

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS  
Escola de Arquitetura  
Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo

Hamilton Moreira Ferreira

DESIGUALDADES URBANAS: REFLEXÕES SOBRE O ACESSO À  
TERRA E À MORADIA NA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO  
HORIZONTE/MG

VENDER  
SE ESTA CASA  
FALTA AO LADO

BELO HORIZONTE

2019

**HAMILTON MOREIRA FERREIRA**

**DESIGUALDADES URBANAS: REFLEXÕES SOBRE O ACESSO À  
TERRA E À MORADIA NA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO  
HORIZONTE/MG**

**Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais para obtenção do grau de Doutor em Arquitetura e Urbanismo.**

**Área de concentração: Produção e Experiência do Espaço.**

**Linha de pesquisa: Planejamento e dinâmicas socioterritoriais**

**Orientador: Profa. Dra. Jupira Gomes de Mendonça**

**BELO HORIZONTE**

**2019**

#### FICHA CATALOGRÁFICA

F383d      Ferreira, Hamilton Moreira.  
Desigualdades urbanas [manuscrito] : reflexões sobre o acesso à terra e à moradia na Região Metropolitana de Belo Horizonte / Hamilton Moreira Ferreira. - 2019.  
311f. : il.

Orientadora: Jupira Gomes de Mendonça.

Tese (doutorado)– Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura.

1. Desigualdades urbanas - Teses. 2. Mercado Imobiliário - Teses. 3. Habitação - Teses. 4. Assentamentos humanos - Teses. 5. Belo Horizonte, Região Metropolitana de (MG) - Teses. I. Mendonça, Jupira Gomes de. II. Universidade Federal de Minas Gerais. Escola de Arquitetura. III. Título.

CDD 307.76



UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO



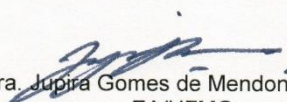
### FOLHA DE APROVAÇÃO


**Desigualdades urbanas: reflexões sobre o acesso à terra e à moradia na Região Metropolitana de Belo Horizonte**

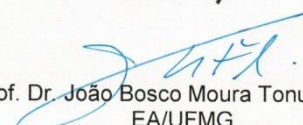
**HAMILTON MOREIRA FERREIRA**

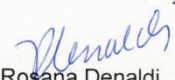
Tese submetida à Comissão Examinadora designada pelo Colegiado do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura da UFMG como requisito para obtenção do grau de Doutor em Arquitetura e Urbanismo, área de concentração: Teoria, produção e experiência do espaço.

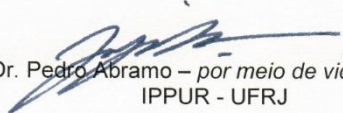
Aprovada em 18 de dezembro de 2019, pela Comissão constituída pelos membros:

  
Prof. Dra. Jupira Gomes de Mendonça - Orientadora  
EA/UFMG

  
Prof. Dra. Silke Kapp  
EA/UFMG

  
Prof. Dr. João Bosco Moura Tonucci Filho  
EA/UFMG

  
Prof. Dra. Rosana Denaldi  
UFABC

  
Prof. Dr. Pedro Abramo – por meio de videoconferência  
IPPUR - UFRJ

Belo Horizonte, 18 de dezembro de 2019.

Para Denise, Amélia, Júlia, Nini e Silvério.

## AGRADECIMENTOS

À Universidade Federal de Minas Gerais e a Escola de Arquitetura, por todas as oportunidades profissionais e de crescimento pessoal que me ofereceram desde minha graduação.

Ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (NPGAU), por me proporcionar a oportunidade de cursar o doutorado, participar de atividades acadêmicas de extrema qualidade e de conviver e aprender com servidores, professores, mestrandos e doutorandos dedicados e qualificados.

Aos meus colegas de trabalho do Departamento de Urbanismo da Escola de Arquitetura da UFMG, pelo apoio, incentivos e por permitir que eu me afastasse temporariamente das atividades docentes para me dedicar ao doutorado.

Aos colegas e aos estagiários da Caixa Econômica Federal, pelos incentivos, pelo apoio e pelo suporte no desenvolvimento das minhas pesquisas.

Aos colegas do Laboratório de Estudos Urbanos e Metropolitanos - LAB-URB, por permitirem que eu utilizasse as suas instalações para o desenvolvimento das atividades da pesquisa.

À Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Minas Gerais – FAPEMIG, por ter viabilizado o custeio de uma bolsa de iniciação científica para a realização e apoio de atividades de pesquisa.

Às Prefeituras de Belo Horizonte, Betim, Contagem e Esmeraldas, pelo fornecimento de informações, pelas entrevistas e o apoio em trabalhos de campo.

À Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Minas Gerais – FAPEMIG, pela disponibilização de um bolsa de graduação de iniciação científica para desenvolvimento das atividades de pesquisa.

Ao professor doutor Alexandre Magno Alves Diniz do Programa de Pós-Graduação em Geografia da PUCMinas e ao pesquisador do Daniel Waldvogel Thomé da Silva do Centro Brasileiro de Análise e Planejamento - CEBRAP, pelos esclarecimentos relativos às metodologias de análise estatística.

Ao doutorando em arquitetura e urbanismo Lessandro Lessa Rodrigues, pela contribuição na identificação do assentamento precário que poderia ser investigado em Betim/MG.

Às professoras Silke Kapp e Rosana Denaldi e aos professores Pedro Abramo, e João Bosco Moura Tonucci Filho, pela disponibilidade para avaliar o trabalho na banca de qualificação e na defesa final.

À Maria Luisa Machado Martins, por sua contribuição fundamental na elaboração das pesquisas, de mapas e dos trabalhos de campo.

À minha orientadora professora Jupira, por ter me aceitado como orientando, pelo suporte às minhas atividades de pesquisa, pelas diversas contribuições feitas ao longo do trabalho e pela paciência em relação ao meu processo de trabalho.

À Lídia e sua família pelo suporte e pela disposição em ajudar.

Aos amigos e, principalmente, à minha família pelo carinho, pela torcida e por sempre acreditarem em mim e nos meus sonhos.

Às minhas queridas Denise, Amélia e Júlia, pelo apoio incondicional, por tudo aquilo que representam na minha vida e pela paciência em relação às minhas ausências.

Agradeço, por fim, aos moradores das áreas de estudo e à todas as pessoas entrevistadas, cuja identificação não será feita pelo compromisso de sigilo de informações firmado junto ao Comitê de Ética em Pesquisa da UFMG.

## RESUMO

Esta tese apresenta resultados de uma pesquisa exploratória e descritiva sobre inter-relações entre os mercados imobiliários formal e informal da Região Metropolitana de Belo Horizonte/MG (RMBH). O trabalho teve como objetivo ampliar o conhecimento sobre processos sociais relacionados aos mercados residenciais formais e informais que contribuem para o surgimento e a manutenção de desigualdades urbanas. Trata-se de um tema pouco investigado nos estudos urbanos e regionais. Foram feitos registros sobre as desigualdades sociais urbanas, o acesso desigual à terra e à moradia na RMBH e abordagens teóricas que permitem leituras integradas sobre o espaço e os mercados fundiário e imobiliário. Foram identificados assentamentos precários existentes na RMBH, considerados como uma das principais cristalizações das desigualdades sociais no território. As características dos mercados fundiário e imobiliário formais da RMBH e seus impactos no território e nas desigualdades urbanas foram investigadas. Para fundamentar as discussões sobre inter-relações entre os mercados residenciais formais e informais, foram desenvolvidos três estudos de caso em áreas consideradas emblemáticas na RMBH. Os resultados revelam uma realidade complexa e heterogênea. Foram identificados conexões, influências, proximidades e isolamentos entre os mercados imobiliários formais e informais das localidades pesquisadas e a necessidade de perspectivas integradoras nas investigações urbanas sobre as desigualdades sociais.

**Palavras-chave:** Desigualdades urbanas, Mercado Imobiliário Formal; Mercado Imobiliário Informal; Assentamentos Precários; Assentamentos Populares; Região Metropolitana de Belo Horizonte.

## **ABSTRACT**

This thesis presents the results of exploratory and descriptive research on interrelations between the formal and informal real estate markets of the metropolitan region of Belo Horizonte/MG. The objective of this work was to expand the knowledge about social processes related to formal and informal residential markets that contributes to the emergence and maintenance of urban inequalities. It is a subject seldom investigated in urban and regional studies and on urban inequalities. Records were made about urban social inequalities, unequal access to land and housing in the Belo Horizonte metropolitan region and theoretical approaches that allow integrated readings on urban space and land and real estate markets. Precarious settlements in the Belo Horizonte metropolitan region were identified, they are considered as one of the main materializations of social inequalities in the territory. The characteristics of the formal land and real estate markets of Belo Horizonte metropolitan region and their impacts on territory and urban inequalities were investigated. Finally, to substantiate the discussions, three case studies were developed in areas considered emblematic within the Belo Horizonte metropolitan region. The results reveal a complex and heterogeneous reality. Connections, influences, proximities and isolations were identified between the formal and informal real estate markets of the surveyed localities and the need for integrative perspectives in urban investigations on social inequalities were identified.

### **Keywords:**

Urban inequalities; Formal Real Estate market; Informal Real Estate market; Precarious Settlements; Popular Settlements; Metropolitan Region of Belo Horizonte.



## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1- RMBH: Setores</b>	56
<b>Figura 2 – Estrutura espacial da RMBH, segundo o modelo de ROYT</b>	57
<b>Figura 3 - Nível de integração metropolitana dos municípios da RMBH – 2000</b>	59
<b>Figura 4 - Nível de integração metropolitana dos municípios da RMBH – 2010</b>	60
<b>Figura 5 - Vetores de Expansão da RMBH</b>	61
<b>Figura 6 - Saldo de vacância na RMBH</b>	72
<b>Figura 7 - Taxa de vacância dos lotes na RMBH, exceto Belo Horizonte</b>	73
<b>Figura 8 - Taxa de vacância residencial por setores censitários da RMBH</b>	74
<b>Figura 9 - Círculo perverso de retroalimentação dos dois submercados informais de solo</b>	119
<b>Figura 10 - Mercado informal de solo e a produção da cidade COM-FUSA</b>	123
<b>Figura 11- Áreas ocupadas por favelas no Aglomerado Metropolitano – 1977</b>	136
<b>Figura 12 - Áreas ocupadas por favelas no Aglomerado Metropolitano – 1981</b>	137
<b>Figura 13 – Unidades de conservação e propriedades rurais no vetor de expansão sul. RMBH, 2010</b>	140
<b>Figura 14 – Distribuição espacial dos setores censitários segundo tipo de assentamento. RMBH, 2010</b>	141
<b>Figura 15 – Setores comuns em 2000 e 2007 que se tornaram Aglomerados Subnormais ou Setores Precários em 2010. RMBH, 2010</b>	142
<b>Figura 16– Setores Precários em 2007 que se tornaram Aglomerados Subnormais em 2010. RMBH, 2010</b>	145
<b>Figura 17 - Amostra de Dados de Mercado de Apartamentos na RMBH. Distribuição Espacial e Idade Aparente - 2016 a 2017</b>	172
<b>Figura 18- – Imagens de satélite (2002 e 2018) e do Street View (2009 e 2018) de um quarteirão do bairro Funcionário, situado na área central de Belo Horizonte/MG</b>	174
<b>Figura 19 – Mudanças de Uso - Imagens de satélite de Santa Luzia/MG - 2008 e 2018</b>	175
<b>Figura 20 Criação de novas centralidades - Imagens de satélite (2016) e de divulgação institucional empreendimento do Parque das Cachoeiras em Betim (2018)</b>	176
<b>Figura 21- Mudanças de uso - Imagens de satélite da Cidade Industrial Juventino Dias em Contagem/MG - 2002 e 2018</b>	177
<b>Figura 22 - Imagens de satélite (2016) e de divulgação institucional empreendimento do Parque Real em Belo Horizonte</b>	178
<b>Figura 23 - Imagens de satélite de uma porção do município de Esmeraldas em 2008 e 2018</b>	180

<b>Figura 24 - Tendências de ocupação do território dos mercados imobiliário e fundiário a localização dos assentamentos precários metropolitanos</b>	189
<b>Figura 25 – Localização das áreas de estudo na RMBH</b>	191
<b>Figura 26 - Proporção de extremamente pobres na RMBH</b>	194
<b>Figura 27 - Rendimento médio dos ocupados com 18 ou mais anos de idade na RMBH</b>	195
<b>Figura 28 - Percentual de empregados com 18 ou mais anos de idade sem carteira RMBH - 2010</b>	197
<b>Figura 29 - Percentual de pessoas que vivem em domicílios com renda per capita inferior a meio salário mínimo e que gastam mais de uma hora até o trabalho na RMBH - 2010</b>	198
<b>Figura 30 - Índice de Gini RMBH – 2010</b>	200
<b>Figura 31- Localização das áreas de estudo na RMBH</b>	203
<b>Figura 32 - Localização da área de estudo no Município de Betim</b>	204
<b>Figura 33 - Exemplos de tipos de casas existente na área de estudo</b>	209
<b>Figura 34 - Morro do Cruzeiro e entorno</b>	210
<b>Figura 35 - Localização dos terrenos utilizados no modelo estatístico</b>	211
<b>Figura 36 – Terrenos agrupados por faixas de valores totais de oferta para venda (R\$)</b>	212
<b>Figura 37 – Terrenos agrupados por tamanhos (m<sup>2</sup>)</b>	213
<b>Figura 38 – Terrenos agrupados por faixas de valores unitários de oferta para venda (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	214
<b>Figura 39 – Terrenos agrupados por condição topográfica</b>	215
<b>Figura 40 – Terrenos agrupados por padrão de ocupação das construções no entorno</b>	216
<b>Figura 41 – Terrenos agrupados por padrão de infraestrutura no logradouro</b>	217
<b>Figura 42 – Terrenos agrupados por titularidade</b>	218
<b>Figura 43 – Dados utilizados no modelo estatístico</b>	221
<b>Figura 44 - Morro do Cruzeiro e entorno</b>	225
<b>Figura 45 - Lotes em Morro do Cruzeiro e entorno</b>	226
<b>Figura 46 - Localização da área de estudo no Município de Contagem</b>	229
<b>Figura 47 - Localização das áreas de estudo na RMBH</b>	230
<b>Figura 48- Nova Contagem e entorno</b>	239
<b>Figura 49 - Localização dos dados de mercado</b>	240
<b>Figura 50 – Valores de oferta para venda dos imóveis (R\$)</b>	241
<b>Figura 51 – Grupos de imóveis segundo áreas construídas (m<sup>2</sup>)</b>	242
<b>Figura 52 – Grupos de imóveis segundo áreas dos terrenos (m<sup>2</sup>)</b>	243

<b>Figura 53 – Grupos de imóveis segundo padrão de acabamento</b>	244
<b>Figura 54 – Grupos de imóveis segundo localização no assentamento precário ou no entorno</b>	245
<b>Figura 55 – Grupos de imóveis segundo número de quartos</b>	246
<b>Figura 56 – Grupos de imóveis agrupados por faixas de valores unitários de oferta para venda (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	247
<b>Figura 57 - Localização dos dados de mercado</b>	251
<b>Figura 58- Nova Contagem e entorno</b>	256
<b>Figura 59 - Casas situadas no núcleo urbano de Nova Contagem – Grupo A</b>	257
<b>Figura 60 - Casas e prédios do entorno de Nova Contagem – Grupo B</b>	258
<b>Figura 61 – Área de estudo</b>	262
<b>Figura 62 - Localização das áreas de estudo na RMBH</b>	263
<b>Figura 63 – Vista geral da área de estudo</b>	266
<b>Figura 64 – Vista geral da área de estudo</b>	280
<b>Figura 65 – Vista geral da área de estudo e localização dos conjuntos habitacionais nas Vilas da Serra</b>	281
<b>Figura 66 – Localização dos apartamentos utilizados no modelo estatístico</b>	283
<b>Figura 67 – Valores totais de oferta para venda dos imóveis (R\$)</b>	284
<b>Figura 68 – Valores unitários de oferta para venda dos imóveis (R\$)</b>	285
<b>Figura 69 – Apartamentos agrupados por número de equipamentos e instalações de uso coletivo (pilotis, piscina, salão de festas, quadra e elevador) no condomínio</b>	286
<b>Figura 70 – Apartamentos agrupados por segmentos de idade</b>	287
<b>Figura 71 – Apartamentos agrupados por número quartos</b>	288
<b>Figura 72 – Apartamentos agrupados segundo renda médias familiares em 2010 (R\$)</b>	289
<b>Figura 73 – Apartamentos agrupados segundo valores unitários de oferta para venda (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	290
<b>Figura 74 – Localização dos apartamentos em relação aos assentamentos precários</b>	291
<b>Figura 75 – Vista geral da área de estudo</b>	302

## LISTA DE QUADROS

<b>Quadro 1 - Vetores de expansão da RMBH</b>	63
<b>Quadro 2 - Rendas Urbanas Primárias</b>	82
<b>Quadro 3 - Rendas Urbanas Secundárias</b>	82

<b>Quadro 4 - Marco comparativo das características do mercado informal de loteamentos e em assentamentos consolidados: taxonomia dos submercados</b>	116
<b>Quadro 5 - Variação dos preços dos terrenos e imóveis transacionados na RMBH e fatores de influência - 1950 - 1976</b>	157
<b>Quadro 6 – Características dos mercados imobiliários e fundiários segundo os vetores de expansão da RMBH</b>	186
<b>Quadro 7- Caracterização dos mercados fundiário e imobiliário Morro do Cruzeiro e entorno</b>	208
<b>Quadro 8 - Visão geral sobre a amostra de dados de mercado do Morro do Cruzeiro e entorno</b>	219
<b>Quadro 9 – Relatório estatístico modelo estatístico Morro do Cruzeiro e entorno</b>	223
<b>Quadro 10 - Caracterização dos mercados fundiário e imobiliário do núcleo urbano de Nova Contagem e do seu entorno</b>	238
<b>Quadro 11 - Visão geral sobre a amostra de dados de mercado de Nova Contagem e entorno</b>	248
<b>Quadro 12 – Relatório estatístico modelo estatístico Nova Contagem e entorno</b>	252
<b>Quadro 13 – Caracterização dos mercados fundiário e imobiliário das Vilas da Serra e do seu entorno</b>	278
<b>Quadro 14 - Visão geral sobre a amostra de dados de mercado das Vilas da Serra e entorno</b>	292
<b>Quadro 15 – Relatório estatístico modelo estatístico Vilas da Serra e entorno</b>	296
<b>Quadro 16 - Objetivos e metodologias de coleta e tratamento dos dados.</b>	337
<b>Quadro 17 – Indicadores para avaliação da qualidade e validação do modelo estatístico</b>	344

## LISTA DE GRÁFICOS

<b>Gráfico 1 – Percentual de imóveis anunciados em 8/2018 e da estimativa da população por município da RMBH em 2017</b>	151
<b>Gráfico 2 - Variação preços de apartamentos, lojas e salas, dos índices IPCA, INCC, CDI, IBOVESPA e dos salários em Minas Gerais - 1997 a 2016</b>	162
<b>Gráfico 3 – Evolução do Valor médio de venda – imóveis residenciais (apartamentos, barracões, casas, lotes e vagas residenciais - Belo Horizonte - 2009 a 2015</b>	165
<b>Gráfico 4 - Belo Horizonte, participação (%) no montante total das transações por tipo de imóvel - dezembro 2015</b>	166

<b>Gráfico 5 – Evolução do Valor Mensal da Soma das Transações em R\$ - Imóveis Residenciais (Apartamentos, Barracões, Casas, Lotes e Vagas Residenciais) – Belo Horizonte – 2009 a 2015</b>	166
<b>Gráfico 6 – Evolução do valor total mensal das transações (R\$) em Belo Horizonte – Apartamentos, Barracões, Casas, Lotes e Vagas Residenciais – 2009 - 2015</b>	167
<b>Gráfico 7- Evolução do tamanho médio (m<sup>2</sup>) dos apartamentos, barracões, casas e vagas residenciais comercializados – 2009 a 2015</b>	168
<b>Gráfico 8 – Evolução do total mensal de transações (unidades) – Imóveis residenciais (apartamentos, barracões, casas, lotes e vagas residenciais) – Belo Horizonte – 2009 a 2015</b>	169

