des personnes physiques.

Il y a des propriétaires, des personnes physiques et des sociétés de secteurs qui ne sont pas liés à la construction civile, financière ou immobilière, qui produisent d'énormes profits avec l'achat et la vente de terrains, sur de courts intervalles de temps (quelques mois), après les GPU. Les gains réels les plus expressifs (inflation prise en compte) avec la commercialisation des terrains non-bâties, dans les aires analysées, ont été obtenues par une personne physique – 27 % entre janvier et avril 2007 – et par une entreprise du secteur de la téléphonie, avec 53 % entre novembre 2007 et avril 2008. Ces propriétaires, présentent en principe des similitudes avec les « spéculateurs passifs », selon la terminologie utilisée par Jaramillo (2003), également appelés « entrepreneurs actifs » par Logan e Molotch (1987). Bien que les termes diffèrent, les auteurs font référence à des propriétaires immobiliers qui ne contrôlent pas les modifications du prix de la terre et dont l'action se borne à anticiper les variations des prix fonciers en achetant bon marché pour revendre plus cher. Ils obtiennent une rente différentielle à partir i) du contrôle d'aires qui seront stratégiques, dans le futur, de par le fait de se situer dans des zones de développement urbain et économique et, ii) de leur capacité à deviner quelles seront ces aires. Il s'agit en général d'investisseurs de petite et moyenne échelle.

Les situations trouvées dans cette recherche explicitent différentes catégories d'agents qui cherchent à s'approprier de la valorisation de la terre, les « spéculateurs » et leurs caractéristiques. Trois études ont servi de référence pour l'analyse de l'action des spéculateurs : Harvey (1982), Logan e Molotch (1987) et Jaramillo (2003). Bien que la nomenclature utilisée pour la catégorisation de chacun des types de spéculateurs varie selon les auteurs cités, ceux-ci identifient les mêmes caractéristiques. Ici, nous avons utilisé en tant que référence le travail de Jaramillo (2003), en partie parce que les termes employés sont auto-explicatifs.

Nos résultats montrent que les caractéristiques du marché spéculatif de terres se reproduisent également dans la sphère productive de la construction. Les moyens trouvés par ce secteur pour dépasser les conflits avec le propriétaire de la terre, dans le conflit pour l'appropriation d'une partie de la rente foncière varient, selon nos résultats, en fonction de la taille économique de l'entreprise de construction.

L' « entreprise de construction de taille moyenne »²⁶⁷ agit en tant qu'agent capitaliste spéculateur, qui investit du capital dans l'achat de terrains, pendant plus de deux décennies : le constructeur et le propriétaire foncier sont un seul et même agent. Cette entreprise est propriétaire de grandes portions des terrains non-bâties, dans une seule et unique aire du VNBH, ces dernières se maintenant sans usage en moyenne onze ans, et dans plusieurs cas, pour plus de vingt ans. Il convient de rappeler que bien que la seule propriété juridique de la terre ne fournisse pas de rente à son propriétaire (MARX, 1986 [1894]), elle lui confère le pouvoir de spéculer, d'empêcher l'exploration de leur terre jusqu'à ce que les conditions économiques permettent une valorisation lui permettant d'en tirer un excédent. Ces terrains non-bâties sont utilisés, par l'entreprise de construction propriétaire, au fil du temps, pour la construction de nouveaux biens immobiliers, quand cela favorise la maximisation de la rente foncière. En d'autres termes, dans certaines situations, le constructeur agit également comme un spéculateur foncier, ce qui semble indiquer qu'il y a une rationalité économique dans le contrôle qu'il fait de la propriété de la terre. Ces résultats entrent en conflit avec deux questions paradigmatiques, l'une prévue par la littérature et l'autre présente dans le discours du marché immobilier. La première est la prévision d'un caractère non stable des propriétaires immobiliers en général (JARAMILLO, 2003). Dans le cas des terrains non-bâties, ce n'est pas la seule situation identifiée. Par exemple, des terrains peuvent être achetés et revendus dans des intervalles courts, de quelques mois, mais peuvent également perdurer des décennies aux mains du même propriétaire. Le deuxième conflit apparaît dans le discours du secteur constructif qui, selon nos entretiens, affirme que le coût de manutention des terrains non-bâties est élevé, ce qui empêcherait leur stratégie de spéculation et garantirait le fait que la terre, pour

²⁶⁷ Elle est définie ainsi selon des critères qui sont largement justifiés au long de ce chapitre, incluant le nombre de filiales et l'échelle locale, régionale ou nationale de ses activités.

la construction immobilière, aurait seulement de la valeur en tant que base pour la production.

L'usage que l'entreprise de construction de taille moyenne donne, au fil du temps, à une portion de ces terrains non-bâties, pour la construction d'immeubles résidentiels est, selon nos entretiens, en lien avec l'attente d'une appropriation de la rente différentielle maximale. Son activité conserve des particularités : elle agit soit en tant que spéculateur « passif », soit comme « inductif » (dans les termes de Jaramillo, 2003), à des moments différents. Dans les années 1990 et 2000, nous avons caractérisé son comportement comme relevant de la spéculation passive (obtenir une rente différentielle via le contrôle de terres qui seront stratégiques dans le futur, par le biais de leur capacité de prévision). Cette entreprise a acheté plus de 50000 m² de terrains, dans une aire contiguë, retenant ces derniers sans usage pour une durée de onze ans en moyenne. Au cours de cette période, elle a construit quelques immeubles sur certains des terrains, mais a maintenu la majeure partie de la terre sans usage.

À partir de 2010, elle commença également à agir en tant que spéculateur inductif : l'entreprise de construction de taille moyenne ne dépend plus exclusivement de sa capacité de prévision pour obtenir une rente foncière différentielle, mais également de son association avec de grandes entreprises nationales du bâtiment. Les investissements immobiliers sont de grande taille. Ils génèrent une rénovation dans plusieurs pâtés de maisons et zones du quartier, modifient le paysage urbain et impliquent la construction d'un complexe d'édifices, avec des centaines d'appartements, de haut-standing, destinés à un public dont les revenus sont plus élevés que les habitants plus anciens.

Cela se donne dans un scénario d'abondance d'investissements publics destinés aux transformations urbaines et économiques locales. Ainsi, l'État est le grand agent inductif de la transformation urbaine dans le VNBH, bien que la rente foncière générée à partir de cette rénovation soit exclusivement appropriée de façon privée. C'est-à-dire qu'en dépit du fait que l'État endosse ce rôle de principal inductif de l'altération de l'usage du sol, l'action conjointe du constructeur moyen

et grand permet d'obtenir des gains en tant que spéculateurs inductifs, dans un contexte de faible investissement, et par conséquent de moindre risque.

Différemment de l'entreprise de construction de taille moyenne, pour les grandes entreprises brésiliennes du secteur du bâtiment, sociétés de construction cotées en bourse, nous n'avons pas trouvé de données nous permettant de dire qu'elles retiennent des terrains de façon spéculative. Cela ne veut pas dire qu'elles ne s'approprient pas de la rente foncière différentielle, mais qu'elles le font par le biais d'autres mécanismes. Selon nos entretiens, ces entreprises du bâtiment peuvent agir en tant que « spéculateur passif » pour obtenir des surprofits, via l'appropriation de la rente foncière. Cela passerait par un accès asymétrique aux informations et/ou au plus grand pouvoir de négociation, qui leur permet : i) d'acquérir des terrains à des prix inférieurs aux prix du marché ; ii) privilégier l'acquisition de terrains dans des aires qui, pour avoir des informations privilégiées par rapport aux propriétaires, leur permet de ne pas payer le « prix de l'anticipation » (JARAMILLO, 2003, p.19) au propriétaire; iii) de privilégier l'acquisition de terrains par le biais de contrats de « *permuta imobiliária* », ce qui leur évite d'investir du capital dans l'achat de terrain et ainsi de réduire leurs coûts et risques. Dans ce cas, l'entreprise de construction est dans de meilleures conditions que le propriétaire pour anticiper les fluctuations futures, qui fréquemment, dans les cas des GPU se traduisent par des impacts positifs sur les prix des terrains.