#### **LISTA DE TABELAS**

<b>Tabela 1 - Déficit habitacional total e relativo, por situação de domicílio - RMBH - 2010 e 2015</b>	67
<b>Tabela 2 - Déficit habitacional por componente e percentual do déficit habitacional por componente - RMBH – 2010 e 2015</b>	68
<b>Tabela 3 - Domicílios particulares permanentes urbanos inadequados e percentual de domicílios inadequados em relação aos domicílios particulares permanentes urbanos - RMBH – 2000 e 2010</b>	69
<b>Tabela 4- Variáveis utilizadas na análise discriminante atual</b>	130
<b>Tabela 5 - Número de setores censitários da RMBH por situação e tipo em 2010</b>	131
<b>Tabela 6 - Teste de igualdade de médias dos grupos</b>	132
<b>Tabela 7 - Estimativa de domicílios situados em assentamentos precários urbanos na RMBH por vetor de expansão, 2010*</b>	134
<b>Tabela 8 - Estimativa de residentes em assentamentos precários urbanos na RMBH por vetor de expansão, 2010*</b>	135
<b>Tabela 9 – Capacidade administrativa dos municípios da RMBH para a política habitacional e nível de integração metropolitana</b>	143

## LISTA DE ABREVIATURAS

BNH –	Banco Nacional de Habitação
CADÚNICO –	Cadastro único do Governo Federal
CDI -	Certificados de Depósito Interbancário
CeasaMinas -	Centrais de Abastecimento de Minas Gerais S/A
Cebrap -	Centro Brasileiro de Pesquisa, Análise e Planejamento
CEM -	Centro de Estudos da MetrÓpole
COHAB/MG –	Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais
CNS -	Conselho Nacional de Saúde
CMI -	Câmara do Mercado Imobiliário de Minas Gerais
CRAS –	Centro de Referência em Assistência Social
FAPEMIG -	Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Minas Gerais
FEA-USP -	Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo
Fipe -	Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
FGTS -	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
FGV -	Fundação Getúlio Vargas
FJP -	Fundação João Pinheiro
Fundação IPEAD -	Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis de Minas Gerais
HQV –	Habitação e Qualidade de Vida
IAPI -	Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários
IBGE -	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDHM -	Índice de Desenvolvimento Humano Municipal
INCC -	Índice Nacional de Custo da Construção
IPCA -	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
IPEA –	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
IraMuTeQ -	Interface de R pour les Analyses Multidimensionnelles de Textes et de Questionnaires
IPTU -	Imposto Predial e Territorial Urbano
ITBI -	Impostos de Transmissão de Bens Imóveis
IVS -	Índice de Vulnerabilidade Social
LAB-URB -	Laboratório de Estudos Urbanos e Metropolitanos
PBH -	Prefeitura Municipal de Belo Horizonte
PDDI -	Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da RMBH
PDNC -	Programa de Desenvolvimento de Nova Contagem

PLAMBEL -	Planejamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte
PMCMV -	Programa Minha Casa Minha Vida
PNAD -	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios
PNUD -	Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
PUC-MINAS –	Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais
REGAP -	Refinaria Gabriel Passos
RIDE -	Regiões Integradas de Desenvolvimento
RM -	Regiões Metropolitanas
RMBH -	Região Metropolitana de Belo Horizonte
Sinduscon-MG -	Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais
TGRT -	Teoria Geral da Renda da Terra
URBEL -	Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte
UDH -	Unidades de Desenvolvimento Humano
UEMG –	Universidade Estadual de Minas Gerais
UF -	Unidades da Federação
UFMG -	Universidade Federal de Minas Gerais
UN-Habitat -	United Nations Human Settlements Programme
USP –	Universidade de São Paulo

## **SUMÁRIO**

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>16</b>
<b>2. AS DESIGUALDADES NAS CIDADES E NOS ESPAÇOS URBANOS.....</b>	<b>24</b>
<b>3. ACESSO À TERRA E À MORADIA NA RMBH.....</b>	<b>54</b>
<b>4. PERSPECTIVAS TEÓRICAS INTEGRADORAS SOBRE OS ESPAÇOS URBANOS E SUAS RELAÇÕES COM OS MERCADOS FUNDIÁRIO E IMOBILIÁRIO E OS ASSENTAMENTOS POPULARES.....</b>	<b>79</b>
<b>5.ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS NA RMBH.....</b>	<b>127</b>
<b>6.MERCADOS FUNDIÁRIO E IMOBILIÁRIO FORMAIS DA RMBH.....</b>	<b>148</b>
<b>7.ESTUDOS DE CASO: INTER-RELAÇÕES ENTRE O VALOR DA TERRA E DA MORADIA EM ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS CONSOLIDADOS E SUAS ÁREAS DE ENTORNO.....</b>	<b>190</b>
7.1. MORRO DO CRUZEIRO.....	202
7.2. NOVA CONTAGEM.....	229
7.3. AGLOMERADO DA SERRA (VILAS DA SERRA).....	262
<b>8. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>307</b>
<b>9. REFERÊNCIAS.....</b>	<b>321</b>
<b>APÊNDICE A – METODOLOGIA ADOTADA PARA COLETA, TRATAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS DOS MERCADOS FUNDIÁRIO E IMOBILIÁRIO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS E SEUS ENTORNOS.....</b>	<b>333</b>
<b>APÊNDICE B – TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO.....</b>	<b>353</b>
<b>APÊNDICE C – FICHA DE COLETA DE DADOS MORRO DO CRUZEIRO.....</b>	<b>355</b>



## 1. INTRODUÇÃO

O estudo dos mercados fundiário e imobiliário informais em assentamentos precários urbanos e suas inter-relações com os mercados considerados formais é o tema deste trabalho.

O acesso desigual à terra e à moradia é uma manifestação evidente das desigualdades urbanas. Trata-se de uma realidade inquestionável no Brasil, cujos efeitos e reflexos afetam, diretamente e indiretamente, a qualidade de vida e o futuro de toda a nossa sociedade. As condições de moradia são extremamente desiguais e, para uma parcela significativa da população, que é excluída, discriminada, explorada e invisibilizada, dificultam que as pessoas vivam com dignidade.

Existem diferentes discernimentos e abordagens interpretativas que permitem o debate sobre as características dos espaços urbanos contemporâneos e das expressões espaciais das desigualdades sociais. Basicamente o tema é abordado de duas formas. Em um primeiro conjunto de estudos, os mercados fundiário e imobiliário formais são apontados como elementos fundamentais nos debates sobre as causas das desigualdades urbanas. São identificados como determinantes na estruturação das cidades. Reconhecidamente contribuem para a exclusão social, para a elitização do território e para a segmentação do espaço urbano. Em um segundo enfoque, os assentamentos precários são o principal objeto de investigação. São considerados uma das principais cristalizações das desigualdades urbanas e são elementos que constantemente fazem parte dos debates sobre este tema. São apontados genericamente como destino viável para aqueles que não possuem condições para acessar à terra e à moradia por meio do mercado residencial formal. Muitas perspectivas, que contribuem para o debate sobre como as desigualdades sociais surgem e se reproduzem no tempo e no espaço, abordam isoladamente os elementos mencionados como objeto de estudo e reflexão.

Nesse trabalho a perspectiva adotada foi diferente das tradicionais. Além da abordagem dos dois elementos separadamente, uma perspectiva integradora foi adotada, como estratégia para atenuar a invisibilidade dos mecanismos que geram as desigualdades urbanas relacionadas ao acesso desigual à terra e à moradia.

Esse estudo teve como objetivo ampliar o conhecimento sobre processos sociais relacionados aos mercados residenciais formais e informais que contribuem para o surgimento e a manutenção de desigualdades urbanas.

Trata-se de um assunto pouco explorado nos estudos urbanos e que pode auxiliar a debater questões como: Existem relações entre os mercados fundiário e imobiliário de áreas formais e informais? Quais são as convergências, diferenças e influências entre os mercados fundiário e imobiliário formais e informais? Os diferentes valores da terra e da moradia são manifestações das desigualdades urbanas ou são determinados por estas? Para contribuir nessas discussões, além da ampliação do conhecimento sobre processos sociais relacionados aos mercados residenciais formais e informais que contribuem para o surgimento e a manutenção de desigualdades urbanas, os objetivos específicos do presente trabalho são: localizar assentamentos precários no território; identificar e descrever características dos mercados fundiário e imobiliário formais; e revelar como os mercados fundiário e imobiliário informais nos assentamentos precários se inter-relacionam com os mercados fundiário e imobiliário formais das áreas de entorno.

Existem diversos fatores que tornam o estudo das inter-relações entre os mercados fundiário e imobiliário em assentamentos precários urbanos e os mercados residenciais formais um tema relevante.

As desigualdades nas cidades e espaços urbanos estão presentes em países de todo o mundo, porém é mais aguda em países considerados em desenvolvimento pelo United Nations Human Settlements Programme - UN-Habitat (UN-Habitat, 2016). As expressões das desigualdades são múltiplas. A proporção da população urbana que vive em favelas e assentamentos informais no mundo em desenvolvimento diminuiu, no entanto, o número absoluto de moradores de favelas continua aumentando. Outra expressão das desigualdades é a provisão inadequada de serviços urbanos, como saúde, educação, transportes públicos, saneamento ambiental básico, acesso à energia elétrica e ao abastecimento de água, e, também, de serviços complementares como espaços públicos e parques, limpeza de ruas, iluminação pública e cemitérios. Trata-se de uma situação que está presente em todos os países, com graduações diferentes. As desigualdades de renda no espaço urbano estão presentes em todo o mundo. As diferenças entre as rendas dos pobres e ricos apresenta os níveis mais altos dos últimos trinta anos, principalmente nas cidades da África, da Ásia e das Américas, o que tem gerado a polarização e divisão urbana, a segregação entre grupos sociais, a exclusão, a segmentação e a estigmatização da população de menor renda, através de condomínios fechados, da segmentação de espaço urbano e da privatização do uso do espaço público. O aumento das migrações

forçadas, originadas de guerras, do terrorismo, de regimes opressivos, de conflitos e de crises humanitárias, é uma questão emergente que afeta as cidades de todo o mundo e, particularmente, as da Europa, e se reflete em desigualdades nas cidades e nos espaços urbanos. As diferentes formas de assimilação, de acolhimento, de marginalização, de criminalização, de violência, de intolerância, de isolamento e de repulsa aos refugiados são expressões de como os diferentes são percebidos e são submetidos a tratamentos desiguais nas diversas sociedades. As cidades se tornaram lugares de exclusão. Apesar da existência de teorias de equidade, de democracia e de diversidade, as pessoas são crescentemente excluídas e marginalizadas socialmente, economicamente, culturalmente, espacialmente e dos processos de decisão democráticos. Em especial, sobretudo nas sociedades hierárquicas, castas inferiores, lésbicas, gays, bissexuais, transgêneros, transexuais, indígenas, não-brancos, imigrantes, mulheres, jovens, dentre outros, e qualquer combinação destes marcadores são tornados invisíveis e excluídos.

O acesso à terra e à moradia adequada é um problema estrutural brasileiro. Houve momentaneamente um relativo aprimoramento das políticas públicas de habitação e de desenvolvimento urbano brasileiro nas últimas décadas, porém as desigualdades permanecem como uma característica marcante das nossas cidades e sociedade. No Brasil, o processo de introdução e solidificação do modo capitalista de produção, associado à concentração de terras desde a colonização portuguesa, ao passado escravista, ao patrimonialismo herdado dos períodos coloniais e imperial, consolidaram nosso país como desigual e injusto (FERREIRA, 2005). O Brasil, por um lado, possui altos graus de urbanização e de desenvolvimento econômico e industrial, vinculados ao circuito da economia urbana superior e, por outro, possui desigualdades, pobreza e segregação socioespacial significativas, associadas ao circuito da economia urbana inferior (SANTOS, 2007, 2008 e 2009). O acesso à terra e à moradia se tornou um problema estrutural do Brasil. Em 18 de setembro de 1850 foi aprovada a Lei Nº 601, conhecida como a Lei das Terras. Seus objetivos oficiais foram estabelecer uma nova organização fundiária no Brasil, regularizar o acesso às áreas devolutas e substituir o regime das sesmarias pela propriedade privada das terras. A Lei das Terras, todavia, influenciou a morfologia do espaço urbano brasileiro e consolidou o processo de mercantilização do valor da terra e da moradia no Brasil (MARX, 1991). A norma consolidou os privilégios de uma parte da população ao não reconhecer o direito à posse e propriedade da terra e da moradia aos escravos e

pequenos posseiros (FERREIRA, 2005). Conseqüentemente, uma das características marcantes dos municípios brasileiros de médio e grande porte é a existência de aglomerados urbanos precários em seus territórios. Sua precariedade está relacionada à predominante inadequação de suas habitações, pela irregularidade e pela clandestinidade das suas ocupações. Representam uma das expressões mais marcantes da segregação socioespacial da sociedade brasileira. Segundo informações do Censo de 2010, divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, tínhamos 6.329 setores censitários considerados como aglomerados subnormais pelo IBGE no Brasil. Nestes territórios temos 3.224.529 domicílios particulares ocupados, que representam aproximadamente 5,6 % do total dos domicílios brasileiros. Seus 11.425.644 moradores correspondem a aproximadamente 6,0 % da população brasileira. Sabe-se que estes números, ainda que relevantes, são subestimados e não correspondem a todos os tipos de assentamentos precários, pois não incluem pequenos aglomerados subnormais, loteamentos, cortiços, conjuntos irregulares e conjuntos deteriorados. Existem estudos que demonstram que os números apresentados pelo IBGE são subestimados. Dentre esses, podemos destacar o trabalho "Assentamentos Precários no Brasil Urbano", o desenvolvido para o Ministério das Cidades pelo Centro de Estudos da Metrópole do Centro Brasileiro de Análise e Planejamento (MARQUES, 2007). A partir de informações do Censo de 2000 e de análises espaciais e estatísticas referentes a 561 municípios brasileiros, foi constatado que o número de pessoas que moravam em assentamentos precários praticamente dobrava em relação aos números de pessoas que se abrigavam em aglomerados considerados subnormais pelo IBGE. A proporção de pessoas que moravam em assentamentos precários nos municípios estudados era superior a 14%. Em regra, os municípios com maior contingente populacional possuíam as maiores concentrações de assentamentos precários. A população em aglomerados precários cresce em proporção superior àquela que habita outras áreas das cidades e espaços urbanos. Morar nestes locais ainda é a solução possível e viável para um número significativo de brasileiros e, sendo assim, o debate sobre fatores que afetam o cotidiano dos moradores dos assentamentos precários brasileiros é fundamental.

O forte aquecimento dos mercados fundiário e imobiliário, nos anos 2000, aumentou a sua influência na estruturação das cidades, porém não contribuiu para a melhoria da qualidade de vida da população pobre. A retomada do crescimento

econômico nos anos 1990 impulsionou um processo de recuperação e dinamização dos mercados fundiário e imobiliário brasileiros, que se expandiram para além dos grandes centros urbanos. Os mercados fundiário e imobiliário brasileiro se diversificaram e intensificaram. Grandes empresas passaram a atuar em todo o território nacional e abriram seu capital em bolsas de valores e passaram a captar recursos e investimentos nacionais e internacionais. Uma série de leis, marcos regulatórios e políticas públicas associadas a iniciativas privadas estimulou o acesso de uma parcela da população ao mercado de consumo e ao crédito imobiliário. O acesso à moradia pela população de menor poder aquisitivo no âmbito do mercado imobiliário tem ocorrido preponderantemente em áreas urbanas periféricas e por aqueles que possuem condições mínimas de endividamento, capacidade de pagamento e atendem critérios para acessar subsídios governamentais. Uma parcela da população foi beneficiada pela valorização dos imóveis e pela possibilidade de acesso ao crédito imobiliário e outras pessoas foram excluídas deste processo. As posses e a renda familiar e a lógica do mercado imobiliário são atualmente determinantes para escolha ou não do local de inserção da população no contexto urbano brasileiro. Houve em consequência um agravamento do processo de gentrificação nas áreas urbanas com melhores condições de infraestrutura e de oferta de serviços públicos. O tradicional processo de segregação socioespacial brasileiro se tornou mais agudo ao longo das últimas décadas e afetou a sociedade como um todo, o que significou a reprodução em escala amplificada de problemas identificados e vivenciados no passado. Por sua vez, as políticas públicas de gestão social da terra urbana, como a criação de banco de terras destinadas à habitação de interesse social e a regulação do mercado imobiliário, foram insuficientes para minimizar os efeitos da financeirização das políticas habitacionais brasileiras para estas pessoas. Um conjunto significativo de pessoas que não possuem condições de se inserir no mercado do crédito imobiliário e não são contemplados em políticas públicas de subsídio permanecem nos assentamentos precários e em locais e ou em habitações inadequadas. A crise econômica vivida nos últimos anos agravou esse cenário. Atualmente um número significativo de pessoas que foram incorporadas ao mercado imobiliário perdeu as condições de pagamento, emprego e renda e retornou as condições anteriores ao crescimento e expansão do mercado imobiliário.

A realização de grandes eventos esportivos e culturais nas cidades e a política de mobilidade urbana também afetou os assentamentos precários urbanos. Obras

complexas e de grande porte demandaram grandes desapropriações e indenizações. Diferente de outras áreas da cidade, os aglomerados precários se tornaram objetos de intervenções que em muitas situações agravaram a inserção dos seus moradores no contexto urbano. Os valores de indenização e desapropriação oferecidos para seus moradores não permitem a compra de unidades habitacionais em locais com localização semelhante no espaço urbano. Neste contexto, a inserção de uma parcela da população no espaço urbano ocorreu em condições piores do que as originais.

Além de necessário e oportuno, o estudo desenvolvido é inovador. Os valores da terra e da moradia nas cidades são expressões dos mercados fundiário e imobiliário formais e informais e influenciam a apropriação diferenciada do espaço urbano. São múltiplos e podem ser percebidos, reproduzidos e concebidos de diferentes maneiras. Os mercados residenciais formais são temas recorrentes nos estudos e discussões sobre as desigualdades urbanas. Estes são objeto de estudos e discussões que permitem identificar suas características e suas influências no espaço urbano, porém as origens e características dos mercados residenciais em assentamentos precários são pouco estudados, assim como suas inter-relações com os mercados residenciais formais. As percepções sobre as desigualdades urbanas derivadas das inter-relações entre mercados residenciais formais e informais são prejudicadas nesse contexto. Recentemente essa lacuna vem sendo superada e alguns estudos ampliaram a percepção sobre os valores da terra e da moradia em assentamentos precários urbanos.

O recorte espacial adotado nesse trabalho é a da Região Metropolitana de Belo Horizonte - RMBH. Trata-se de um típico grande centro urbano latino-americano. A sua mancha urbana extrapolou o município de Belo Horizonte e se estende continuamente sobre o território de dez municípios e de forma descontínua por todos os trinta e quatro municípios metropolitanos. Seu espaço urbano não é homogêneo. É descontínuo em alguns trechos e denso e ininterrupto em outros. É unificado por eixos viários que conduzem a ocupação territorial. É extremamente desigual, segmentado e estratificado. Possui estrutura radioconcêntrica e seu núcleo urbano central foi planejado e centraliza as atividades de prestação de serviços e de comércio no âmbito metropolitano. Trata-se de um conjunto de municípios cujas atividades urbanas são polarizadas e influenciadas pelo aglomerado urbano de Belo Horizonte. Todavia, a Metrópole não será considerada simplesmente como um conjunto de

municípios. Por outro lado, essas unidades político-administrativas e suas territorialidades não serão desconsideradas nas avaliações.

Pretende-se, portanto, que o estudo resulte no aprimoramento das discussões sobre as desigualdades urbanas e os mercados fundiários e imobiliários dos assentamentos precários urbanos e dos seus entornos da RMBH, o que beneficiará os moradores destes locais e poderá contribuir para a adoção de novas abordagens e políticas públicas a respeito deste tema mais coerentes com a realidade e que revelem os reais valores da terra e da moradia em assentamentos precários.

O texto da Tese está estruturado em sete capítulos, que podem ser agrupados em três partes.