Les grandes entreprises de construction civile agissent aussi comme « spéculateurs inductifs » (JARAMILLO, 2003), c'est-à-dire en tant qu'agents qui ne dépendent pas exclusivement de leur capacité à estimer les tendances de valorisation de la terre car il agit directement selon les conditions futures du marché. Dans le cas du VNBH, cette activité est précédée de la garantie d'investissements publics en infrastructures urbaines. Par conséquent, c'est l'État qui endosse le rôle de grand agent inductif de transformation de l'usage du sol. Une fois garantie les investissements publics, certaines grandes entreprises de construction et de promotion immobilière ont transformé certaines zones urbaines : elles ont acheté des terrains dont l'usage générerait des rentes modérées

et ont changé cet usage, pour les transformer en terrains pour des couches sociales plus élevés. En vendant l'espace construit, cette opération ne ressemble pas à une opération de spéculation d'achats et de ventes de terrain (JARAMILLO, 2003). Ce mécanisme, croissant dans les villes contemporaines, a pour corollaire une double stratégie de l'agent productif urbain : en tant que capitaliste producteur, qui recherche le profit productif, et en tant que spéculateur, qui cherche à capturer la hausse des prix des terrains.

Enfin, les grandes entreprises, sociétés de construction cotées en bourse, dont la valeur dépend du volume de terres urbaines qu'elles possèdent et sur les nouveaux fronts d'investissements immobilier, pouvant ainsi obtenir des intérêts. C'est une autre forme de spéculation immobilière, non prévue par les auteurs cités, que nous proposons de désigner de « spéculation financière ».

Ces dernières années, ces grandes entreprises brésiliennes de construction, ont augmenté leur réserve de terres²⁶⁸ : le processus de financiarisation (AALBERS, 2015) a commencé tardivement au Brésil, au début des années 2000 (FIX, 2011; ARAGÃO, 2017) et l'activité des entreprises de construction et promotion immobilières de capital ouvert fut tout particulièrement potentialisée à partir de 2005 (SHIMBO, 2011). Dans le RMBH, afin de se préparer à la cotation des titres de capital sur le marché boursier (« *Initial Public Offering* », IPO), certains acteurs auraient été importants dans le conflit pour l'acquisition de terrains pour la promotion d'investissements en logements, devenant ainsi de grands propriétaires. C'est ce que l'on constate, de façon générale, pour la période post-2012, à partir de rapports publiés en ligne par Direcional Engenharia et MRV. Ces deux entreprises sont très présentes dans le Vecteur Nord de la RMBH et ont participé à la construction de l'un ou de plusieurs projets décrit dans le chapitre 3 et apparaissent parmi les 23 entreprises brésiliennes de construction dont le capital est en bourse, à la « BOVESPA », la Bourse des Valeurs de São Paulo (ARAGÃO, 2017, p. 39).

²⁶⁸ Il convient de souligner que les entreprises comptabilisent dans cette réserve de terres, les immeubles qu'ils acquièrent pour de nouvelles constructions, qu'il s'agisse de terrains non-bâties ou de terrains bâtis, avec des constructions qui seront démolies.

Ce phénomène existerait donc de fait actuellement dans le VNBH, selon nos entretiens et les groupes focaux, par le biais des entreprises du bâtiment et des promoteurs. Cette croissance du rôle de propriétaire foncier, par une partie des agents capitalistes de construction de grande taille, serait donc liée à la financiarisation immobilière. Par ce processus, la terre est transformée en actif financier – et sert de garantie de la valorisation des actions de ces entreprises, négociées en Bourse. C'est ce que Rolnik (2015, p. 378) désigne comme une « colonisation de la terre urbaine par les finances ²⁶⁹ ». La propriété de la terre devient donc, de par le fait qu'elle implique la capacité potentielle que ces entreprises réalisent des investissements immobiliers dans le futur, leur permet d'obtenir des intérêts.