A primeira parte da Tese é a referência conceitual do trabalho. Constam na primeira parte do texto registros dos aportes teóricos e resultados de trabalhos anteriores que subsidiaram e direcionaram conceitualmente as pesquisas empíricas e análises desenvolvidas e que permitiram a caracterização da RMBH, com foco nas desigualdades urbanas. O capítulo 2 é denominado “As desigualdades nas cidades e nos espaços urbanos”. Nele foram registradas reflexões teóricas e registros históricos sobre conceitos, origens, evolução, causas e características das desigualdades sociais e urbanas, além da descrição de expressões urbanas das desigualdades sociais. “O acesso à terra e à moradia na RMBH” é o título do Capítulo 3. Trata-se de um panorama de análises e registros que destacam características da RMBH, especialmente no que se refere ao acesso desigual à terra e à moradia no espaço metropolitano e as desigualdades urbanas. O capítulo 4, denominado “Perspectivas teóricas integradoras sobre os espaços urbanos e suas relações com os mercados fundiário e imobiliário e os assentamentos populares”, consolida as referências teóricas adotadas como suporte as análises realizadas. São perspectivas que permitem análises integrada e global do território e dos mercados imobiliário e fundiário formais e informais.

A segunda parte da Tese é dedicada à apresentação dos resultados das pesquisas empíricas desenvolvidas. “Assentamentos precários na RMBH” é a denominação do capítulo 5. Consiste na síntese dos estudos descritivos e quantitativos desenvolvidos para identificação e caracterização dos assentamentos precários da RMBH, que preponderantemente são espaços invisibilizados apesar de serem uma das principais cristalizações das desigualdades sociais metropolitanas. Trata-se de atualização da estimativa dos assentamentos precários existentes no

território metropolitano executada pelo CEM (MARQUES, 2007), que foi desenvolvida por não existirem estudos recentes que permitissem a localização de assentamentos precários na RMBH. “Os mercados fundiário e imobiliário formais da RMBH” é a designação do capítulo 6. Os mercados residenciais formais foram descritos nesse capítulo em uma perspectiva pouco usual. Adotou-se uma abordagem que evidencia seus impactos na apropriação desigual do espaço urbano pela população, que descreve como os produtos capitalistas historicamente e atualmente se distribuem no território, as estratégias de atuação dos capitais fundiários e imobiliários e as consequências do avanço da produção capitalista de moradias no território metropolitano. O capítulo 7, denominado “Estudos de caso: inter-relações entre o valor da terra e da moradia em assentamentos precários consolidados e suas áreas de entorno”, apresenta uma síntese de estudos de caso desenvolvidos em três assentamentos precários da RMBH e seus entornos. Os assentamentos precários selecionados foram o Aglomerado da Serra (Belo Horizonte/MG), o Conjunto Habitacional Nova Contagem (Contagem/MG) e o Novo Cruzeiro (Betim/MG). Estão situadas na RMBH e possuem portes, localização, graus de consolidação e de precariedade diferentes.

O capítulo 8 é a parte final da Tese. É dedicado as “Considerações finais”. Nele foram registradas sínteses dos estudos desenvolvidos e das impressões colhidas após a análise dos resultados do trabalho. Por se tratar de uma pesquisa exploratória, descritiva e inovadora, não há intenção de esgotar todas as possibilidades de discussão e de apontar conclusões absolutas que possam ser aplicadas a outras realidades.

As pesquisas desenvolvidas podem ser caracterizadas como exploratórias e descritivas e envolveram técnicas e análises qualitativas e quantitativas e de estudo de caso. No APÊNDICE A do documento consta uma síntese da metodologia adotada para coleta, tratamento e análise dos dados dos mercados fundiário e imobiliário de assentamentos precários e seus entornos, que é a principal contribuição metodológica do trabalho.

O trabalho desenvolvido se relaciona com minhas atividades profissionais atuais. O trabalho como Arquiteto Urbanista e como gestor na Caixa Econômica Federal, me permitiu conhecer empiricamente algumas características, lógicas, contradições e particularidades dos mercados fundiário e imobiliário formais metropolitanos. Desde 2000, atuei, em diversas cidades mineiras, em atividades



relacionadas às políticas públicas de desenvolvimento urbano e rural, ao planejamento urbano e habitacional, à habitação de mercado e de interesse social e à assistência técnica a prefeituras, sindicatos, organizações não governamentais e a movimentos sociais de luta pela moradia. Os últimos nove anos foram dedicados exclusivamente à avaliação de imóveis e empreendimento habitacionais, comerciais e industriais e análises mercadológicas e de viabilidade de empreendimentos imobiliários. São atividades técnicas de apoio e subsídio às operações de crédito bancário e de financiamento habitacional. Em contraponto, como professor do Departamento de Urbanismo da Escola de Arquitetura da UFMG, desde 2009, além das atividades didáticas, realizo atividades que exigem reflexões críticas sobre os temas relacionados ao meu trabalho no banco de fomento e à outras necessidades da sociedade brasileira. Nas atividades de ensino, pesquisa e extensão na academia sempre me preocupei em discutir as manifestações socioespaciais das desigualdades urbanas e, em especial, aquelas expressas e materializadas nos assentamentos precários. No trabalho desenvolvido procurei incorporar elementos que permeiam os meus dois polos de atuação profissional.

Por fim, registramos que os trabalhos realizados foram executados conforme proposta aprovada pelo Comitê de Ética em Pesquisa da UFMG e que receberam apoio da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Minas Gerais – FAPEMIG por meio da cessão de uma bolsa de graduação de iniciação científica.

## **2. AS DESIGUALDADES NAS CIDADES E NOS ESPAÇOS URBANOS**

A desigualdade é uma violação da dignidade humana, pois impossibilita que todos os seres humanos desenvolvam as suas capacidades. Assume muitas formas e tem muitos efeitos: morte prematura, má saúde, humilhação, sujeição, discriminação, exclusão social, pobreza, impotência, stress, insegurança, ansiedade, ausência de autoconfiança e subtração de oportunidades e de chances vitais. A desigualdade, então, não se refere apenas a capacidade financeira. É um ordenamento sociocultural, que (para a maioria de nós) reduz as nossas capacidades para funcionar como seres humanos, a nossa saúde, a nossa autoestima, a nossa identidade, bem como os nossos recursos para agir e participar nesse mundo. (THERBORN, 2013, p. 1).

Para Therborn (2013), as violações da dignidade humana decorrentes das desigualdades não se referem unicamente e não devem ser investigadas somente em relação aos aspectos econômicos. A desigualdade pressupõe excluir alguém de algo. A ausência de igualdade nas sociedades tem efeitos altamente nocivos na vida das pessoas. Trata-se de um fenômeno multidimensional e global. Através de estudos e

de dados estatísticos de diferentes localidades do mundo, o autor aponta que os seres humanos se tornam mais suscetíveis a morte prematura e a vidas atrofiadas quando submetidos as desigualdades em suas diversas dimensões, como sociais, raciais, de gênero, de estratificação social, econômicas e educacionais.

Para Crow e Lodha (2011), as desigualdades são constrangimentos que impossibilitam que as pessoas tenham autonomia em diversos aspectos das suas vidas. Algumas são consideradas inaceitáveis e injustas, pois são exacerbadas, não são geradas pelas diferenças naturais existentes entre os seres humanos e poderiam ser evitadas e alteradas. Considerações sobre direitos humanos básicos são incorporadas em constituições e em documentos como a Declaração Universal de Direitos Humanos, publicada pela ONU, como forma de estabelecer um consenso mínimo sobre quais desigualdades são injustas e devem ser combatidas. Todavia, esses instrumentos possuem contradições e não garantem a eliminação das desigualdades.

A noção de igualdade opõe-se à diferença e à desigualdade (BARROS, 2016). Ao considerarmos o contraste entre os pares "igualdade" e "diferença" e "igual" e "diferente" vislumbramos a ordem da contrariedade das essências, pois se algo não é igual a outra coisa é desigual. Podemos identificar, por exemplo, a igualdade ou a diferença em relação a aspectos como o sexual, o profissional, o étnico. Por outro lado, os pares "igualdade" e "desigualdade" e "igual" e "desigual" referem-se a circunstâncias associadas a formas de tratamento, referem-se às ordens das contradições. Estas circunstâncias quase sempre não se referem a um aspecto essencial, pois:

Tratam-se dois ou mais indivíduos com igualdade ou desigualdade relativamente a algum aspecto ou direito, conforme sejam concedidos mais privilégios ou restrições a um ou a outro. Isso pode ocorrer independentemente de serem eles iguais ou diferentes no que se refere ao sexo, à etnia ou à profissão. [...] Ou seja, desigualdade e diferença não são noções necessariamente interdependentes, embora possam conservar relações bem definidas no interior de determinados sistemas sociais e políticos. (BARROS, 2016, p. 10).

As desigualdades são, portanto, inerentes a sistemas políticos e situações sociais específicas. As contradições têm origens circunstanciais, são geradas em um determinado momento ou situação e ao longo de um processo histórico podem se tornar estruturais. Segundo Therborn (2010) as desigualdades são sempre verticais. Envolvem classificações hierárquicas, evitáveis e que violam normas morais de

igualdade entre os seres humanos. São extinguíveis.

Ao contrário das desigualdades, as diferenças, os contrários e as contrariedades são inerentes ao mundo humano (BARROS, 2016). As diferenças coexistem com a igualdade e com a desigualdade (THERBORN, 2013). Porém, não podem ser evitadas e ou eliminadas. Para Therborn (2010), as diferenças são categorizações. São horizontais, pois não implicam hierarquias.

Para Barros (2016), as diferenças podem ser afirmadas ou rejeitadas por meio de identidades individuais e coletivas. Alguns movimentos políticos e ideológicos, todavia, vislumbraram eliminar diferenças, como por exemplo o projeto de eugenia proposto por dirigentes do nazismo alemão no século passado. Outros, se valem das diferenças para impor a desigualdade na sociedade, como é o caso do Apartheid, a política de segregação racial adotada na África do Sul, de 1948 a 1994. Todavia, a maior parte das diferenças são inevitáveis e desejáveis, pois são naturais e retratam a diversidade humana. Algumas desigualdades podem ser revertidas e ou podem ser modificadas através da ação social. Por esses motivos as lutas sociais de grupos que se sentem excluídos e injustiçados, como, por exemplo, o movimento feminismo e de ativistas de direitos civis, organizam-se para abolir ou minimizar as desigualdades que são originadas em processos que consideram circunstancialmente as diferenças como contradições e acabam afetando a igualdade de forma artificial.

Pensar sobre as desigualdades, portanto, implica descrever circunstâncias (BARROS, 2016). As desigualdades podem ser contestadas ou sofridas passivamente; ocorrem em relação a aspectos ou situações que nem sempre são específicos e claramente identificáveis. Podem ser avaliadas segundo diversos critérios, como econômicos, políticos, jurídicos e sociais, mas as suas causas são multifatoriais e complexas. As sociedades podem produzir igualdade ou desigualdade na medida em que atribuem aos grupos sociais maior ou menor espaço econômico, social ou político. Porém, eliminar as desigualdades não é um processo simples. Tratar os diversos grupos sociais com igualdade política, por exemplo, em um contexto de ampla desigualdade social, econômica e cultural, pode ser insuficiente diante da complexidade da questão. Portanto, as desigualdades se manifestam em diversas dimensões e nenhuma das suas expressões são naturais. Existem, por exemplo, desigualdades de renda, de raça, de gênero, econômicas e sociais. São construídas socialmente e podem ser ampliadas e naturalizadas, caso não sejam conhecidas, debatidas, investigadas e combatidas pela sociedade.

Através da visão de Bourdieu, podemos constatar que as desigualdades sociais também se manifestam por meio de estruturas subjacentes ao social, que são objetivas, independentes da consciência e da vontade dos agentes. Ele argumenta que tais estruturas são produto de uma gênese social dos esquemas de percepção, de pensamento e de ação que fazem com que indivíduos incorporem a estrutura social. As estruturas, as representações e as práticas constituem e são constituídas continuamente e dão legitimidade às estruturas sociais construídas e as reproduzem. Para tanto, Bourdieu utiliza três conceitos: campo, habitus e capital.

Conforme relatado por Thiry-Cherques (2006), para Bourdieu o campo representa um espaço simbólico individual e coletivo, onde os confrontos legitimam as representações. É o poder simbólico que classifica os símbolos de acordo com a existência ou ausência de um código de valores. O social é constituído de campos, que possuem lógica própria e são campos de forças e de lutas. Não são estruturas fixas e são produtos históricos resultantes de diferenciações sociais.

O conceito de habitus discorre sobre a capacidade dos sentimentos, dos pensamentos e das ações dos indivíduos de incorporar determinada estrutura social. Segundo Bourdieu:

Os condicionamentos associados a uma classe particular de condições de existência produzem *habitus*, sistemas de disposições duráveis e transponíveis, estruturas estruturadas predispostas a funcionar como estruturas estruturantes, ou seja, como princípios geradores e organizadores de práticas de representações que podem se objetivamente adaptadas ao seu objetivo sem supor a intenção consciente de fins e o domínio expresso das operações necessárias para alcançá-los, objetivamente, “reguladas” e “regulares” sem em nada ser o produto da obediência a algumas regras e, sendo tudo isso, coletivamente orquestradas sem ser o produto da ação organizada de um maestro. (BOURDIEU, 2009, p.87).

O capital representa o acúmulo de forças que o indivíduo pode alcançar no campo, que segundo Bourdieu extrapolam a noção econômica. Para Bourdieu, além do econômico, que compreende a riqueza material e o dinheiro, existem outras formas de capital, quais sejam:

- o capital cultural, que compreende o conhecimento, as habilidades, as informações etc., correspondente ao conjunto de qualificações intelectuais produzidas e transmitidas pela família, e pelas instituições escolares, sob três formas: o estado incorporado, como disposição durável do corpo (por exemplo, a forma de se apresentar em público); o estado objetivo, como a posse de bens culturais (por exemplo, a posse de obras de arte); estado

institucionalizado, sancionado pelas instituições, como os títulos acadêmicos;

- o capital social, correspondente ao conjunto de acessos sociais, que compreende o relacionamento e a rede de contatos;
- o capital simbólico, correspondente ao conjunto de rituais de reconhecimento social, e que compreende o prestígio, a honra etc. O capital simbólico é uma síntese dos demais (cultural, econômico e social). (THIRY-CHERQUES, 2006, p. 39).

A identificação e o conhecimento das diversas dimensões das desigualdades é uma estratégia para a sua superação. Também é possível classificá-las e organizá-las segundo alguns critérios. Segundo Therborn (2010 e 2013), existem pelo menos três tipos de desigualdade, quais sejam:

- A desigualdade vital é aquela que se relaciona às contradições socialmente construídas que levam os indivíduos a terem condições desiguais de saúde e longevidade.
- A desigualdade existencial afeta as pessoas em sua individualidade. Compromete a liberdade de ação de negros, mulheres, índios, imigrantes, membros de castas inferiores e grupos étnicos estigmatizados, dentre outros. Ao negar o reconhecimento e respeito para esses grupos e indivíduos, afeta a autonomia, a dignidade e o seu desenvolvimento pessoal. A negação de igualdade de tratamento ocorre através de hierarquias de *status* sutis, da discriminação ostensiva, de padrões de interação social e de normas, ordenamentos e discursos institucionais.
- A desigualdade de recursos se manifesta na distinta alocação de recursos entre os indivíduos. Os recursos não são somente materiais. Essa desigualdade se manifesta nas desigualdades de oportunidades de estudo, de trabalho, de contatos sociais e nas desigualdades de recompensas.

As desigualdades são produzidas pelos seguintes mecanismos conforme Therborn (2010 e 2013):

- Distanciamento: mecanismos econômicos, culturais e sociais que resultam no distanciamento entre grupos da sociedade e em privilégios. A indiferença é fundamental para manutenção das desigualdades. Permite que o

aprofundamento das distâncias sociais seja atribuído ao sucesso ou fracasso pessoal dos indivíduos e grupos e não das interações sociais. A desconsideração das relações e a interdependência entre pessoas e entre grupos sociais permite naturalizar as desigualdades. É um mecanismo invisibilizado e difícil de ser descrito. Porém, seus efeitos são transgeracionais e graves. O autor o considera o mecanismo essencial para manutenção das desigualdades.

- Exploração: as desigualdades derivadas da exploração envolvem uma divisão entre grupos e pessoas consideradas superiores e inferiores e a extração pelos primeiros de valores e vantagens dos demais de forma unilateral e assimétrica. Surgem quando grupos se utilizam do trabalho árduo e da subjugação de trabalhadores, de pobres e de desfavorecidos, de maneira assimétrica e unilateral, para extrair seus ganhos econômicos e outras vantagens pessoais. A exploração é indiscutível em relações de escravidão e na servidão, mas também se manifestam em relações capitalistas. Segundo o autor, a exploração se distingue do distanciamento, pois é um mecanismo reconhecido e considerado como injusto, sobretudo nas suas formas fortemente abusivas, e por promover as piores formas de desigualdades. Não há uma noção comum e universal sobre o que seria uma relação de exploração.
- Exclusão: as desigualdades derivadas da exclusão decorrem da construção de um conjunto de obstáculos e barreiras que dificultam ou impedem que algumas categorias de pessoas alcancem melhores condições de vida. Essas barreiras são constituídas de discriminações e estigmatizações de diversos tipos e promovem a formação de grupos de inseridos e de excluídos. Segundo o autor, é um mecanismo intermediário entre a exploração e o distanciamento.
- Hierarquia: as sociedades e as organizações são influenciadas por hierarquias de status social. Uma ordem de prioridade e importância é estabelecida artificialmente. Relações de subordinação entre membros de grupo são estabelecidas e permitem o desequilíbrio de poderes, de reconhecimento, de responsabilidades e de oportunidades. A desigualdade existencial é gerada pelas hierarquias sociais e têm consequências psicossomáticas. Trata-se de um mecanismo que produz desigualdades

intermediário entre a exploração e o distanciamento. Também é considerado pelo um mecanismo intermediário entre a exploração e o distanciamento.

Os mecanismos apontados não são plenamente independentes e possuem contrapontos (THERBORN, 2013). São cumulativos nos seus modos de operação e não excluem os demais. As sobreposições dos seus efeitos ampliam as desigualdades. A exclusão, a exploração e a hierarquia, diferentemente do distanciamento, são mecanismos transitivos que envolvem obrigatoriamente e prejudicam diretamente os desfavorecidos. Para cada uma das estruturas geradores de desigualdades temos um tipo de mecanismo que estimula a igualdade. Os mecanismos opostos ao distanciamento, a exclusão, a hierarquia e a exploração são respectivamente a aproximação, a inclusão, a desierarquização e a reabilitação e a redistribuição.

Em que pesem as essências das desigualdades e o desejo de eliminá-las em absoluto, existem limites que impedem a sua extinção. Fried afirma que a “(...) igualdade é uma impossibilidade social”. (FRIED, 1976, p.37.). Também registra que não existem sociedades compostas por membros exatamente iguais, pois os indivíduos possuem diferenças inatas e naturais, como sexo, idade, força, resistência, dentre outras características pessoais e intransferíveis. Contraditoriamente, identifica sociedades igualitárias, ou melhor, sociedades relativamente igualitárias, como aquelas que se aproximam da verdadeira e inatingível igualdade. Essas não apresentam hierarquização e estratificação formais e são formadas por coletivos de diferentes que se identificam. A igualdade pode ser atingida nesses grupos através de oportunidades e tratamentos que contemplem as diferenças. Ao permitir concessões transitórias e tratamentos diferenciados que compensem as desigualdades relacionadas as diferenças, o equilíbrio pode ser continuamente estabelecido. As sociedades humanas simples são igualitárias, porém na maior parte das sociedades possui hierarquização e estratificação.

Além dos limites mencionados, existem entendimentos e práticas sociais que dificultam o enfrentamento das desigualdades. Mesmo diante da diversidade de estudos, evidências científicas, informações e dados sobre as desigualdades e suas diversas expressões, causas e consequências, os discursos praticados pela sociedade questionam a pertinência das discussões sobre o tema. Não há consenso sobre as desigualdades e suas expressões. Nem todos as consideram situações que

foram geradas e construídas artificialmente, impostas a uma parcela da sociedade e que poderiam e deveriam ser combatidas. As posições discordantes são diversas. As discussões sobre as desigualdades são reprimidas, conscientemente e involuntariamente, por alguns indivíduos e grupos sociais. São consideradas desnecessárias por aqueles que não se sentem atingidos e ou prejudicados por suas consequências. Também são evitadas e questionadas por pessoas e coletividades que são beneficiários das mesmas, em um instinto de autopreservação. Existe ainda um sentimento de distanciamento em relação às desigualdades por aqueles que não as percebem ou não as correlacionam aos problemas evidenciados nas discussões sobre o tema. Para outros grupos sociais e indivíduos, as desigualdades também são consideradas naturais e, em algumas circunstâncias, necessárias. Para muitos as condições apresentadas nos estudos são diferenças normais e esperadas entre os componentes da sociedade e entre os diversos lugares. Suas expressões são consideradas manifestações inerentes, espontâneas e toleráveis. Para outros, as desigualdades são responsabilidades dos indivíduos e não da sociedade. São derivadas dos diferentes esforços, da dedicação e das capacidades dos indivíduos e são associadas ao mérito. As negativas das essências das desigualdades, também, decorrem da opressão, da desilusão, da desesperança e do desconhecimento. Para alguns indivíduos e grupos sociais a desigualdade é considerada normal, uma vez que entendem que alcançar a igualdade seria algo impossível. As desigualdades normalmente são originadas e mantidas por meio de processos opressivos e pelo controle social. Tentativas frustradas de superação dos fatores e mecanismos que atingem e levam as pessoas individualmente e coletivamente a viverem em condições desiguais, geram sentimentos de decepção e desengano. Outros grupos sociais e indivíduos não possuem consciência sobre os processos que geram as desigualdades e as consideram como algo previamente estabelecido, normal e irreversível. Também, existem gradações nesses posicionamentos e algumas desigualdades são reconhecidas e outras não. Ao negar que as desigualdades existam e sejam construções sociais, as suas ideias são construídas de forma independente da realidade histórica e social. As concepções equivocadas explicam a realidade de forma retorcida, quando o correto seria que o exame da realidade permitisse que as ideias se tornassem compreensíveis e permitissem o conhecimento dos processos sociais a suas expressões e incoerências.



Uma vez discutidas questões introdutórias sobre a distinção entre os termos desigualdade e diferença e algumas das características das desigualdades será descrito como elas se manifestaram historicamente nas cidades e espaços urbanos. Identificar suas expressões e desvendar os processos que as introduziram, agudizaram, sustentam e reproduzem ao longo dos tempos é uma estratégia para discutir seus alcances e efeitos na sociedade atual.

Os registros de Friedrich Engels e de Gabriel Garcia Márquez a seguir reproduzidos retratam situações e condições de moradia e inserção no espaço urbano vividas por moradores das grandes cidades da Inglaterra, no século XIX, e da fictícia cidade amada pelo personagem doutor Juvenal Urbino.

Todas as grandes cidades têm um ou vários “bairros de má fama” onde se concentra a classe operária. É certo ser frequente a miséria abrigar-se em vielas escondidas, embora próximas aos palácios dos ricos; mas em geral, é lhe designada uma área à parte, na qual, longe do olhar das classes mais afortunadas, deve safar-se, bem ou mal, sozinha. (ENGELS, 2010, p.70)

Apesar do seu amor quase maníaco pela cidade, e de conhecê-la melhor do que ninguém, o doutor Juvenal Urbino tinha muito poucas vezes motivo como o daquele dia para se aventurar sem hesitações pela mixórdia do antigo bairro dos escravos. O cocheiro teve que dar muitas voltas e perguntar várias vezes para encontrar o endereço. O doutor Urbino reconheceu de perto a inércia dos pântanos, seu silêncio fatídico, suas ventosidades de afogado que em tantas madrugadas de insônia subiam até seu quarto de envolta com a fragrância dos jasmims do quintal, e que ele sentia passar como um vento de ontem que nada tinha a ver com sua vida. Mas aquela pestilência tantas vezes idealizada pela saudade se converteu numa realidade insuportável quando o carro começou a dar saltos pelo lodaçal das ruas onde os urubus disputavam entre si os restos do matadouro arrastados pelo mar em retirada. Ao contrário da cidade vice-real, cujas casas eram de alvenaria, ali eram feitas de madeiras desbotadas e telhados de zinco, assentados em sua maioria sobre estacas para não serem atingidas pelas cheias das cloacas a céu aberto herdadas dos espanhóis. Tudo tinha um aspecto miserável e desamparado [...]. (MÁRQUEZ, 2000, p.21)

As descrições, realizadas com objetivos e linguagens distintas, ilustram situações dramáticas que se repetem em diversas localidades no mundo (DAVIS, 2006, UN-Habitat, 2003, UN-Habitat, 2016). Em várias manifestações culturais como a música, a pintura e a literatura, as desigualdades nas cidades e nos espaços urbanos são objeto de registro, de denúncia e de reflexão. Textos jornalísticos, técnicos e científicos também abordam comumente esse tema. Conflitos, ações de ativistas sociais, manifestações populares, movimentos sociais tem o tema da habitação e da desigualdade social e urbana como suas causas centrais.

As desigualdades estão presentes em todas as sociedades no mundo e possuem muitas expressões, escalas territoriais e formas de reprodução. Crow e

Lodha (2011) realizaram um mapeamento global das desigualdades entre e dentro dos países. Identificaram significativas disparidades de condições em relação às dimensões econômicas, sociais, de saúde, de organização do poder, de acessibilidade a condições mínimas de vida, de educação e de condições ambientais. Para atenuar as contradições defendem o desenvolvimento de estudos, a ação dos Estados e a adoção de iniciativas internacionais relacionadas a desigualdade. Piketty (2014 e 2015) contribuiu para a renovação das discussões sobre as desigualdades no âmbito econômico e mundial. Analisou em seus estudos as desigualdades econômicas em diversos países e constatou que as rendas dos mais ricos tem aumentos em proporção superiores ao crescimento econômico geral. Para o autor, as desigualdades extremas podem afetar negativamente o progresso social e o crescimento econômico. Defende a taxação progressiva e a tributação da riqueza global como meio para atenuar a tendência à criação de uma forma de capitalismo patrimonialista marcada pela intensa desigualdade de riqueza e renda e pela formação de oligarquias antidemocráticas. As desigualdades relacionadas à economia são discutidas em intensidade e destaque, porém são um fenômeno multidimensional e complexo. A literatura espelha essa diversidade e complexidade. Para Shapiro (2017), a desigualdade é tóxica. O autor considera que as desigualdades econômicas (salários, renda e riqueza) devem ser investigadas de forma associada as desigualdades raciais. Em seus estudos entrevistou mais de cento e trinta famílias com filhos pequenos em idade escolar, em Boston, Los Angeles e Sant Louis, nos Estados Unidos, com diferentes condições sociais e econômicas e compostas por negros e por brancos, de 1998 a 1999 e de 2010 a 2012. Investigou como as diferenças raciais e de recursos influenciaram seus planos, oportunidades e expectativas ao longo de doze anos de seus percursos de vida. A pesquisa permitiu que o autor compreendesse como a associação das desigualdades econômicas e raciais impactam as famílias desigualmente. Destacou que as aspirações dos entrevistados não eram demasiadamente diferentes. Sinteticamente as famílias planejam melhorar suas condições de vida através de moradias adequadas, do estudo e do trabalho. Porém, forças políticas e institucionais, ao invés de auxiliar os grupos familiares na concretização de suas metas individuais, distinguiram aqueles que evoluirão ou não. Identifica uma estrutura de oportunidades desiguais entre negros e brancos, que é agravada e mantida pelas políticas e decisões públicas, que perpetuam as desigualdades econômicas por gerações. As desigualdades sociais são

intergeracionais e sua superação depende da aplicação de múltiplas ações e estratégias (PEUGNY, 2014). Este constatou, a partir de estudos sobre a realidade francesa, que a melhoria do nível educacional das famílias não foi suficiente para possibilitar a mobilidade social. As melhores ocupações não foram preenchidas pelas pessoas das classes populares, o que contribuiu para a reprodução das desigualdades sociais e impossibilitou a melhoria das condições de vida dos mais pobres. A reprodução da estrutura social e as condições socioeconômicas nesse contexto, para o autor, pode gerar desconfiança em relação às instituições, a sensação de exclusão e ameaçar a coesão social. Defende a diminuição do peso da origem social sobre o destino dos membros da sociedade por meio da ação do Estado e do poder público, através de dispositivos que permitam que a escola seja realmente democrática, da progressão das igualdades de condições de trabalho e promovam e financiem a autonomia dos jovens. Não acredita que as desigualdades serão eliminadas, mas contesta a dualização da sociedade e defende a diminuição do peso da reprodução das condições sociais nas possibilidades de mobilidade social e a construção de uma sociedade mais igualitária. Os estudos mencionados somam-se a outros esforços que abordam e permitem ampliar o conhecimento e a reflexão sobre os desequilíbrios entre os desenvolvimentos dos países, regiões e cidades, os contrastes entre a pobreza e a riqueza dos indivíduos e grupos sociais, as desigualdades sociais e relacionadas aos gêneros, raça, educação e relações de poder.

Um número significativo de trabalhos revela que as desigualdades no Brasil são expressivas e extremas. Os níveis de desigualdades na América Latina e no País são significativamente elevados em relação ao restante do mundo (ARRETCHE, 2015 e HASENBALG e SILVA, 2003). Para Piketty et al. (2018), o Brasil é um dos países mais desiguais do mundo. Possui níveis de desigualdade extremos. O estudo informa, por exemplo, que 10% das pessoas com maiores rendas capturam cerca de 55% do rendimento nacional. Em que pese às desigualdades no Brasil diminuírem, entre 1960 e 2010, enquanto em países reconhecidamente mais igualitários viverem processos em sentido contrário, permanecem em patamar muito elevado (ARRETCHE, 2015). Essa conclusão foi resultado de investigações e discussões organizadas pela autora sobre as trajetórias das desigualdades por meio de temas como participação política, educação e renda, políticas públicas, demografia e mercado de trabalho. Esses esforços, permitiram Arretche (2015) afirmar que a diminuição das desigualdades no

Brasil, no período estudado, teve duas causas principais. Foi resultado da adoção de um conjunto de políticas públicas, com trajetórias diferentes e independentes e que ocorreram em curtos períodos, mas também foi em função de mudanças nos comportamentos sociais. As alterações nos padrões de estratificação social no Brasil se devem, sobretudo, a novas condutas assumidas pelas mulheres, principalmente, após a década de 1970 (ARRETCHE, 2015). Elas alteraram seu comportamento reprodutivo, sua participação nos arranjos familiares e sua presença no mercado de trabalho, inclusive eliminando diferenças entre profissões tipicamente masculinas e femininas. Também, contribuíram para a diversificação dos padrões conjugais e ampliaram sua presença nas universidades. Para Arretche (2015), todavia, não é correto afirmar que as desigualdades foram diminuídas de forma linear. As desigualdades de gênero e de cor, por exemplo, persistem e somente são atenuadas diante de mecanismos de equalização previstos em políticas públicas universalizantes. As desigualdades de gênero no Brasil passaram por mudanças nas últimas décadas, mas estão presentes nas relações familiares, na inserção das mulheres no mercado de trabalho, na divisão do trabalho doméstico e na definição dos seus papéis na sociedade e no casamento (ARAÚJO e SCALON, 2005). Outro tema recorrente nos estudos brasileiros é a dimensão racial das desigualdades. Hasenbalg (2005) investigou práticas racistas e discriminatórias que promoveram a subordinação dos negros para diagnosticar a situação racial no Brasil, após a abolição da escravatura. Desenfatiçou o legado do escravismo como explicação das relações contemporâneas e, diversamente, acentuou o racismo e a discriminação construídos depois da abolição como dificultador para a mobilidade social. Identificou que os negros são afetados por formas específicas de dominação, que são diferentes dos mecanismos de dominação de classe que afetam a outros grupos subordinados. Identificou que os negros são afetados por mecanismos societários que reproduzem as desigualdades sociais de desqualificação peculiar e desvantagens competitivas relacionados à sua condição racial, que geram uma estratificação racial persistente da nossa sociedade. As desigualdades no Brasil são intergeracionais. Há um conjunto significativo de análises sobre como as desigualdades sociais são transmitidas de diferentes formas entre gerações no Brasil ao longo do ciclo de vida das pessoas e famílias (HASENBALG e SILVA, 2003). Os diferentes capitais sociais, culturais e econômicos das famílias afetam as condições de saúde, educação e de sobrevivência das pessoas desde a primeira infância até o momento em que uma nova geração é produzida e limitam as

possibilidades de mobilidade social (HASENBALG e SILVA, 2003). Os estudos mencionados são exemplos das discussões em curso no Brasil sobre as desigualdades e refletem a complexidade e gravidade do tema, suas múltiplas expressões e como estão presentes na realidade brasileira.

As desigualdades não são um fenômeno recente. Não só estão presentes nas cidades, nas sociedades e nos espaços urbanos atuais, mas existiam antes dos primeiros núcleos urbanos e se constituíram, para autores como Benevolo (2015) e Mumford (2004), em um componente que contribuiu para o surgimento destes. Não por acaso, em trabalhos de arqueologia urbana, além do tamanho da estrutura urbana, a diversidade religiosa, política e econômica e de outros fatores, a hierarquia e a estrutura do poder e a heterogeneidade socioeconômica dos habitantes são ferramentas para reconhecimento e identificação das primeiras cidades surgidas no mundo (DÍAZ-DEL-RÍO e SANJUÁN, 2006, CHILDE, 1986, MCMAHON, 2016 e SANJUÁN, 1999).

Há controvérsias, entretanto, em relação às narrativas que consideram as primeiras e todas as cidades como essencialmente desiguais. Estudos sobre Çatalhöyük, assentamento que surgiu na atual Turquia, no período Neolítico, revelam que ele possuía características que se contrapõem à visão predominante sobre as relações entre as desigualdades e os núcleos urbanos (DER e ISSAVI, 2017, HOLDDER, 2014 e NIGHTINGALE, 2015). Os estudos apontam que a comunidade durou mais de um século e, no pico de sua ocupação, abrigou entre 3.500 e 8.000 pessoas. Além da concentração populacional significativa, as investigações identificaram uma organização urbana diferenciada, poucas evidências de hierarquias econômicas e sociais significativas, nenhum tipo de liderança e centralização política e a ausência de monumentos e espaços públicos. Os homens e mulheres viviam de forma semelhante e havia alguma diferenciação social por idades. A organização espacial e social de Çatalhöyük revela a possibilidade da construção de sociedades urbanas igualitárias. Sendo assim, a narrativa que vincula visceralmente as desigualdades com as cidades devem ser relativizadas, pois como Çatalhöyük nos permite perceber não há um único caminho na evolução dos espaços urbanos. Para Nightingale (2015), as estratégias e ferramentas que permitem a segregação social nos espaços urbanos foram criadas, ampliadas, disseminadas e multiplicadas desde o surgimento das cidades por grupos sociais que objetivam a concentração de poder e a manutenção de privilégios.

Segundo Benevolo (2015), a cidade se origina da aldeia, mas não é uma aldeia que simplesmente cresceu. Ela surge do contraste entre grupos sociais dominantes e subalternos. Esse espaço sede da autoridade, desponta quando o excedente do produto total permite que grupos sociais deixem o cultivo da terra e se dediquem à indústria, ao comércio e a outras atividades. A especialização de atividades permite a amplificação da capacidade produtiva e a sociedade se instrumentaliza para evoluir e projetar sua evolução. A influência da classe dominante é determinante nesse processo. Na medida da expansão das cidades para o espaço regional e na sua evolução, as desigualdades se ampliaram, cristalizaram e transformaram.

Para Mumford (2004) a estrutura embrionária da cidade já existia na aldeia, porém as desigualdades sociais foram ampliadas com a evolução da urbanização. Para o autor,

[...] a arcaica cultura de aldeia cedeu lugar à “civilização urbana”, essa peculiar combinação de criatividade e controle, de expressão e repressão, de tensão e libertação, cuja manifestação exterior foi a cidade histórica. Em verdade, a partir das suas origens, a cidade pode ser descrita como uma estrutura especialmente equipada para armazenar e transmitir os bens da civilização e suficientemente condensada para admitir a quantidade máxima de facilidades num mínimo espaço, mas também capaz de um alargamento estrutural que lhe permite encontrar um lugar que sirva de abrigo às necessidades mutáveis e às formas mais complexas de uma sociedade crescente e de sua herança social acumulada. (MUMFORD, 2004, p.38).

A vida comunal, a divisão do trabalho rudimentar, a difusão do poder e da responsabilidade das aldeias foram substituídas paulatinamente pelo controle social por parte de uma minoria dominante, pela hierarquia e pela diversidade social características das cidades. A concentração do poder possibilitou a expansão urbana, as evoluções técnicas e a ampliação das capacidades humanas. Todavia, em contrapartida, os aldeões deixaram de ser iguais e de viver em comunidade e por meio do auxílio mútuo. Passaram a fazer parte, em sua maioria, de uma população tributária, composta de súditos que se subjugavam às imposições das autoridades, e de escravos. A sociedade se tornou militarizada e organizada e estruturada em castas e governada para a satisfação de uma minoria dominante.

Ao longo da história e dos processos de transformação das cidades e dos espaços urbanos as desigualdades estiveram presentes no cotidiano das sociedades em menor ou em maior grau e em diferentes expressões. Manifestam-se em diversos aspectos da vida privada e pública dos moradores dos espaços urbanos e se cristalizam, por exemplo, em diferentes formas de sepultamento, na diferenciação

social manifestada na localização, no tamanho e na complexidade das moradias, nas barreiras físicas para circulação nos territórios e em hierarquias regionais, urbanas e intraurbanas.

Historiadores e pesquisadores apontam as cidades como fundamentais para o desenvolvimento da humanidade e identificam os seus desequilíbrios relacionados às desigualdades como aspectos negativos a serem solucionados para a conservação e evolução da sociedade urbana.

Kotkin (2012) afirma que as cidades são a maior criação da humanidade. Estão presentes em praticamente todas as partes do mundo e congregaram e deflagraram os principais impulsos criativos da humanidade e propiciaram inovações tecnológicas, culturais, sociais e outros avanços civilizatórios. Considera sua evolução como a materialização da história da humanidade e da experiência urbana, que é única em essência, apesar das diferenças entre povos lugares, contextos históricos e porte dos centros urbanos. Para o autor, as cidades, inclusive as áreas metropolitanas que possuem características formais diferentes dos centros urbanos tradicionais, possuem três funções básicas desde as suas origens, quais sejam: criar um espaço sagrado e ou um senso de patrimônio cívico ou de pertencimento, proporcionar segurança básica para seus moradores e abrigar atividades econômicas que possam produzir a riqueza necessária para sustentar a cidade e seus cidadãos. Considera que o declínio dos centros urbanos normalmente ocorre quando um ou mais de um dos aspectos que compõem a essências das cidades não é construído socialmente. Para o autor, as cidades em decadência se afastaram das condições básicas que possibilitaram que esses lugares se consolidassem ao longo da história urbana. Ou seja, as cidades decadentes são pouco prósperas e ou inseguras e ou sem uma identidade. Dentre os principais problemas decorrentes dessa decadência, aponta a extrema pobreza e a instabilidade comum em muitas cidades do mundo.

Mumford (2004) aponta que o surgimento das cidades permitiu a evolução da humanidade, porém com algumas negatividades. Para o autor,

[...] a cidade antiga ajuntou numerosos órgãos dispersos da vida comum e, dentro dos seus muros, proveu a sua interação e a sua fusão. [...] Por meio da ordem assim estabelecida, pela primeira vez, grandes agrupamentos de homens puderam entrar em efetiva cooperação. Organizadas em grupos de trabalho disciplinados, dirigidos por um comando central, as populações urbanas originárias da Mesopotâmia, do Egito, e do vale do Indo controlaram as enchentes, repararam os danos causados pelas tempestades, armazenaram água, remodelaram paisagem, construíram uma grande rede aquática de comunicações e transportes e encheram os reservatórios

urbanos de energia humana que poderia ser empregada noutros empreendimentos coletivos. Com o tempo os governantes das cidades, mediante um esforço consciente, uma parte da estabilidade moral e da ajuda mútua da aldeia. [...] Em contraste, porém com esses aperfeiçoamentos, devemos apontar as contribuições mais sombrias da civilização urbana: a guerra, a escravidão, a exagerada especialização vocacional e, em muitos lugares, uma persistente orientação para a morte. Essas instituições e atividades, constituindo uma “simbiose negativa”, têm acompanhado a cidade na maior parte da sua história e ainda hoje se conservam em forma acentuadamente brutal, sem as suas sanções religiosas dos primeiros tempos, como a maior das ameaças a um maior desenvolvimento humano. Os aspectos tanto positivos quanto negativos foram, em certo grau, passados à estrutura urbana subsequente. (MUMFORD, 2004, p. 613.)