Le processus de financiarisation immobilière, récente au Brésil, aide à comprendre un autre bénéfice conséquent pour le secteur de la construction, outre le profit et la rente, qui proviennent de la propriété de la terre : les intérêts. La terre peut donc assumer plusieurs fonctions et non pas seulement celle de moyen de production.

La rente foncière n'est donc pas nécessairement une entrave pour le secteur constructif, qui développe des mécanismes pour se l'approprier. Cela veut dire que leur reproduction de base ne se restreint pas à la plus-value extraite des travailleurs de la construction civile.

Le plus grand contrôle de la propriété de la terre par le secteur de la construction, et tout particulièrement par de grandes entreprises, avec une grande capacité d'agir en tant que spéculateurs inductifs, ont modifié l'usage du sol pour favoriser l'attraction résidentielle de classes sociales plus élevées, c'est-à-dire qu'elles renforcent la production capitaliste de l'espace, inégale par essence et qui menace les travailleurs.

²⁶⁹ Traduction de l'original : « *Colonização da terra urbana pelas finanças* ».

CONCLUSION

Cette thèse possède un caractère inédit en qui concerne des aspects liés aux données et à la méthodologie employée, combinant recherche quantitative, entretiens qualitatifs et groupes focaux. Elle utilise plusieurs sources de données, certaines inédites et d'autres peu explorées dans des recherches académiques, liées à la titularité de la propriété immobilière, qui se montrent très pertinentes pour les études urbaines. Parmi ces sources, il convient de souligner les données notariales, obtenues à partir des « *certidões vintenárias de registros de imóveis* » et surtout les données fiscales, utilisés par la Municipalité de Belo Horizonte pour le recouvrement de trois impôts, l'IPTU, l'ITBI et l'ISS.

Ainsi, l'un des résultats de ce travail est la proposition de nouvelles sources de données pour les études urbaines, toutes décrites de façon détaillée, y compris en ce qui concerne leurs potentialités, limites et formes d'accès. De telles données sont disponibles dans diverses villes brésiliennes, tout particulièrement dans les capitales des États fédérés et pourraient entraîner d'autres études comparatives au niveau national et de nouvelles interprétations. L'inexistence de recherches sur la dynamique foncière de villes brésiliennes et leurs périphéries fut sans doute un énorme défi pour cette thèse.

Dans le cas des sources des données tributaires, sujettes au secret fiscal, la publication des résultats pourra garantir l'anonymat des propriétaires. À moyen terme, l'idéal serait de rendre publiques et accessibles toutes les données cadastrales immobilières, y compris les informations quant à la titularité. Il s'agit très certainement d'une décision complexe du point de vue politique, en particulier dans des sociétés patrimoniales à l'instar du Brésil, mais du point de vue juridique, cela s'est déjà révélé être possible : il y a une expérience antérieure, implantée pendant quelques années à São Paulo, la plus grande métropole brésilienne. Pour renforcer cette position, il convient de rappeler l'ironie contenue dans le fait qu'au Brésil, de telles données perdent leur caractère confidentiel et deviennent accessibles par le biais d'un paiement, quand la source ne se trouve par au

Secrétariat des Finances mais dans un bureau notarial d'enregistrement d'immeubles.

Les résultats de la recherche révèlent que les phénomènes étudiés, en particulier la gentrification, ont une dimension espace-temps qui mérite d'être mise en exergue. « Espace » pour plusieurs motifs : dans le cas de la gentrification, parce que son évidence dépend de l'échelle territoriale d'analyse, car elle est restreinte à des zones spécifiques et bien délimitées ; parce qu'elle a lieu dans une zone périphérique qui jouit d'investissements publics massifs en infrastructure, ce qui leur facilite l'accès à des zones plus centrales de la ville ; parce qu'elle modifie le paysage urbain et le mode de vie, dans certains espaces ; parce qu'elle demande de grands terrains pour les nouveaux édifices construits.

Le « Temps », parce que l'expulsion des anciens habitants, dans le VNBH, est progressive ; elle n'est pas immédiate, c'est un processus. Le court laps de temps s'étend écouler après les investissements en GPU – ils ont débuté il y a 15 ans – est un facteur pris en compte dans cette recherche pour expliquer la portée territoriale restreinte des processus de gentrification identifiés. Les différentes temporalités des multiples aspects de ce phénomène limitent également les prévisions en termes des futurs processus de gentrification dans le VNBH : le fait qu'il s'agisse de processus de « gentrification par de nouvelles constructions » rend moins évidente et plus lente l'expulsion d'habitants, qui n'a pas lieu pendant l'étape initial de constructions ou à l'arrivée des nouvelles familles, mais bien *a posteriori*, par des effets indirects.

Les résultats indiquent l'existence, dans le Vecteur Nord de Belo Horizonte, de processus de « gentrification par de nouvelles constructions », en accord avec la littérature qui prévoit que ce type est prédominant dans le phénomène de gentrification dans les villes latino-américaines (BETANCUR, 2014). Les anciens habitants sont expulsés de façon indirecte, en raison de l'augmentation du coût de la vie et du logement dans la zone en question ; de la réduction de l'offre de services et d'activités pour les populations les plus pauvres et de l'exclusion socio-culturelle de laquelle elles sont victimes.

Cela se produit dans les deux « îlots » de gentrification identifiés dans cette recherche. L'existence de « vides urbains »²⁷⁰, localisés au sein même du tissu urbain, se révèle être central pour que certains processus de gentrification par de nouvelles constructions puissent avoir lieu. Ces espaces vides doivent leur existence au modèle d'urbanisation en « *leap frog* » de Belo Horizonte, à l'instar de nombreuses autres villes brésiliennes.

Il s'agit donc de processus de gentrification fragmentés dans l'espace, localisés territorialement, anormaux. En ce sens, ils ne s'inscrivent pas dans la stratégie généralisée de reformulation politique, économique et sociale de l'espace urbain, central dans la compétition globale entre les villes, décrite par Smith (2006), comme caractéristique de la gentrification, à partir des années 1990, avec la victoire des politiques néolibérales.

Les résultats indiquent l'existence concomitante de processus de gentrification résidentielle et commerciale dans le VNBH. Ainsi, ils diffèrent des résultats d'études antérieures (BETANCUR, 2014), qui pointent la prédominance des processus de gentrification commerciale dans les villes latino-américaines, après les GPU. Nonobstant, de telles études furent menées dans les principales métropoles latino-américaines, dont la pertinence internationale est beaucoup plus importante que celle de Belo Horizonte. Dans le cas du VNBH, aux alentours des aires en processus de gentrification, on constate une diversification et sophistication du commerce et des services offerts, après les GPU. Les nouveaux établissements commerciaux sophistiqués cohabitent avec des établissements modestes et anciens qui passent toutefois par des processus de petites transformations constructives, de *design*, ou encore des noms de leurs établissements, en quête de survie et/ou de l'attraction de nouveaux consommateurs. Cependant, notre travail n'a pas identifié la présence d'entreprises multinationales dans le VNBH, après les GPU, si ce n'est qu'à de rares exceptions dans le commerce d'articles personnels et de grands réseaux de *fast food*.

²⁷⁰ « Vide urbain » est un terme habituel dans les études urbaines brésiliennes et fait référence à des espaces, au sein du tissu urbain, qui perdurent sans usage public, résidentiel ou commercial.

La plus grande hétérogénéité de l'espace urbain construit implique l'existence d'une rente urbaine secondaire et d'une rente différentielle de commerce, et donc une rente foncière plus élevée. Des changements économiques, sur les marchés foncier et immobilier, se sont matérialisés dans l'augmentation de la valeur des immeubles situés dans le Vecteur Nord de Belo Horizonte, conformément à ce que montrent nos résultats. Ces derniers indiquent que les GPU ont généré de la rente foncière différentielle dans la Régionale Nord, et ont rendu assez rentables les investissements immobiliers dans cette région.