O autor identificou contradições no contexto urbano moderno. Apontou evidências de avanços que permitem ampliar a igualdade humana. As cidades se transformaram ao longo dos séculos, mas mantiveram suas características essenciais que possibilitaram a evolução humana, como a transmissão de técnicas, princípios e conhecimentos, em especial a valorização da vida coletiva e da associação humana. As condições opressivas que limitavam o desenvolvimento das cidades na história começaram a desaparecer. A prática social da escravidão, do servilismo e do trabalho forçado e o monopólio de conhecimentos por parte de uma classe dirigente, dentre outras coerções sociais originárias do totalitarismo e belicismo das cidades ancestrais, estão cedendo espaço ao trabalho chamado livre, que envolve em menor grau a opressão e a exploração dos trabalhadores, a segurança social, a alfabetização universal e a mobilidade social, o que permitirá a participação mais igualitária dos diversos grupos sociais na sociedade urbana. Por outro lado, não desconhece que esses movimentos não são absolutos. Governantes totalitários incorporam poderes abusivos e se dedicam à destruição da vida humana e não à promoção da igualdade progressiva de classes. Também reconhece que massas enormes de pessoas na Ásia, na África e na América do Sul vivem em condições primitivas e em deprimente pobreza. Espera que as cidades resgatem seus princípios humanísticos originais e possibilitem o pleno desenvolvimento e variedade e individualidade das regiões, culturas e personalidades, principalmente no contexto de evolução tecnológica recente.

Para compreender as desigualdades nas cidades contemporâneas é necessário buscar alguns dos seus elementos fundadores. Mumford (2004) e Benevolo (2015), apontam que as desigualdades nas cidades, nas sociedades e nos espaços urbanos se intensificaram com a consolidação e a evolução do capitalismo e posteriormente com a Revolução Industrial. Esses desequilíbrios estão presentes nas



idades da atualidade.

Para Mumford (2004), a ordem capitalista tende a desagregar as cidades e sua expansão pode destruir o mais satisfatório equilíbrio social. Segundo o autor, o capitalismo:

[...] por sua própria natureza, solapou a autonomia local, tanto quanto a autossuficiência local, e introduziu um elemento de instabilidade, aliás, de corrosão ativa, nas cidades existentes. Em uma ênfase na especulação, não na segurança, nas inovações lucrativas antes que nas tradições conservadoras do valor e na continuidade, o capitalismo tendeu a dismantelar toda a estrutura da vida urbana e a colocá-la numa nova base impessoal: o dinheiro e o lucro. (MUMFORD, 2004, p. 451.)

Consequentemente, quando “(...) a terra se tornou um produto, e não um bem permanente, fugiu a qualquer espécie de controle comunal”. (MUMFORD, 2004, p. 452.). Para Mumford (2004), se o capitalismo ampliou os domínios do mercado e transformou cada parte da cidade numa comodidade negociável, as transformações no contexto urbano derivadas da Revolução Industrial agudizaram os reflexos da liberdade de atuação dos agentes capitalistas e produziram ambientes urbanos e de moradia profundamente adensados, degradados e uma brutal desordem do ambiente comunal das cidades.

Para Mumford (2004) e Benevolo (2015), às reações as condições da cidade dissolvida pelo capitalismo e degradada pela industrialização atenuaram algumas das situações vivenciadas pelas populações urbanas, mas não de forma homogênea. Os arranjos urbanos resultantes da urbanística moderna e do planejamento urbano modernista, da busca pelo subúrbio enquanto possibilidade de fuga da cidade e espaço para o planejamento do crescimento urbano e da expansão das áreas urbanas e da metropolização não eliminaram as desigualdades urbanas indistintamente.

Para Florida (2018), as cidades estão crescentemente desiguais. Existe uma contradição na realidade urbana contemporânea. Por um lado, algumas cidades de destaque mundial, como Nova York, Londres, Hong Kong, Paris e Los Angeles, vivem momentos de inovação, crescimento econômico e prosperidade urbana, que beneficiam elites econômicas e uma parte dos seus moradores. Por outro, temos uma crise urbana nas periferias das cidades, uma divisão das cidades e nas cidades. Trata-se de uma crise urbana diferente. Para o autor é uma manifestação do capitalismo atual, caracterizado pela globalização, financeirização, desindustrialização e potencializado pelos avanços tecnológicos. Possui muitos impactos e dimensões. Poucas cidades de destaque mundial passam a ter crescimento econômico muito

significativo em relação às demais cidades do mundo. O sucesso das cidades de destaque mundial se reflete no aumento extraordinário dos preços das habitações e em processos agudos de desigualdade nos seus territórios. Há uma escalada da gentrificação até níveis considerados como de plutocratização do espaço. Uma parte significativa dos seus trabalhadores passam a morar longe dos seus trabalhos e são afastados de locais que concentram oportunidades, amenidades e serviços. A funcionalidade da economia urbana é prejudicada. Com o crescimento das desigualdades e da segregação urbana, há uma dualização das cidades e o desaparecimento da classe média. Pequenas áreas concentram o desenvolvimento e os privilégios do crescimento econômico e grandes áreas concentram as desvantagens e se tornam locais de angústia e pobreza. Uma crise dos subúrbios prospera e esses espaços passam a concentrar a pobreza, a insegurança, o crime e problemas econômicos. A segregação racial cresce e a classe média perde seus empregos e se muda para áreas de subúrbio. Na América Latina, na Ásia e na África, o crescimento urbano passa a ocorrer de forma independente do desenvolvimento econômico. O avanço ocorre preponderantemente em áreas não urbanizadas e de forma extensiva nas periferias das cidades. Nas áreas centrais há processos de valorização imobiliária e de gentrificação. Nas áreas periféricas, há a acentuação da concentração da pobreza, da segregação racial e de desigualdades espaciais.

Para contrapor a crise urbana, Florida (2018) propõe uma série de medidas. Mudanças na legislação urbanística e no sistema de impostos poderiam contribuir para maior compactação da cidade, que permitiria a todos terem acesso aos benefícios da urbanização. Investimentos em infraestrutura deveriam ocorrer para atender à demanda de adensamento e evitar o espraiamento ineficiente da cidade. A oferta de aluguel residencial voltado à população de baixa renda nas áreas centrais. Estimular a expansão do número de famílias integrantes da classe média por meio da substituição de empregos de salários baixos por trabalhos que permitam sustentar as famílias. Diminuir a concentração de pobreza estimulando investimentos em pessoas e lugares e na valorização das cidades. Engajar em um esforço global para construir cidades prósperas em áreas de urbanização rápida em países considerados emergentes. Empoderar comunidades, dotando seus líderes de poder para fortalecer as economias locais e lidar com os impactos da nova crise urbana.

As transformações do mundo contemporâneo intensificaram as contradições do modo de produção capitalista (CARLOS et al., 2015). As novas relações entre o

espaço e o tempo fazem com que a sociedade contemporânea se constitua como urbana em essência e modo de vida. A nova produção do espaço social, constituída sob o capitalismo moderno, realiza-se de forma global e institui uma sociedade urbana e um espaço mundial. Novos padrões espaciais relacionados à globalização redefinem as relações sociais e de produção, que convergem no sentido da valorização do capital. O cotidiano na atualidade se torna programado e normatizado pela extensão do processo de produção capitalista, que em tese representaria novas possibilidades de emancipação individual, mas que contribui para o aumento da acumulação e concentração da riqueza e para o aprofundamento das desigualdades. Hoje vivenciamos a supremacia do valor de troca sobre o valor de uso.

O mercado imobiliário tem se expandido, e a terra e a moradia, crescentemente, são consideradas mercadorias, apesar das suas funções sociais e dos seus valores de uso. A utilização de estratégias de especulação imobiliária amplifica o valor de troca da terra. Esta condição aumenta fortemente o desequilíbrio do acesso à moradia no espaço urbano e nas cidades, assim como impossibilita ou dificulta a implantação das soluções de problemas relacionados à questão habitacional e voltados para uma parcela crescente de pessoas. Em um ciclo perverso, as pessoas que se inserem de forma subjugada no modo de produção capitalista e são excluídas do mercado imobiliário permanecem em estratos mais explorados da sociedade. O acesso à terra para esses grupos ocorre em espaços desprivilegiados, situados em áreas periféricas ou em áreas centrais das cidades, porém desvalorizadas do ponto de vista do mercado imobiliário.

As desigualdades urbanas e sociais são e foram criadas, sustentadas e ampliadas por outros fatores além do capitalismo e da industrialização. Diversos autores apontam a lógica de atuação, a organização e a estruturação do mercado imobiliário, do Estado e de organizações sociais como elementos que influenciam a apropriação desigual do espaço e a presença e a intensidade da pobreza e a exclusão racial nas cidades.

Nightingale (2015) investigou a história da segregação residencial nos espaços urbanos e concluiu que se trata de uma realidade antiga e que está presente em todo o mundo. Para o autor, as estratégias de divisão dos espaços urbanos são tão antigas como as cidades. Porém, as estratégias de segregação racial, implantadas e replicadas desde o Século XVII, e, contemporaneamente, a associação de pessoas e grupos sociais, os governos e o setor imobiliário são determinantes para a

estratificação das cidades na atualidade. As características da segregação variam de local para local, conforme verificado pelo autor através do exame dos processos de isolamento social ocorridos nas localidades investigadas. Aponta que as ideias e práticas de segregação racial, implantadas nas cidades coloniais, tornaram-se um modelo para a divisão dos espaços urbanos contemporâneos. Para o historiador a noção de raça deixou de ser uma referência de ancestralidade e passou a ser utilizada pelos europeus como categoria utilizada para explicar as diferenças entre seres humanos. A reprodução das estratégias de segregação urbana racial iniciada no período colonial, permitiu a ampliação da separação dos grupos sociais, também, segundo suas religiões, origens, nacionalidades, atividades profissionais, classes sociais, castas, sexos e clãs. O autor destaca que a segregação contemporânea não é causada por processos neutros e espontâneos, mas por pessoas e grupos sociais organizados. São processo sutis, mas eficazes. Os segregacionistas atuam por meio do governo, de redes de relacionamento e do setor imobiliário do capitalismo moderno. Sua atuação é complexa e heterogênea. Envolve a organização, a coordenação e o envolvimento de grupos e instituições na defesa de interesses, ideias, costumes e crenças que possibilitam a legitimação da segregação. Os governos assumem essas perspectivas e permitem que esses entendimentos se tornem políticas, leis e práticas que institucionalizam e concretizam a segregação, como por exemplo, na aplicação de políticas higienistas, elitistas e eugenistas. O setor imobiliário é fundamental nesse processo. É indiscutivelmente a principal força segregacionista nas cidades modernas e afeta consistentemente e crescentemente a apropriação segmentada do espaço urbano. As formas de apropriação do espaço pelos agentes produtores do mercado imobiliário e as políticas de crédito imobiliário e habitacionais são fundamentais para legitimar a divisão das cidades. Os processos segregacionistas são uma força potente na estruturação das cidades contemporâneas, porém existem alternativas. O autor identifica movimentos antissegregacionistas promovidos por grupos sociais, pesquisadores e governos. Além da crítica à divisão dos espaços urbanos e a defesa do Direito à Cidade, as novas posturas, ideias e estratégias tem possibilitado a construção de cidades crescentemente igualitárias, integradas e sustentáveis.

As desigualdades raciais permitem compreender a estrutura dividida de cidades contemporâneas. Nem sempre a segregação é promovida de forma explícita, como em cidades da África do Sul e dos Estados Unidos, como destacado por

Nightingale (2015). Rothstein (2018), por exemplo, descreve como as estratégias de crédito imobiliário nos Estados Unidos levaram os negros a se concentrarem em porções específicas das cidades americanas com piores condições urbanas e de qualidade de vida. No Brasil, também existem estudos a respeito. Garcia (2009), por exemplo, discute como a segregação urbana e as desigualdades e discriminações raciais são associadas e estão presentes nas cidades brasileiras.

Para Arbaci (2019), a segregação residencial é fenômeno complexo e multidimensional e não é um simples espelhamento das desigualdades sociais. Afirma que os caminhos adotados pela sociedade para se organizar, produzir, transformar e distribuir recursos possuem um papel fundamental na divisão social do espaço. Assim, a segregação é um produto produzido coletivamente e que afeta toda a sociedade de forma heterogênea e não possui padrões espaciais únicos. No centro desse processo estão as instituições sociais, o Estado, o mercado, as famílias e o setor produtivo apoiando a sociedade civil de forma entrelaçada na distribuição de recursos e serviços visando o bem-estar social. Para compreender os processos de segregação social e étnica em cidades europeias, a autora adotou métodos estatísticos de análise quantitativa. Desenvolveu estudos comparativos sobre a relação entre a estrutura socioespacial das cidades e suas mudanças e os regimes de bem-estar, os sistemas de provisão habitacional, as ondas de imigração e a divisão do trabalho. Em seu ponto de vista, as visões da sociedade que predominam nos diversos países, baseadas em princípios de equidade, liberalismo econômico, conservadorismo e familismo, conformam diferentes regimes de bem-estar social e padrões de estratificação. Os regimes de bem-estar social refletem diferentes visões do papel do estado existentes entre o universalismo, o conservadorismo e o residualismo. As cidades europeias pesquisadas, que adotam regimes de bem-estar social e formas de provisão e produção habitacional semelhantes, possuem natureza e escala de segregação socioespacial similares em seus contextos urbanos. Constatou que existem padrões distintos de segregação social e étnica nas cidades pesquisadas, que não se relacionam de forma associada com as desigualdades sociais. Em um estudo específico sobre as cidades do sul da Europa, identificou que a intensificação do processo de imigração após aos anos 1990, associado a políticas liberais, de financeirização e de renovação urbana, acentuaram as desigualdades urbanas. Porém, a segregação residencial relacionada à estratificação social dos grupos socioeconômicos não foi acentuada. Os mecanismos que acentuaram as

desigualdades sociais foram étnicos e não afetaram os nativos de forma intensa. Como resultados de mecanismos de exclusão e diferenciação, em uma diáspora urbana, os migrantes passaram a ocupar espaços cada vez mais periféricos, dispersos e difusos na estrutura das cidades.

Para Eduardo Marques (2010), a provisão do bem-estar depende da combinação de elementos proporcionados pelo mercado, pelo Estado e por unidades sociais, como as comunidades locais e as famílias. Considera a pobreza:

[...] um fenômeno multidimensional gerado por diversos processos sociais, os quais estão ligados à inserção social e econômica dos indivíduos. Essa inserção ocorre de forma dinâmica em trajetórias de vida, ao longo das quais os indivíduos têm acesso tanto a estruturas diversas – considerando os atributos e as credenciais – quanto a estratégias, práticas e eventos sociais cotidianos. O acesso a essas estruturas é mediado, entre outras, pela localização dos indivíduos no espaço urbano e pelas redes sociais em que estão incluídos, por meio da operação de mecanismos sociais específicos, porém diversos e articulados. (MARQUES, 2010, p. 27).

Defende a importância da sociabilidade para a compreensão das condições da pobreza urbana em relação ao acesso a bens e serviços obtidos por meio do mercado e do Estado no provimento aos indivíduos e de elementos oriundos de trocas e apoio social. Para o autor é fundamental integrar as relações sociais aos estudos sobre a pobreza, que já consideram o mercado e o Estado. O autor aponta que os estudos indicam que as grandes desigualdades persistem e a pobreza mostra uma dimensão territorial fixa, o que ressalta um circuito socialmente negativo de cumulatividade associado à concentração de pobreza. Todavia, questiona as interpretações que adotam uma linha explicativa na qual os efeitos da segregação estão associados à separação espacial de certos grupos sociais de oportunidades, assim como de outros grupos, além dos efeitos negativos da concentração da pobreza. Expõe uma confusão entre causa e consequência, pois nessas abordagens não são os mecanismos sociais que explicam a permanência dos arranjos espaciais de segregação e presença da pobreza, mas as regularidades são apontadas como geradoras dos mecanismos. Esses estudos identificam segregação como separação social, porém proximidade não implica conexão social e mesmo em situações de segregação há conexões entre os grupos. Em contraponto, o autor defende um deslocamento analítico que permita a introdução dos grupos sociais, em especial dos pobres, nas análises sobre a pobreza. Entende que a reciprocidade social é uma forma de mediação que influencia na inserção dos indivíduos no espaço urbano e na sociedade. Considera que os elementos proporcionados pelos agrupamentos sociais

não são uma fonte direta de bens e serviços. Os apoios sociais obtidos pelos indivíduos e grupos são mediadores no acesso aos elementos providos pelos mercados e pelo Estado. O capital social permite acesso a elementos produzidos e armazenados acima do nível dos indivíduos em suas redes de colaboração. O acesso a esses elementos, porém, exige o desempenho de características comportamentais como a confiança mútua e civismo. As redes de relações são geradas e reproduzidas pela coesão social, que produz identidades, o sentimento de pertencimento e o controle social nas comunidades. As redes sociais também promovem a integração, que permite a redução do isolamento e a construção de padrões de sociabilidade, de troca e de agregação mais intensas entre grupos. São estruturadas segundo padrões complexos de relações de diferentes tipos acumuladas ao longo de trajetórias de vida e em constante transformação. São heterogêneas e variam de indivíduo para indivíduo. São intrinsecamente dinâmicas e podem ser mobilizadas pelos indivíduos de diversas maneiras dependendo da situação. O uso das redes pode variar para indivíduos de grupos sociais distintos. Os estudos relacionais permitem entender os mecanismos que produzem coesão e integração em cada situação e grupos sociais e como são construídos os acessos diferenciados aos elementos providos pelo Estado e pelo mercado. Assim, a identificação e caracterização das redes sociais são fundamentais para o entendimento das condições de pobreza e da reprodução dos padrões de desigualdade social.

As abordagens apontadas ilustram como o fenômeno das desigualdades urbanas é complexo e multidimensional. Elas têm diferentes origens e são afetadas e mantidas por diversos fatores e possuem expressões espaciais heterogêneas. As desigualdades sociais se expressam de formas diferentes nas cidades e espaços urbanos e afetam seus moradores de diferentes maneiras. Os processos e mecanismos fundadores das desigualdades permitem caracterizá-las como uma condição construída socialmente e que afeta as cidades como um todo e particularmente a população em situação de exclusão. Os processos e mecanismos nem sempre são percebidos, porém nunca são neutros e sem efeitos.

As diversas expressões das desigualdades se cristalizam na estrutura urbana e as pessoas são valorizadas segundo sua inserção no contexto das cidades. Em seu livro “O espaço do cidadão”, o Geógrafo Milton Santos registrou que:

Cada homem vale pelo lugar onde está: o seu valor como produtor, consumidor, cidadão depende de sua localização no território. Seu valor vai

mudando, incessantemente, para melhor ou para pior, em função de diferenças de acessibilidade (tempo, frequência, preço), independentes de sua própria condição. Pessoas com as mesmas virtualidades, a mesma formação, até mesmo o mesmo salário tem valor diferente segundo o lugar em que vivem: as oportunidades não são as mesmas. Por isso, a possibilidade de ser mais, ou menos, cidadão depende em larga proporção, do ponto do território onde se está. Enquanto *um lugar* vem a ser condição de sua pobreza, *um outro lugar* poderia, no mesmo momento histórico, facilitar o acesso àqueles bens e serviços que lhe são teoricamente devidos, mas que, de fato, lhe faltam. (SANTOS, 2007. p.107).

Essa situação não se consolidou espontaneamente. Existe uma luta contínua e impiedosa pelo controle e uso privilegiado dos espaços urbanos e das cidades. As desigualdades são intensificadas de formas artificiais. Diversas estratégias e táticas de apropriação e manipulação da organização urbana e da localização residencial são desenvolvidas através de ações individuais e coletivas que amplificam os desequilíbrios inerentes à distribuição das pessoas e das atividades econômicas, educacionais, culturais e de lazer no espaço.