Nos résultats pointent l'État comme agent gentrificateur, comme le prévoit la littérature latino-américaine. Les attentes du marché immobilier par rapport à l'action de l'État comme agent actif dans la gentrification et explicite et implique de subordonner le Pouvoir Public à leurs intérêts. Certaines stratégies de « politiques de gentrification » (ROSSEAU, 2014) et de « coalitions de croissance » (MOLOTCH, 1976), entre gouvernements locaux et élites, pour la création du contexte idéal pour l'attraction des classes moyennes, sont révélées dans les entretiens. Elles incluent la minimisation des risques privés et la priorisation de certains investissements, tout particulièrement ceux qui donnent une image sophistiquée et moderne au territoire, les législations, les accords, les partenariats et l'approvisionnement d'informations asymétriques, qui privilégient des secteurs capitalistes donnés, en particulier les oligarchies locales associées à des entreprises nationales du secteur immobilier. L'apport en ressources sera donc déterminant pour la dimension spatiale des processus de gentrification. Les investissements publics et privés non réalisés dans le VNBH expliqueraient la petite échelle actuelle des processus de gentrification identifiés. La recherche point un deuxième facteur pour expliquer la petite échelle et la puissance des processus de gentrification trouvés jusqu'à maintenant : la victoire de certains mouvements de résistance populaire à l'expulsion de familles pauvres.

Deux facteurs contingents pour l'apparition des processus de gentrification sont identifiés à partir de nos résultats et ne sont pas prévus par la littérature. Le premier tient à la grande taille des agents immobiliers gentrificateurs responsables de l'offre de nouveaux produits immobiliers : il s'agit des plus grandes entreprises

brésiliennes de construction, dont le capital est en bourse, associées à des entreprises ou à des promoteurs locaux de taille moyenne. Le second est la disponibilité de grands terrains. Ces terrains sont des prérequis pour de nouvelles constructions, aussi bien en raison de questions liées au coût fixe des grandes entreprises, que pour une plus grande distance physique par rapport aux alentours pauvres, facilitant l'attraction d'un nouveau segment social. Divers groupes sociaux occupent des lieux séparés et différenciés dans l'espace, ce qui permet l'existence d'une rente de monopole de ségrégation.

Nos résultats indiquent que c'est exactement dans les aires périphériques de la ville que le capital privé concentre ses réserves de terres. Cela en fait un lieu tout particulièrement propice à la transformation de l'occupation sociale et l'expulsion de la population plus pauvre, quand il y a des investissements urbains et que l'État agit comme facilitateur de processus de gentrification.

Ils démontrent en outre que les processus de gentrification détectés découlent de l'existence du *rent gap*, (SMITH, 2010a [1979] e 1996), suffisamment grand pour attirer des investissements du secteur immobilier. Deux facteurs apparaissent dans nos entretiens et groupes focaux, entre les nouveaux habitants, comme définissant le choix des immeubles des Aires 1 et 2 : la capacité de paiement/ financement immobilier et d'améliorations de l'accessibilité après les GPU. Les habitudes culturelles, quant à elles, ne sont pas mentionnées. Des nouvelles habitudes seraient la conséquence de la venue de nouveaux habitants, et non la cause de leur déménagement dans le quartier. L'arrivée d'une classe sociale aux revenus plus élevés que ceux des habitants anciens, génère cependant de nouvelles pratiques culturelles et renforce l'« esthétique de la gentrification » (JAGER, 2010 [1986], p. 158).

Nos données ne permettent pas de déterminer à quelle classe socio-économique appartiennent les nouveaux habitants et ni la structure de leurs emplois. Nous savons seulement que, d'une part, leur revenu est supérieur à celui des anciens habitants, et, d'autre part, qu'il ne s'agit pas de familles riches. Nonobstant, il n'est pas possible de conclure qu'il s'agit de « gentrification marginale » (ROSE, 2010

[1984]). Les processus de gentrification détectés dans le VNBH, à leur tour, apparaissent comme la réponse d'une classe sociale qui a eu l'opportunité de sophistication ses habitudes de consommation, mais pas au point de pouvoir acquérir des immeubles plus centraux et de plus haut standing possible : ce sont ces nouveaux habitants qui « ont des voitures qui ne tiennent pas dans le garage » de nouveaux immeubles récemment construits, selon un ex-habitant interviewé. Des recherches futures pourront indiquer si le concept de « gentrification marginale » s'applique aux îlots identifiés dans le Aires 1 et 2 de la recherche.