A ocupação privilegiada do território é um exercício de poder. Em uma reflexão ilustrativa de sua abordagem sobre as desigualdades, Bourdieu (1997) afirma que as lutas pelo espaço assumem formas coletivas e, como nos casos das políticas públicas de habitação, podem estabelecer uma construção política do espaço ao promover e ao incentivar a divisão do território em grupos homogêneos em base espacial. Tal situação implica uma consolidação da desigualdade, segundo o autor, pois:

O bairro chique, como um clube baseado na exclusão ativa de pessoas indesejáveis, consagra simbolicamente cada um de seus habitantes, permitindo-lhe participar do capital acumulado pelo conjunto dos residentes: ao contrário, o bairro estigmatizado degrada simbolicamente os que o habitam, e que, em troca, o degradam simbolicamente, porquanto, estando privados de todos os trunfos necessários para participar dos diferentes jogos sociais, eles não têm em comum senão sua comum excomunhão. A reunião num mesmo lugar de uma população homogênea na despossessão tem também como efeito redobrar a despossessão, principalmente em matéria de cultura e de prática cultural: as pressões exercidas, em escala da classe ou do estabelecimento escolar ou em escala do conjunto habitacional pelos mais carentes ou os mais afastados das exigências constitutivas da existência "normal" produzem um efeito de atração, para baixo, portanto de nivelamento, e não deixam outra saída que a fuga (na maioria das vezes interdita pela falta de recursos) para outros lugares. (BOURDIEU, 1997, p.106).

Além do controle da localização no espaço urbano por uma parcela da população, existem estratégias de especulação imobiliária que permitem o ganho de capital através do processo de urbanização, de valorização artificial do valor da terra e das edificações no espaço urbano.



Campos Filho (1992) identificou cinco tipos de especulação imobiliária, quais sejam:

- Especulação derivada de investimentos públicos valorizadores de bens imóveis.
- Especulação derivada de alterações no zoneamento ou nos gabaritos das edificações, permitindo-lhes maior verticalização e aproveitamento do solo.
- Especulação derivada da retenção de imóveis vazios, especialmente terrenos, que reduz artificialmente a oferta de espaço para o uso urbano, especialmente em áreas urbanizadas.
- Especulação derivada da desobediência à legislação urbanística, dando vantagens indevidas ao loteador e empreendedor imobiliário ilegal sobre aquele que obedece às leis.
- Especulação derivada da aplicação inadequada das leis fiscais imobiliárias, que permite que alguns proprietários obtenham ganhos imobiliários indevidos proporcionados pelo não pagamento ou pelo pagamento menor de impostos e taxas. Estes são calculados através de lançamentos cadastrais desatualizados ou por avaliações minoradas do valor venal de imóveis.

Jaramillo González (2009), identificou que a especulação com a terra urbana não é uma prática homogênea e, dependendo da natureza dos agentes envolvidos, possuem lógicas e graus de relevância que são realmente diferentes. As mais significativas são:

- A protoespeculação. Comportamento especulativo praticado por usuários finais do espaço construído ao executar investimentos por meio da compra e venda de imóveis. Seus ganhos são baixos.
- A especulação passiva. Praticada por agentes do mercado imobiliário que se especializam em operações de compra e venda de terras. Ao identificar as dinâmicas de valorização, por meio de informações relativas as ações estatais e do grande capital construtor, realizam operações de compra e venda. Seus lucros são superiores à taxa de lucro geral.
- A especulação indutiva. Exercitada por agentes que dominam o controle econômico de produção. São incorporadores imobiliários que possuem

capacidade de induzir transformações em porções do território para incorporar as mais-valias geradas a partir dos seus investimentos.

A legislação urbanística e o planejamento urbano são os principais instrumentos para o controle dos espaços urbanos e das cidades e para limitar a especulação imobiliária (Campos Filho, 1992). Em princípio, deveriam buscar a construção de cidades e espaços urbanos mais justos e a atenuação da exclusão social e da pobreza urbana. Todavia, historicamente, preponderantemente, não tem sido soluções para os problemas das cidades e dos espaços urbanos. São utilizados para a manutenção de privilégios e da construção de espaços voltados para a produção e não para a reprodução das condições de vida da população de menor renda (ROLNIK, 1997, MARICATO, 2009 e TOTHSTEIN, 2017).

Como resultado destes processos, as cidades e espaços urbanos desenvolvem configurações espaciais intraurbanas caracterizadas pelas disparidades dos valores da terra e da moradia. São caracterizados pelas diversas formas de segregação socioespacial e pelas desigualdades de condições de vida e acesso a oportunidades por parte dos seus moradores. Uma das marcas principais desta situação é a presença da população de maior renda em lugares específicos e privilegiadas da mancha urbana. Verifica-se um processo crescente de segregação da população de menor renda, através de estratégias na escala urbana e arquitetônica, materializadas em processos de gentrificação, na consolidação de centros urbanos, em bairros de luxo, em enclaves urbanos fortificados e condomínios e loteamentos fechados (CALDEIRA, 2003, MARCUSE, 2016, VILLAÇA, 1998 e TOTHSTEIN, 2017).

Uma parcela significativa da população das grandes e das médias cidades brasileiras ocupa loteamentos periféricos e se responsabiliza pela construção de suas moradias através de processos autogestionários e de autoconstrução. Este processo de solução da questão da moradia e de inserção no território configura o que Kowarick (1993 e 2000) identificou como espoliação urbana. Trata-se de uma forma invisível de extorquir, de impedir e de tirar o direito de camadas populares de acessarem serviços de consumo coletivo, que pode ser descrita da seguinte forma:

Baixos salários, o desgaste decorrente das longas jornadas de trabalho do período de expansão econômica ou o desemprego e subemprego são causas que têm levado à enorme dilapidação de energia física e mental dos trabalhadores, que são subnutridos, moram em habitações precárias e desprovidas de infraestrutura, não tem acesso a serviços médicos adequados ou ao sistema educacional, elementos, entre outros, fundamentais para a reprodução da força de trabalho. Estas últimas considerações abrem a

possibilidade de visualizar outro ângulo que influencia o padrão de vida e que, apesar de estar diretamente ligado ao processo de exploração do trabalho, não pode ser reduzido a ele. Trata-se de um conjunto de situações que pode ser denominado de espoliação urbana: é a somatória de extorsões que se opera pela inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo, que juntamente ao acesso à terra e à moradia apresentam-se como socialmente necessários para a reprodução dos trabalhadores e aguçam ainda mais a dilapidação decorrente da exploração do trabalho ou, o que é pior, da falta deste. (KOWARICK, 2000, p. 21 e 22).

Como resultado da inadequação e reprodução de modelos de políticas públicas habitacionais segregacionistas, conjuntos habitacionais e loteamentos implantados pelo poder público se localizam na periferia das cidades e das franjas menos adensadas dos espaços urbanos, também abrigando uma parcela da população de menor renda.

Convivemos com desigualdades históricas e um processo contínuo de diferenciação entre as condições de vida nas principais centralidades urbanas e nas periferias e áreas centrais desvalorizadas das cidades e espaços urbanos. Tais processos são potencializados pela especulação imobiliária, pela lógica excludente do mercado imobiliário, pela atuação do estado e pelo exercício do controle e da gestão do território por parte de uma minoria da população com maior renda e poder (MARICATO, 2009, VILLAÇA, 1998, ROLNIK, 1997, HOLSTON, 2013, KOWARICK, 1993 e 2000 e TOTHSTEIN, 2017). Trata-se de uma situação que tende a se agravar pela crescente financeirização do circuito imobiliário, cujo funcionamento deveria ser mais bem regulado para que as cidades pudessem se estruturar segundo princípios éticos e não exclusivamente mercantis (ROYER, 2009 e FIX, 2011).

Porém, as desigualdades no espaço urbano e nas cidades e os diferentes valores da terra e da moradia nem sempre são percebidos ou considerados pela sociedade. Em diversas localidades do mundo é possível verificar a diferenciação socioespacial e as desigualdades socioespaciais<sup>1</sup>. Em princípio, a ausência de diferenciação socioespacial poderia ser um motivo para que as desigualdades socioespaciais não fossem percebidas com facilidade. Todavia, existe uma relativa

---

<sup>1</sup> Os conceitos de exclusão, de diferenciação socioespacial, de desigualdade socioespacial e de justaposição aplicados nesta resenha são oriundos do texto de Pedro de Almeida Vasconcelos denominado “Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades”, Capítulo 1 do livro “A Cidade Contemporânea, A segregação espacial”, organizado por Pedro de Almeida Vasconcelos, Roberto Lobato Corrêa e Silvana Maria Pintaudi e publicado em 2013 pela Editora Contexto. Neste texto o autor se inspira em trabalhos anteriores e em inquietações de cientistas sociais autores como Peter Marcuse e Loïc Wacquant para discutir conceitos de segregação em espaços residenciais.

proximidade entre espaços residenciais que acolhem pessoas de alta renda e aqueles que abrigam a população de baixa renda em áreas centrais e periféricas. Favelas e bairros ocupados pela população de alta renda, condomínios e loteamentos fechados, conjuntos habitacionais e assentamentos precários periféricos possuem proximidade espacial, porém consolidam grande distância social.

Houve um relativo aprimoramento das políticas públicas de habitação e de desenvolvimento urbano no Brasil nos últimos anos, todavia o real valor financeiro ou não da terra em assentamentos precários permanece invisibilizado pelo Estado e pela sociedade. O volume e a diversidade dos investimentos, as intervenções realizadas e o número de unidades produzidas e tornadas adequadas em áreas urbanas são relativamente altos se comparados com períodos anteriores, porém os resultados do ponto de vista qualitativo permanecem sendo questionados. Nas últimas décadas, por exemplo, o número de unidades habitacionais produzidas através das políticas públicas habitacionais é expressivo, porém em termos de adequação as necessidades humanas, do número de beneficiários de menor renda, da localização espacial e da qualidade das habitações os avanços são considerados tímidos. Uma das questões controversas na operacionalização das políticas públicas de habitação e de desenvolvimento urbano são os critérios usualmente adotados para cálculo de desapropriações e ou de indenizações aos moradores de assentamentos precários urbanos que são removidos das suas habitações e edificações comerciais em função de intervenções dos diversos tipos, inclusive, em obras para urbanização e regularização de assentamentos precários urbanos. Existe uma percepção por parte dos moradores removidos de que poder público ignora integralmente ou em grande parte o real valor financeiro da terra e das moradias nos assentamentos precários urbanos na execução das políticas, assim como outros valores não monetários.

Há um forte descompasso entre as definições político administrativas e as necessidades de uma parcela substantiva da população, composta predominantemente por trabalhadores pobres, que enfrentam problemas e dificuldades decorrentes do processo de urbanização. Mesmo com o desenvolvimento recente de ações de planejamento alternativo, concebidas e implantadas por aqueles que têm posição situadas entre os que possuem uma visão crítica do capitalismo (marxistas, anarquistas e por aqueles que possuem o pensamento autonomista) e aqueles que possuem visões conservadoras em relação a teorias e estratégias de desenvolvimento (defensores do capitalismo, da propriedade privada, da heteronomia

e da manutenção da ordem a qualquer preço), tiveram resultados limitados pelas dificuldades do processo democrático, pelas dificuldades de negociação com elites e aliados, por uma visão de que o Estado é a única alternativa para promover as transformações sociais e pelo caráter conservador da sociedade (SOUZA, 2010).

Como reflexo das desigualdades, uma série de tensões ocorre nas cidades e no espaço urbano. O protesto e a busca de práticas e soluções alternativas passaram ser os caminhos adotados para pessoas que não são contempladas, pela ausência ou pela limitação das políticas públicas de habitação, e que são afetadas diretamente pelos problemas urbanos. Os processos de mudança da realidade podem se iniciar com manifestações de descontentamento e de práticas de resistência a condição de servidão, de aceitação da opressão e de subserviência (HOLLOWAY, 2013). As práticas e atividades alternativas de negação e confronto podem importar na negociação em ajustes temporários na realidade ou na criação de novas possibilidades. A negação pode representar uma tentativa de inclusão no capitalismo em posição e condição melhores. Nesse caso, não existe tentativa de ruptura. Há uma tentativa de reinserção na ordem dominante. Por outro lado, quando a negação é apoiada em outros fazeres alternativos se torna a abertura de possibilidades de desenvolvimento das capacidades dos insurgentes e de resgate da dignidade. As reações às relações capitalistas podem se constituir em forças na direção da autodeterminação social em contraste às determinações em nossas vidas promovidas pelo capital. As resistências são movimentos de experimentação coletivos que podem ser considerados como fissuras nas extremidades dos processos hegemônicos. Podem se originar de rejeições comuns à lógica capitalista ou expulsão forçada das relações capitalistas. As relações de solidariedade por si só não são negações do capitalismo, mas as reações ao sistema capitalista surgidas como tentativas de criação de novas relações o são. As fissuras podem ser pensadas em termos espaciais, quando o território é a base para o desenvolvimento e a existência de relações que permitam o movimento em direção à autonomia, como territórios autogestionários quilombolas. As fissuras também podem se originar de tentativas de desmercantilizar certas atividades e submetê-las ao controle popular, em especial as relacionadas à defesa ou à criação de bens comuns, como a água, as florestas, a educação, que poderiam ser convertidos em propriedade privada ou terem seu acesso cerceado. O tempo também permite pensarmos nas fissuras, quando pensamos em ocupações de prédios, hortas comunitárias, em manifestações que ocorrem em um

determinado momento e que se refletem em rupturas maiores ou simplesmente possibilitam discussões sobre questões e temas de interesse dos indivíduos. Existem múltiplas formas de rebeldia e criação de fissuras anticapitalistas e, em que pese as possíveis e diferentes classificações, têm em comum o fato de serem possibilidades de criação de um mundo diferente. Entre a negação voltada para a reinserção na sociedade e a criação de novas possibilidades, temos ambiguidades e sobreposições.

Não basta conhecer e debater causas das desigualdades nas cidades e nos espaços urbanos, para propor estratégias suficientes para atenuá-las. A complexidade e a delicadeza do tema exigem um conjunto de ações em várias frentes de atuação e reflexão. Inicialmente é necessário reconhecer e ampliar o entendimento que se trata de um problema a ser enfrentado. Uma das estratégias possíveis é demonstrar que a sociedade do ponto de vista humanitário se beneficia com a diminuição das desigualdades, em que pesem as mudanças que possam representar o fim de privilégios para alguns. Também é fundamental conhecer e debater os mecanismos gerais que geram e amplificam as desigualdades socioespaciais, por exemplo: os relacionados e derivados dos processos de urbanização, do modo de produção capitalista, dos mecanismos de especulação imobiliária e do funcionamento excludente do mercado imobiliário. Estes temas se relacionam ao valor de troca da terra e da moradia, cujo estudo é fundamental para demonstrar as contradições, as deformidades e as características do mercado imobiliário, mas é possível e indispensável discutir possibilidades de incorporar outros valores como categorias de análise urbana e discussão sobre estratégias de enfrentamento da questão. Também é essencial ir além das questões reconhecidas como estruturais e conhecer os processos que ocorrem e se expressam no cotidiano e que afetam a subjetividade e limitam ou anulam as possibilidades de emancipação dos indivíduos.

Fundamentalmente é preciso apreender com as reações e lutas desenvolvidas pela população invisibilizada e afetada pelas desigualdades. O conhecimento das formas de contraposição às estratégias que geram e ou artificialmente aumentam a desigualdade pode representar a construção de novas agendas sobre o tema e desvendar as verdadeiras prioridades e possibilidades de atuação e conhecimento. Contribuir para agendas públicas mais coerentes e com objetivos adequados e diversificados também é um desafio, sobretudo, por sabermos das limitações das estruturas governamentais e do conservadorismo da nossa sociedade.

O conjunto de alternativas elencadas pode não ser suficiente frente à

complexidade da questão. Todavia, se pensarmos naqueles que não possuem escolhas além de agir imediatamente e urgentemente para garantir a sobrevivência e o mínimo de inserção no contexto da sociedade, ao ocupar, por exemplo, uma área pública ou se arriscar para ter onde dormir, sair da condição da imobilidade é um bom início para qualquer que seja a caminhada proposta e possível.

### **3. ACESSO À TERRA E À MORADIA NA RMBH**

As desigualdades na RMBH têm origens históricas. Belo Horizonte é uma cidade planejada, porém seu território foi apropriado desigualmente desde sua implantação (LE VEN, 1977 e GUIMARÃES, 1991). A ausência de espaços destinados aos trabalhadores encarregados da sua construção e a atuação do poder público fomentaram a ocupação desigual do seu território nas primeiras décadas de ocupação. Nas décadas iniciais, a cidade cresceu com maior intensidade em áreas periféricas do que em seu núcleo planejado. As favelas e ocupações populares na área central da capital eram desincentivadas e removidas pelo poder público e restringidas pelo mercado imobiliário. Consequentemente, a população com menor renda se deslocou paulatinamente para áreas espacialmente periféricas. Por outro lado, os moradores com rendas maiores ocuparam a área central, apoiados e estimulados pelo poder público. A ocupação do território belo-horizontino se caracterizou pelo elitismo, pelo higienismo, pela segregação social e por ser mais intensa na periferia.

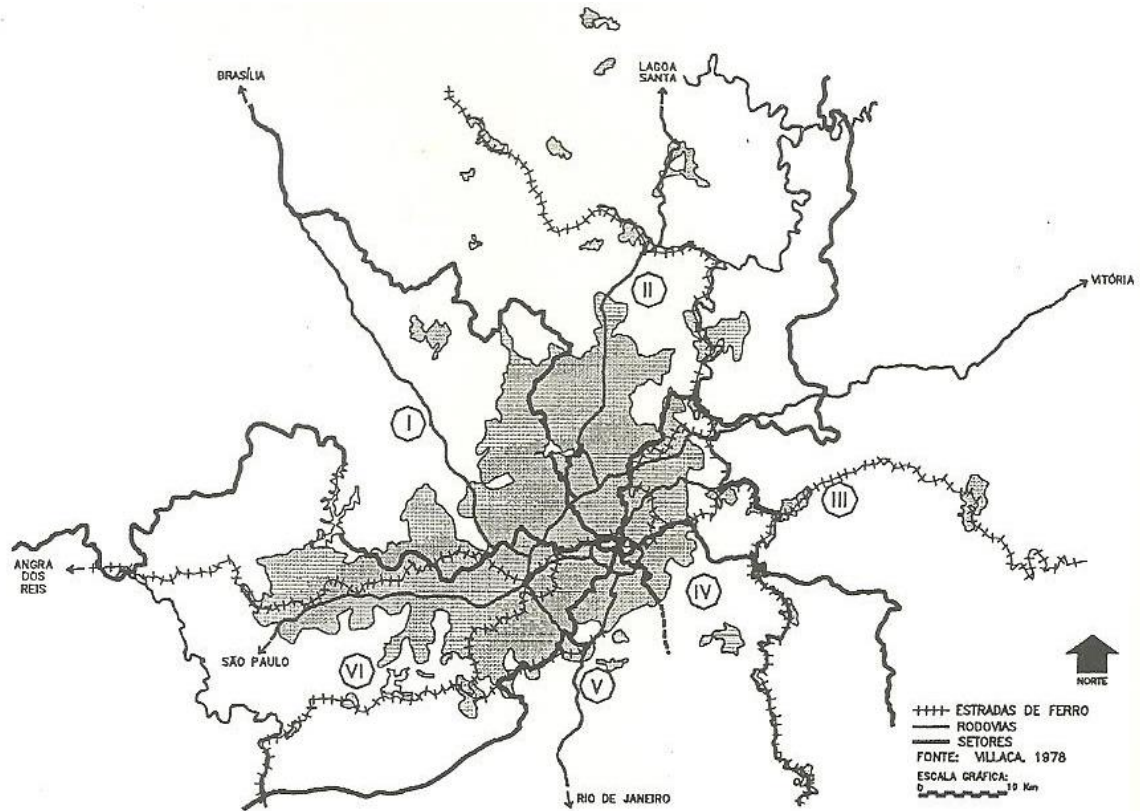
O acesso à terra e à moradia na RMBH permanece desigual. A afirmação é validada por uma série de estudos quantitativos e qualitativos que ilustram essa realidade. Esses trabalhos não possuem abordagens e conclusões absolutamente convergentes. A reunião dos seus conteúdos tem como objetivo traçar um panorama que caracterize a RMBH, demonstre a atualidade do tema e sirva de pano de fundo para as reflexões posteriores sobre o mercado imobiliário, a inserção dos assentamentos precários e as diferentes expressões das desigualdades urbanas presentes na metrópole, em especial as relativas aos valores da terra e da moradia.