Les processus de gentrification dans le VNBH conservent donc simultanément des similitudes et des différenciations par rapport aux premiers processus enregistrés en tant que gentrification et aux processus actuels en cours dans des villes latino-américaines ou autres. Ils ont des spécificités propres qui parfois correspondent, parfois non, à ce qui est prévu par la littérature. Ils ont lieu dans une aire périphérique, pauvre (et non centrale, comme dans la littérature européenne et nord-américaine), qui n'a pas de valeur architectonique ou historique. Le concept de « revanche » de Smith (1996) ne s'applique pas au Vecteur Nord de la ville, qui n'a jamais été habité par des familles de classe moyenne ou haute.

Cette recherche ne prend pas le risque d'un pronostique par rapport à la portée future des processus de gentrification dans le VNBH – différente de la littérature critique post-colonialiste (BETANCUR, 2014), qui prévoit sa non-soutenabilité à grande échelle dans des villes qui ne sont pas insérées dans le circuit des villes globales. Nous mettons cependant en exergue le fait que les processus de gentrification par de nouvelles constructions renforcent, dans le moment actuel, une tendance à une plus grande hétérogénéité et de fragmentation des aires périphériques.

Les résultats concernant l'analyse de la dynamique de la propriété de terrains non-bâties dans la périphérie d'une importante métropole brésilienne sont en ce sens inédits. Ceux-ci contribuent ainsi aux études liées aux inégalités

patrimoniales immobilières, dans un pays, comme le Brésil, où il existe un énorme déficit de logement et une structure foncière urbaine méconnue. Ils sont d'autant plus pertinents étant donné l'absence, dans la littérature brésilienne mais également internationale, d'études empiriques cherchant à savoir qui sont les propriétaires de la terre urbaine. Des travaux portant sur un concept plus ample de la terre urbaine que le nôtre, qui inclue les terrains non-bâties, mais non pas les immeubles de faible densité, facilement démolissables, comme les maisons, les baraquements précaires et les entrepôts, pourraient fortement contribuer à une plus large compréhension de qui, de fait, contrôle le marché urbain de la terre.

En bref, nos résultats montrent que les propriétaires privés contrôlent la majeure partie de la superficie des terrains non-bâties, dans les zones périphériques pauvres de Belo Horizonte, y compris du VNBH. Dans la Régionale Nord, celle qui possède la plus grande réserve de terrains non-bâties de Belo Horizonte, la situation est extrême et les acteurs privés contrôlent 94 % de ces terres. En outre, peu de propriétaires contrôlent la majorité de cette terre privée : la propriété est extrêmement concentrée, selon les différents calculs réalisés (Coefficient de Gini, Courbe de Lorenz et propriétaires les plus importants). Ce résultat n'est pas prévu par la littérature.

Ainsi, la recherche dévoile une réalité méconnue et, sur certains points, entre en conflit avec ce qui est prévu dans la littérature ou avec le discours du secteur immobilier. La première situation concerne le cas de la prévision d'un caractère stable des propriétaires immobiliers en général (JARAMILLO, 2003). Dans le cas des terrains non-bâties, selon nos résultats, ce n'est pas la seule situation vérifiée : des terrains peuvent être achetés et revendus dans de courts laps de temps de quelques mois, mais peuvent également demeurer aux mains du propriétaire pendant plusieurs décennies. La deuxième situation concerne la possibilité que le secteur de la construction puisse agir en tant que spéculateur, retenant la terre sans usage pendant des décennies. Ce résultat semble indiquer qu'il y a une rationalité économique dans le contrôle que le capitaliste constructeur fait de la propriété de la terre. Le discours du secteur immobilier, selon nos entretiens et groupes focaux, est radicalement opposé : la terre ne lui servirait que comme

intransigent et la rétention spéculative lui serait préjudiciable. Peut-être que cette contradiction entre discours et pratique reflète la complexité du concept de spéculation ou même de son invisibilité, dans une société patrimoniale comme la brésilienne. Les motivations d'un tel paradoxe n'ont cependant pas fait l'objet de la recherche et seulement de nouvelles études pourront éclaircir ce point.