Em seus estudos sobre a constituição e os movimentos dos espaços intra-urbano das metrópoles brasileiras, Villaça (1998) caracterizou processos históricos de estruturação territorial da RMBH. Constatou que as condições de mobilidade constituem um fator decisivo na estruturação do espaço, nos processos de

conurbação e na determinação das direções preferenciais de crescimento da urbanização. Identificou as áreas onde as camadas de alta renda se localizam, assim como onde as áreas industriais são implantadas. Como essas últimas são determinadas por forças externas aos espaços metropolitanos, a segregação espacial das elites socioeconômicas é o elemento interno determinante da estruturação do espaço intra-urbano metropolitano. O autor representou a estrutura da RMBH por meio de setores de círculo, que correspondem às principais vias regionais de transporte e que foram inspirados nos modelos de Hoyt (1939), o que pode ser verificado nas Figura 1 e 2. Identifica uma Grande Região Popular na porção norte da RMBH, uma Grande Região dos Subúrbios Industriais Ferroviários à oeste e uma Grande Região de Concentração das Camadas de Alta Renda na região centro-sul da metrópole. Também apontou uma concentração pontual e secundária de moradores de mais alta renda na região da Pampulha, que não se ampliava devido a tendências históricas de localização das classes com as maiores rendas ao sul da metrópole. As subdivisões espelham aspectos do funcionamento do mercado imobiliário, em especial a disputa pelas melhores localizações em termos de custo e tempo de deslocamento ao centro e de atratividade do sítio. A expansão territorial ocorre no sentido das áreas que concentram serviços, compras e empregos. A segregação



**Figura 1- RMBH: Setores**

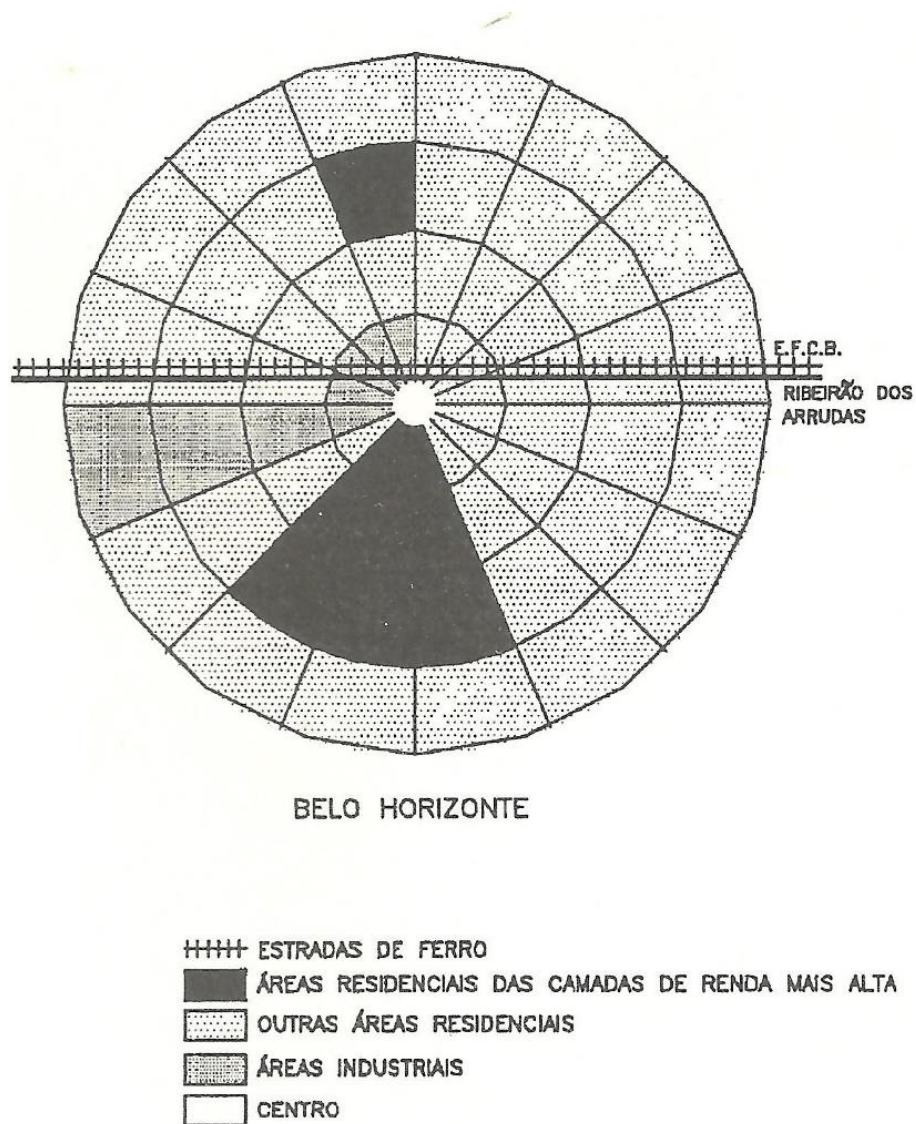


Fonte: VILLAÇA, 1998 p. 100.

espacial dos bairros residenciais das distintas classes sociais não é provisória, pois a expansão da ocupação ocorre historicamente em uma única direção e no mesmo setor. As camadas de mais alta renda controlam a produção do espaço por meio do controle de mecanismos relacionados ao mercado imobiliário e ao estado (localização dos equipamentos estatais, da produção da infraestrutura e da legislação urbanística) e pela ideologia adotada pelas classes dominantes que legitima e sustenta a dominação e a exploração social.

O Observatório das Metrôpoles analisou as transformações na ordem urbana metropolitana, no período de 1980 a 2010, e constatou tendências de mudanças parciais no cenário descrito por Villaça (1998). Sintetizou seus resultados em várias dimensões, quais sejam: econômica, demográfica, integração metropolitana, segregação socioespacial, mobilidade, moradia, família, educação, qualidade de vida e governança urbana (ANDRADE, MENDONÇA e DINIZ, 2015). O coletivo de pesquisadores procurou compreender os sentidos das transformações, identificar a força das permanências, qualificar as mudanças na estrutura socioespacial da metrópole e discutir se essas correspondem a rupturas ou continuidades em relação

**Figura 2 – Estrutura espacial da RMBH, segundo o modelo de ROYT**



Fonte: VILLAÇA, 1998 p. 115.

a organização socioespacial anterior.

A intensificação do processo de metropolização na RMBH foi detectada por DINIZ e ANDRADE (2015), a partir de análise de dados do Censo Demográfico de 2000 e 2010<sup>2</sup>. Em 2000, dezessete municípios possuíam níveis de integração baixo ou muito baixo e podiam ser considerados como não metropolitanos. Os dados referentes a 2010 revelaram que somente oito permaneceram nessa condição. Houve, em contraponto, o aumento do número de municípios classificados nos níveis intermediários e superiores e nenhuma diminuição do grau de intensidade da dinâmica metropolitana. A expansão dos níveis de integração, todavia, não é homogênea espacialmente, conforme ilustrado nas Figura 3 - **Nível de integração metropolitana dos municípios da RMBH – 2000**e 4.

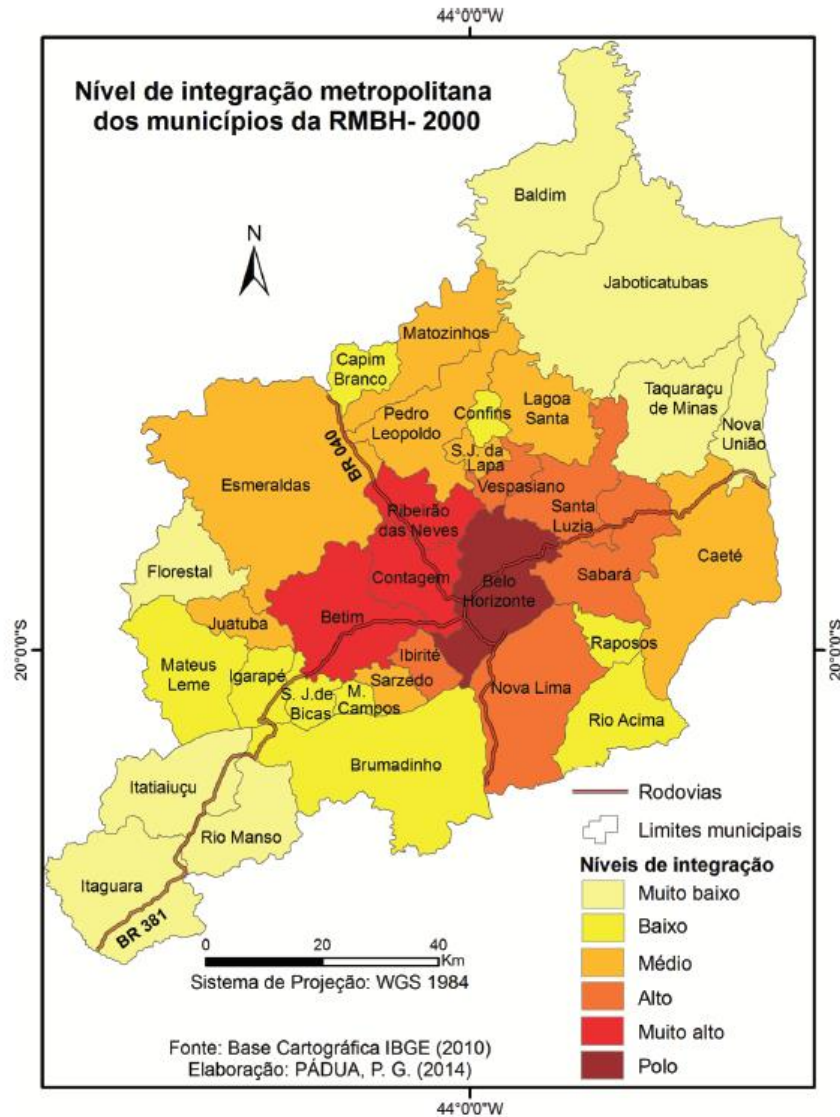
Os estudos desenvolvidos pelo Observatório das Metrôpoles registram que a trajetória de formação da RMBH é marcada pela ação estatal e por processos de segregação socioespacial e apontam as principais causas das mudanças verificadas nos últimos anos (ANDRADE, MENDONÇA e DINIZ, 2015). A partir da implantação, nos anos 1940, da Cidade Industrial Juventino Dias em Contagem, a cidade planejada de Belo Horizonte foi transformada continuamente por investimentos estatais em infraestrutura viárias e em instalações e atividades industriais e terciárias que resultaram no processo de metropolização. A ocupação do território se segmentou, e grupos e camadas sociais passaram a ocupar espaços distintos na metrópole. Em anos recentes, o capital imobiliário associado ao capital financeiro e ancorado na ação estatal desenvolveu ações que ampliaram a fragmentação do território através de

---

<sup>2</sup> Os autores elaboraram um índice geral para os municípios, a partir de metodologia desenvolvida pelo Observatório das Metrôpoles (DINIZ e ANDRADE, 2015) e através da Análise de Componentes Principais (ACP) e, posteriormente, uma classificação com base no método de Agrupamento Não-Hierárquico das K-médias. Foram utilizados os seguintes indicadores: População total dos municípios em escala logarítmica, Taxa de crescimento populacional (1991-2000 e 2000-2010), Grau de urbanização, Percentual de trabalhadores em ocupações não-agrícolas, Densidade populacional dos setores urbanos, Produto interno bruto em escala logarítmica, Total de rendimentos em escala logarítmica, Entrada e saída por movimento pendular e Porcentagem de entrada e saída de movimento pendular.

novas formas de produção do espaço. Investimentos estatais, sobretudo no Vetor Norte da RMBH, como a implantação da nova sede do Governo do Estado, a

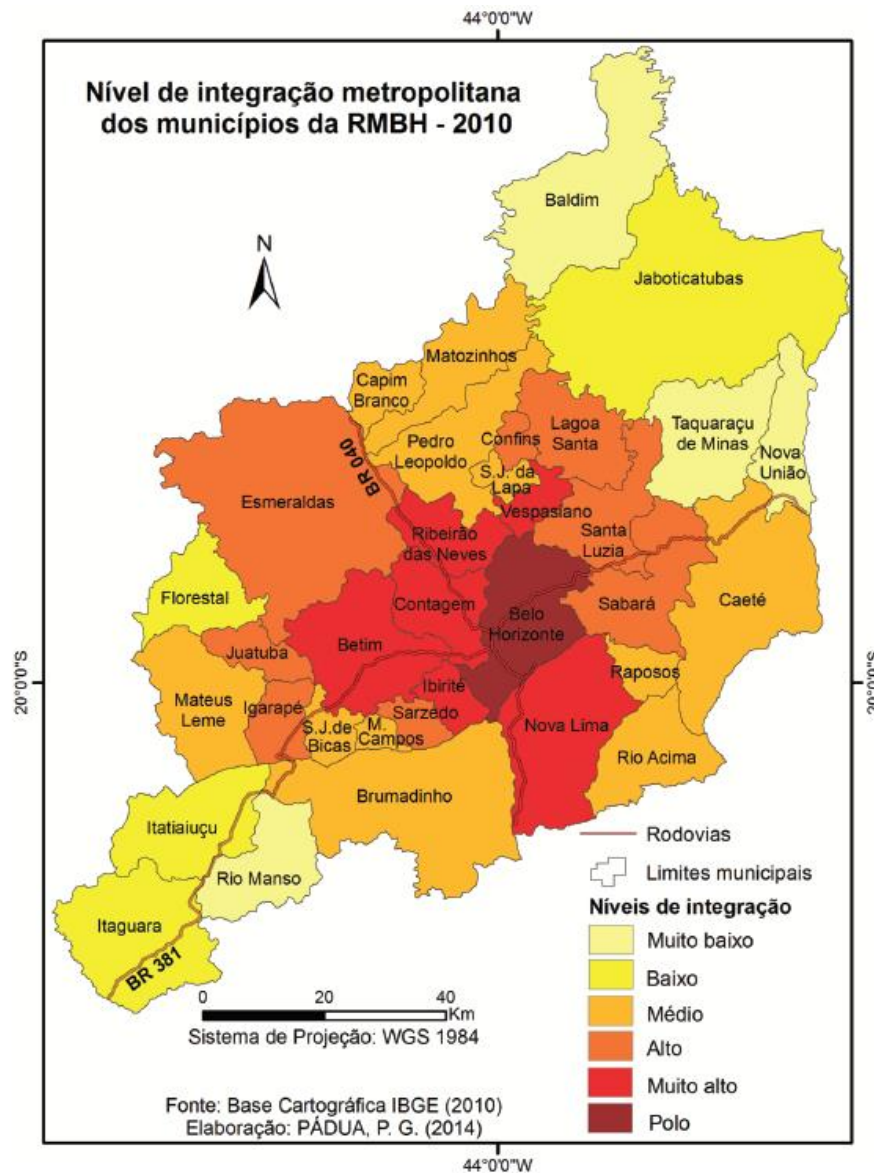
**Figura 3 - Nível de integração metropolitana dos municípios da RMBH – 2000**



Fonte: ANDRADE E DINIZ, 2015, p. 139.

revitalização e Ampliação do Aeroporto Internacional Tancredo Neves e investimentos viários e de infraestrutura logística, foram acompanhados por empreendimentos industriais, comerciais e imobiliários de grande porte e de alta complexidade.

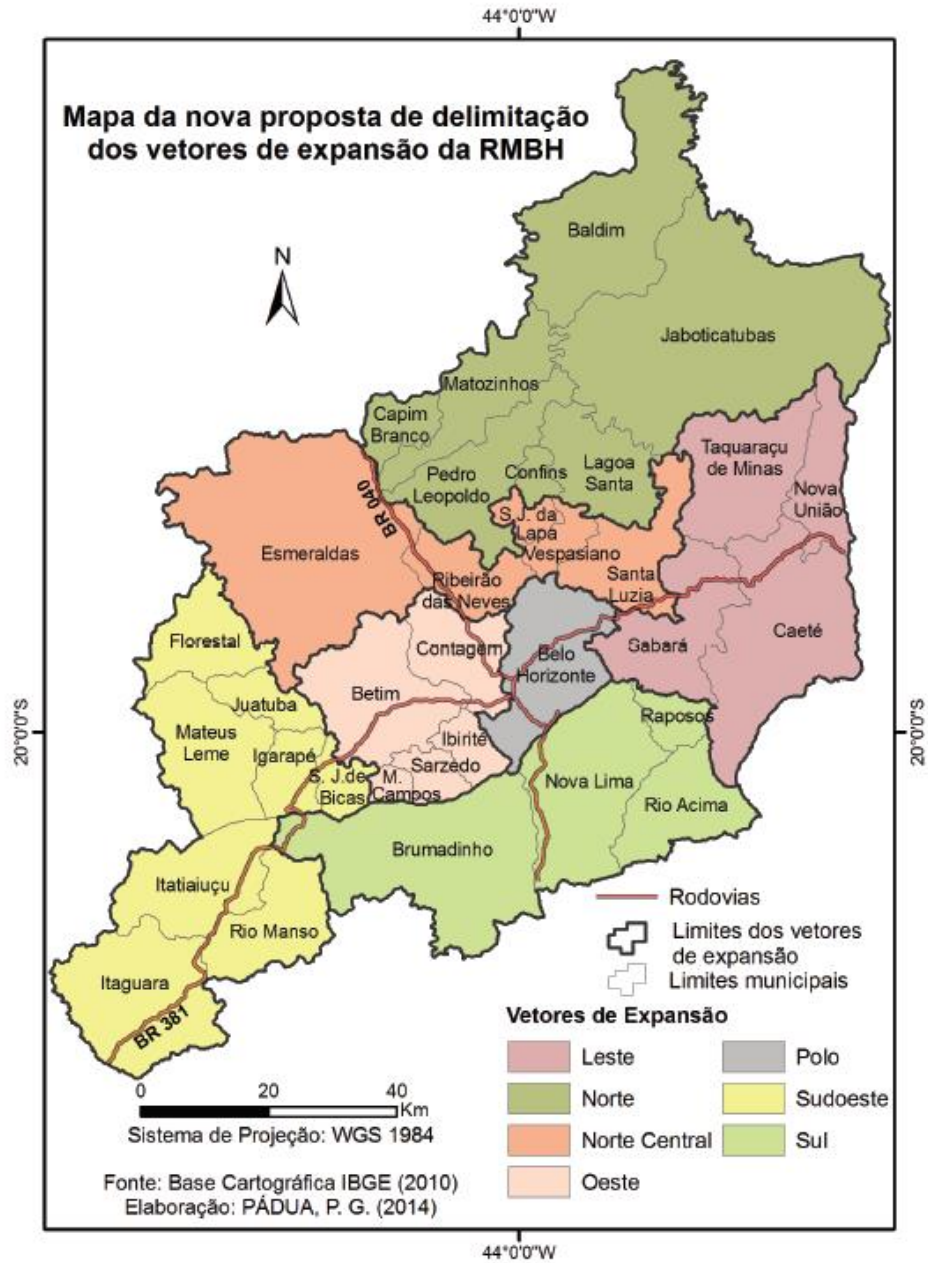
Figura 4 - Nível de integração metropolitana dos municípios da RMBH – 2010



Fonte: ANDRADE E DINIZ, 2015, p. 140.

Para descrever as transformações da RMBH, criar uma referência geográfica e compreender a dinâmica metropolitana e sua estrutura articuladora, o núcleo de Belo Horizonte do Observatório das Cidades propôs uma regionalização da RMBH. Os municípios metropolitanos foram agrupados em vetores de expansão, conforme representado na Figura 5.

Figura 5 - Vetores de Expansão da RMBH



Fonte: DINIZ e MENDONÇA, 2015, p. 36.

As principais características dos vetores de expansão foram sintetizadas no

Quadro 1. Revelam alta heterogeneidade, em relação a aspectos demográficos, econômicos e de integração ao contexto metropolitano.