Bien que les conclusions sur le futur des processus de gentrification dans le VNBH soient prématurées, les phénomènes détectés par rapport à la propriété de la terre urbaine favorisent l'expulsion des populations les plus pauvres et la construction de nouvelles périphéries, toujours un peu plus distantes. Par exemple, la rétention de terrains sans usage observée dans les aires de recherche, est un facteur supplémentaire de la rareté de l'offre de terre et tend à augmenter la rente absolue, ce qui se répercute sur les prix immobiliers dans toute la ville. Dans ce contexte, les familles les plus pauvres tendent à être expulsées du Vecteur Nord de Belo Horizonte, en particulier en direction d'autres municipalités aux alentours, dans lesquelles le prix de la terre est moins élevé. L'acquisition et la concentration de la terre urbaine par des corporations, à leur tour, ont pour corollaire une moindre présence d'acteurs locaux et une plus grande présence des acteurs nationaux dans la définition des usages donnés au sol urbain. Dans le cas des grandes entreprises de construction, dans la mesure où elles ont plus de conditions d'agir en tant que spéculateurs inductifs, dans une zone en cours de valorisation immobilière, il est probable que la croissance de leur « *land bank* » favorise des investissements en logements pour des familles à plus haut revenus et l'intensification de processus de gentrification par de nouvelles constructions – bien que certainement, cette tendance puisse être modifiée par d'autres facteurs.

Le comportement des propriétaires du sol est toujours un peu moins celui d'un propriétaire absent, d'un collecteur passif et neutre de rentes foncières. Au contraire, mus par l'attente de la valorisation de leurs terrains dont l'usage est le plus rentable, par le bénéfice des œuvres publiques dans le VNBH, ils ont plus de capacité de se comporter en tant qu'agents actifs de la régulation au niveau de la rareté de la terre, comme nous l'avons mentionné. Le contrôle de l'offre de terre,

comme dans l'inauguration de la ville de Belo Horizonte, à la fin du XIX^e siècle, peut à nouveau être fonctionnel pour la ségrégation de l'espace. Nonobstant, par rapport à l'époque où son contrôle discrétionnaire était de la responsabilité de l'État, aujourd'hui, la structure ségréguée est toujours un peu plus le résultat de l'action directe des corporations, tout principalement des secteurs de la construction, immobilier et financier.

En ce sens, la concentration de terres par ces corporations semble refléter la résurgence, dans le Vecteur Nord de Belo Horizonte, d'un nouveau « capitalisme patrimonial » - dans les termes de Piketty (2014), une situation, au XXI^e siècle, caractérisée par la réduction de l'État, l'expansion de la participation privée dans la richesse nationale et l'importance croissante du patrimoine accumulé dans le passé dans la rente nationale.

La caractéristique particulière de ce phénomène dans le Vecteur Nord de Belo Horizonte est le fait que la concentration de la propriété des immeubles territoriaux et la plus grande participation des corporations n'impliquent pas nécessairement la sous division et la fragmentation des terrains. Il y a des cas d'entreprises, principalement des secteurs immobilier, financier et de la construction, y compris des entreprises de construction liées à financiarisation de la terre, qui sont propriétaires de grandes glèbes de terre indivisible. Elles présentent donc, au sein des aires urbaines, un modèle de propriété similaire à ce qui est observé dans les aires rurales, de par leur dimension. Des recherches futures pourront approfondir cette question. Les résultats montrent des situations limitrophes, apparemment paradoxales. Les vides dans le tissu urbain peuvent éventuellement être confondus avec des terres rurales, en raison de leurs grandes dimensions, et qui donnent lieu, dans certains cas, à des « îlots » de gentrification. Les grandes corporations qui contrôlent la terre comme actif financier et qui peuvent la mobiliser de façon rapide, pour répondre à leurs intérêts. Des contextes urbains et ruraux qui ne s'excluent pas.