Quadro 1 - Vetores de expansão da RMBH

Vetor	Municípios	Características
Leste	Caeté, Sabará, Taquaraçu de Minas e Nova União	É um dos vetores mais heterogêneos e híbridos da RMBH. Abriga Sabará que é conurbada com Belo Horizonte, possui com alta integração metropolitana e é uma típica cidade dormitório. Apresenta, todavia, dois municípios com níveis de integração metropolitana muito baixos (Nova União e Taquaraçu de Minas) e um com nível médio (Caeté). A articulação regional é realizada pela BR-381. A monopolização da propriedade por mineradoras e a Serra do Curral são barreiras à expansão do vetor. Apesar de possuir forte presença da atividade mineradora em seu território é, ainda, composto por unidades em que a produção agrícola domina a produção de riquezas. Possui os menores grau de urbanização (70,60%) e de PIB. Apresenta a penúltima posição em relação à renda total, total populacional, percentual de trabalhadores em ocupações não agrícolas, percentual de saídas e entradas de pendulares e taxa de crescimento populacional. Apresenta a maior dependência do setor agrícola (14,65%) na produção geral de riquezas.
Norte	Baldim, Capim Branco, Confins, Jaboticatubas, Lagoa Santa, Matozinhos e Pedro Leopoldo	Vetor passou por transformações profundas na última década motivadas pela expansão imobiliária e por investimentos produtivos fomentados pela intensificação e requalificação do Aeroporto Internacional Tancredo Neves, especialmente nos municípios fisicamente mais próximos de Belo Horizonte. Apresenta certo grau de heterogeneidade em relação ao nível de integração metropolitana e dinâmicas socioeconômicas e demográficas. Os municípios de Lagoa Santa e Confins apresentam maior grau de integração metropolitana como efeito de processos de expansão imobiliária, caracterizada por sítios de recreio e segunda residência e pelo recente dinamismo de investimentos produtivos e de infraestrutura logística na região, destacando-se o Aeroporto Internacional Tancredo Neves. Pedro Leopoldo é um município com médio grau de integração e apresentou taxa muito baixa de crescimento demográfico na última década, apesar de apresentar uma inserção econômica na região metropolitana. Capim Branco e Matozinhos se articulam predominantemente com Sete Lagoas e apresentam médio grau de integração no Colar Metropolitano. Jaboticatubas e Baldim apresentam, respectivamente, baixo e muito baixo grau de integração, sendo que o primeiro apresentou significativo aumento em sua taxa de crescimento demográfico e insere-se, juntamente com Pedro Leopoldo e Confins, na nova dinâmica imobiliária resultante dos grandes investimentos públicos na região. Apresenta posição intermediária em à quase totalidade dos indicadores investigados, exceto em relação à composição do PIB, que contam com a maior participação do setor de serviços em relação aos demais vetores.
Norte Central	Ribeirão das Neves, Santa Luzia, São José da Lapa,	Os municípios do vetor possuem níveis médio e alto de integração à dinâmica metropolitana. Seu histórico de metropolização remonta aos anos 1970 e se inicia com loteamentos populares, consolidando um processo de conurbação com Belo Horizonte e crescimento populacional



	Vespasiano e Esmeraldas	significativo desde então, e se intensifica com os conjuntos habitacionais e as ocupações de terra, após os anos 1980. Sua ocupação passa a ocorrer ao longo dos eixos da BR-040, da MG-424 e da MG-010, em um processo de ocupação do território por trabalhadores manuais pouco qualificados. Passa a ser um vetor caracterizado pela presença da função de cidade dormitório da classe trabalhadora, especialmente em Ribeirão das Neves. O setor econômico principal do vetor é a prestação de serviços. Seu conjunto de municípios apresenta, em média, a segunda colocação em relação ao PIB, renda total, população, grau de urbanização e taxa geométrica de crescimento. Apresenta a maior proporção de trabalhadores vinculados a ocupações não-agrícolas da RMBH. A densidade populacional é intermediária em relação ao conjunto geral da RMBH.
Oeste	Contagem, Betim, Ibirité, Sarzedo e Mario campos	Vetor mais dinâmico e com maior integração à metrópole. É um eixo industrial cujo eixo de expansão principal ocorre ao longo da BR-381. Seu histórico de metropolização foi iniciado nos anos 1940 e é o mais antigo na RMBH. A partir dos anos 1970 passou a apresentar taxas de crescimento populacional notáveis no contexto da RMBH. Seu conjunto de municípios apresenta, em média, os maiores PIB, renda total, população, densidade populacional e proporção de saídas e entradas de movimentos pendulares da RMBH. Possui o mais intenso crescimento populacional e os mais altos graus de urbanização. Contagem é uma extensão do polo metropolitano. Vetor originalmente ocupado por população operária, passou a abrigar empregadores e profissionais de nível superior, nas áreas centrais e de expansão da atividade imobiliária.
Sudoeste	Florestal, Itaguara, Igarapé, Itatiaiuçu, Juatuba, Mateus Leme, Rio Manso e São José de Bicas	É um dos vetores mais extensos e com o maior número de municípios. A BR-381 estrutura sua evolução, assim como as rodovias BR-262 e MG-050. Trata-se de um vetor de expansão industrial. É composto por dois grupos de municípios com dinâmicas distintas. O primeiro, composto por São Joaquim de Bicas, Igarapé, Mateus Leme e Juatuba, possui médio ou alto grau de integração ao processo metropolitano e crescimento populacional relativamente alto. O segundo, com baixo ou muito baixo grau de integração e baixíssimas taxas de crescimento demográfico, é composto por Florestal, Itatiaiuçu, Rio Manso e Itaguara. Apresenta significativa dependência do setor agrícola na produção de suas riquezas (10,33%) e é um dos menos urbanizados (78,72%) da RMBH. Possui a menor proporção de trabalhadores em ocupações não agrícolas, as menores densidades populacionais, o menor percentual de saídas e entradas de pendulares, a menor população total, a menor renda total e o segundo menor PIB da RMBH.
Sul	Brumadinho, Nova Lima, Raposos e Rio Acima	Vetor de desenvolvimento mais recente e que vem se consolidando como extensão das zonas residenciais de alta renda de Belo Horizonte. É ocupada por grupos sociais hierarquicamente superiores, como grandes empregadores, dirigentes públicos e privados e profissionais de nível superior. O crescimento e a dinâmica metropolitana do vetor são associados à expansão de loteamentos fechados, sítios de recreio e segunda residência. Trata-se do processo de extensão das zonas residenciais de alta renda de Belo Horizonte que se consolidou a partir da década de 1990 em Nova Lima e que se ampliou para Brumadinho e Rio Acima.

		<p>Sua expansão é conformada pela BR-040 e pela MG-30. Apresenta níveis médios de integração com a RMBH, exceto Nova Lima que mostra nível de integração muito alto e que é conurbada com Belo Horizonte. Seus municípios ocupam, na média, o terceiro lugar em relação à renda total, PIB, população total, proporção de trabalhadores em ocupações não-agrícolas, percentual de saídas e entradas de pendulares e grau de urbanização, o que confere ao vetor uma posição intermediária do vetor no conjunto da RMBH. A forte presença da atividade mineradora faz com que a maior proporção de suas riquezas seja atrelada a atividades industriais.</p>
--	--	---

Fonte: DINIZ e MENDONÇA, 2015. Adaptado pelo autor.

Os estudos sobre a RMBH apresentados indicam um crescente processo de integração regional e metropolização. A estrutura metropolitana é radio-concêntrica e cresce orientada pelo sistema viário de articulação regional a partir da área planejada de Belo Horizonte. É marcada pela segregação e pela segmentação espacial e social. Possui tendências históricas de ordenação influenciadas pela ação estatal, por aspectos econômicos e pela apropriação da população de mais alta renda de áreas específicas do território. As diversas localidades são afetadas diferentemente pelos processos gerais e pela sua inserção regional. A RMBH é heterogênea e desigual.

Além das abordagens que apontam características globais e estruturais da RMBH, existem trabalhos que tratam de temas e tendências mais específicos e relacionados a moradia. Mendonça, Costa e Borges (2015), em trabalho desenvolvido no âmbito do núcleo de Belo Horizonte do Observatório das Cidades, por exemplo, analisaram as transformações nas formas de provisão de moradia e suas relações com as mudanças na estrutura socioespacial da RMBH.

Para as autoras, a produção imobiliária na RMBH vem crescendo substancialmente nas últimas décadas e é um fator determinante na apropriação diferenciada do espaço urbano. Ela é realizada principalmente por meio de moradias em prédios de apartamentos. Historicamente se concentra em Belo Horizonte, Betim e Contagem, municípios economicamente mais dinâmicos e que crescentemente absorvem grupos sociais superiores na hierarquia social. Os grupos de média e alta rendas também ocupam loteamentos fechados e condomínios no eixo sul de expansão metropolitana e em território contíguo aos espaços de moradia dos grupos de alta renda na capital. Essas tendências se intensificaram nas últimas décadas. Acentuam a consolidação da segmentação socioespacial na RMBH e reforçam processos históricos de concentração da ocupação e do adensamento construtivo e

demográfico nas áreas centrais e ao longo dos principais eixos viários, que contribuíram para consolidar uma estrutura centro-periferia.

Porém, além da acentuação das tendências tradicionais, as autoras identificaram fenômenos que impactaram a estrutura socioespacial metropolitana de forma significativa, bem como a dinâmica de produção de moradias (MENDONÇA, COSTA e BORGES, 2015). Nas duas últimas décadas, houve a implantação de empreendimentos produtivos públicos e privados em áreas fora do eixo tradicional de investimentos, especialmente, nos Vetores Norte e Norte Central de expansão metropolitana. Deu-se, também, a execução de grandes empreendimentos imobiliários orientados para os segmentos de alta renda, de estrutura diversificada e localizados em áreas de expansão ao sul e no extremo norte da RMBH. Essas iniciativas contribuem para a consolidação da segmentação socioespacial na Metrópole estimulam novos processos de dispersão da ocupação do território que são contrários à histórica concentração espacial. Houve, ainda, a expansão territorial do mercado formal de provisão de habitações no espaço metropolitano, em razão da expansão do crédito imobiliário, da implantação do Programa Minha Casa Minha Vida PMCMV, por mudanças conjunturais e por influência de empreendimentos públicos e privados implantados em áreas fora dos eixos de expansão da RMBH que tradicionalmente recebiam investimentos. Verificaram o espraiamento dos imóveis destinados às classes médias e superiores pelo espaço pericentral metropolitano e a ampliação de unidades residenciais nos espaços habitados predominantemente por grupos de média renda, operários e segmentos populares. Apontam que a dinâmica empresarial vem consolidando a tendência histórica de segmentação socioespacial e promovendo uma relativa diversificação social nas áreas mais periféricas, onde se mesclam camadas médias e partes da classe trabalhadora.

Uma das principais referências atualmente adotadas para ilustrar as necessidades habitacionais brasileiras é a metodologia desenvolvida pela Fundação João Pinheiro – FJP (FJP, 2004 e 2013). A partir de dados do Censo Demográfico e da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios - Pnad são estimados o déficit habitacional e a inadequação de domicílios existentes nos municípios brasileiros segundo os anos em que o IBGE realiza suas pesquisas domiciliares. Os estudos são adotados no planejamento, na aplicação e na avaliação das políticas públicas habitacionais nos diversos níveis de governo no Brasil.

Os cenários descritos a partir dos resultados dos estudos elaborados pela FJP

indicam que os problemas habitacionais na RMBH são relevantes e de difícil solução no que se refere ao déficit quantitativo. Em 2000, segundo estimativa da FJP, havia necessidade de construção de 104.048 unidades habitacionais na RMBH, sobretudo na área urbana, o que correspondia a 8,87% do total dos seus domicílios. Do déficit habitacional apontado, 75,55% do total correspondia a domicílios que deveriam ser destinados para a população com até três salários mínimos de renda média familiar. A metodologia desenvolvida pela FJP sofreu ajustes metodológicos em função de mudanças nas variáveis utilizadas nas pesquisas posteriores realizadas pelo IBGE<sup>3</sup>, o que inviabiliza a comparação entre as estimativas realizadas para anos seguintes. Todavia, apesar das políticas de produção maciça de unidades habitacionais no âmbito do PMCMV, existem indícios de manutenção da situação retratada. Considerando estimativas subseqüentes que permitem comparação, conforme registrado na Tabela 1, o déficit habitacional quantitativo na RMBH calculado pela FJP apresenta tendência de leve diminuição em termos relativos e de aumento absoluto no período de 2010 a 2015. Em 2010, 59,44% das moradias que deveriam ser construídas para eliminação do déficit habitacional deveriam ser unidades para a população com renda média familiar inferior a três salários mínimos.

**Tabela 1 - Déficit habitacional total e relativo, por situação de domicílio - RMBH - 2010 e 2015**

Ano	Urbano	Rural	Total	Total Relativo
2010	150.148	1.489	151.637	10,1%
2015	152.606	463	153.631	9,0%

Fonte: Dados básicos: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Censo Demográfico de 2000 e Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) de 2015, trabalhados pela Fundação João Pinheiro (FJP), Diretoria de Estatística e Informações (DIREI).

<sup>3</sup> Para o cálculo do déficit habitacional a maior diferença entre as metodologias aplicadas em 2000 e posteriormente consiste na determinação das famílias conviventes no cálculo do déficit. Em 2000, computou-se o total das famílias conviventes captadas pelo Censo no déficit habitacional. Em 2010, a variável foi construída de forma indireta, por meio de um algoritmo. Além disso, em 2010, foi aplicado um fator redutor das famílias conviventes, buscando captar apenas aquelas com intenção de constituir um domicílio exclusivo. Em 2000, a determinação dos domicílios rústicos foi feita de forma indireta. O ônus excessivo com aluguel também não foi calculado em 2000, pois não foi apurada a informação sobre o valor pago pelo aluguel do imóvel. Sendo assim, a comparação entre o estudo efetuado com dados de 2000 e os posteriores deve ser evitada.

A Tabela 2 nos mostra que na RMBH, segundo a FJP, a necessidade de construções de novas moradias, no período de 2010 a 2015, relacionava-se ao mercado de alugueis, seja pelos valores abusivos pagos pelos locatários, pela intenção de mudança por parte dos moradores não proprietários e pelo adensamento excessivo nos locais locados. Também revela que o componente ônus excessivo com aluguel passou a ser aquele que mais contribuiu para a estimativa da necessidade de execução de novas construções, o que sugere que um grupo de locatários deixou de coabitar imóveis, mas passou a se sujeitar ao pagamento de aluguéis excessivos. Conjuntamente, o *boom* imobiliário daqueles anos provocou uma alta dos preços dos aluguéis que inseriu inquilinos no déficit. Além disso, política de aumento do salário mínimo possibilitou o aumento dos aluguéis, inclusive para a camada da população com menor renda familiar.

**Tabela 2 - Déficit habitacional por componente e percentual do déficit habitacional por componente - RMBH – 2010 e 2015**

Ano	Componentes							
	Total				Em relação ao déficit habitacional total			
	Precários <sup>1</sup>	Coabitação <sup>2</sup>	Ônus <sup>3</sup>	Adensamento <sup>4</sup>	Precários <sup>1</sup>	Coabitação <sup>2</sup>	Ônus <sup>3</sup>	Adensamento <sup>4</sup>
2010	4.119	84.567	53.512	9.438	2,72%	55,77%	35,29%	6,22%
2015	4.537	56.502	88.317	3.713	3,00%	36,90%	57,70%	2,40%

Fonte: Dados básicos: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Censo Demográfico de 2000 e Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) de 2015, trabalhados pela Fundação João Pinheiro (FJP), Diretoria de Estatística e Informações (DIREI).

1. Domicílios rústicos e improvisados
2. Cômodos alugados, cedidos e próprios e famílias conviventes secundárias com intenção de constituir domicílio exclusivo
3. Ônus excessivo com aluguel urbano
4. Adensamento excessivo de moradores em domicílios alugados

Considerando que em 2000, a metodologia da FJP não contemplava os componentes ônus excessivo com aluguel e adensamento excessivo de domicílios alugados, possivelmente a estimativa relativa a esse ano foi conservadora em relação aos estudos posteriores. Sendo assim, em que pesem os investimentos significativos na produção de unidades habitacionais no período, é possível afirmar que o cenário identificado pela FJP não sofreu mudanças significativas nos quinze anos considerados nas informações trabalhadas.

**Tabela 3 - Domicílios particulares permanentes urbanos inadequados e percentual de domicílios inadequados em relação aos domicílios particulares permanentes urbanos - RMBH – 2000 e 2010**

ANOS	INADEQUAÇÃO DOMICILIAR							
	CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA <sup>1</sup>		AUSÊNCIA DE BANHEIRO EXCLUSIVO <sup>1</sup>		ADENSAMENTO EXCESSIVO EM DOMICÍLIOS PRÓPRIOS <sup>1</sup>		INADEQUAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA <sup>2</sup>	
	Total	Relativo aos domicílios particulares permanentes	Total	Relativo aos domicílios particulares permanentes	Total	Relativo aos domicílios particulares permanentes	Total	Relativo aos domicílios particulares permanentes
2000	214.114	18,69%	24.099	2,10%	77.667	6,78%	70.345	6,14%
2010	188.044	12,49%	4.965	0,33%	32.888	2,19%	---	---

Fonte: Dados básicos: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Censo Demográfico de 2000 e 2010, trabalhados pela Fundação João Pinheiro (FJP), Diretoria de Estatística e Informações (DIREI).

1 - Apenas casas e apartamentos urbanos.

2 - Casas e apartamentos urbanos que não possuem um ou mais dos serviços de infraestrutura: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica, e coleta de lixo.

As estimativas da inadequação domiciliar na RMBH feitas pela FJP, em relação aos anos de 2000 e 2010, também, revelam uma relativa melhora dos indicadores no período (Tabela 3). Quando são comparadas as informações absolutas e relativas referentes ao período, verifica-se uma melhoria das condições dos domicílios em relação à carência de infraestrutura, a diminuição da ausência de banheiro exclusivo e ao adensamento excessivo em domicílios próprios. As melhorias identificadas, possivelmente, refletem os investimentos em urbanização de assentamentos precários realizadas no período entre as estimativas. As informações sobre a inadequação fundiária existentes são referentes exclusivamente ao ano 2000 e são reconhecidamente subdimensionados. Cabe registrar que, após 2009, houve uma paulatina desestruturação das políticas públicas voltadas para assentamentos precários, cujos impactos serão percebidos somente no próximo censo.

Um dos aspectos mais questionados a partir dos estudos desenvolvidos pela FJP é a relação entre o déficit habitacional quantitativo e o número de domicílios vagos. Em 2000, o déficit habitacional na RMBH era de 104.048 e o número de imóveis vagos era de 157.541. Já em 2010, o número de imóveis desocupados era de 131.504 e o estudo apontava a necessidade de construção de 151.637 novas unidades habitacionais. Como os números são equivalentes, há uma percepção de

que o déficit habitacional poderia ser eliminado desde que houvesse a ocupação dos imóveis vagos. Por um lado, o entendimento deve ser relativizado, pois o estoque de moradias não ocupadas indicado no estudo não é composto exclusivamente de domicílios vazios. Os valores contemplam aqueles domicílios cujos moradores estavam ausentes no período do recenseamento ou que são ocupados ocasionalmente, como por exemplo casas de campo e de final de semana. Por outro lado, estudos motivados pela equivalência entre as informações demonstram a existência de um número significativo de edificações residenciais que poderiam ser destinadas para unidades habitacionais e que estão desocupadas. Essas moradias não são ocupadas por serem ofertadas no contexto do mercado imobiliário de forma dissociada das demandas por moradia. Além disso, o déficit se concentra na faixa de renda salarial de 1 a 3 salários mínimos e a maior parte dos imóveis vagos não é economicamente acessível para esse público. A adoção do déficit habitacional como referência única para o planejamento das políticas públicas, nesse contexto, deveria ser rediscutida.

O estudo desenvolvido pela FJP também é questionado por não apresentar informações que permitam projetar seus resultados em porções menores do território do que os municípios. Sem apontar onde as novas moradias deveriam ser produzidas não são estimuladas reflexões sobre quais lugares as unidades habitacionais poderiam ser produzidas e ou melhoradas. Os estudos não levam em consideração a existência ou não de áreas não utilizadas e subutilizadas das cidades e mesmo sobre a dificuldade ou mesmo a impossibilidade de aumento do estoque de moradias. As informações associadas aos municípios desassocia a questão da moradia de outros temas importantes na análise das políticas públicas, como por exemplo, a vida em cidades dormitório e a mobilidade pendular intermunicipal e metropolitana dos seus moradores em busca de empregos e melhores condições de vida.

A apropriação dos estudos como principal indicador para construção das políticas públicas é controversa. Para alguns, a adoção do déficit habitacional como principal meta a ser superada responde, sobretudo, às aspirações do mercado imobiliário e à valorização da propriedade privada. Defendem que as estratégias adotadas para acesso à moradia pela maior parcela da população é a autoconstrução e não a produção de unidades habitacionais no âmbito da produção capitalista de imóveis. Apontam que o déficit qualitativo deveria ser uma prioridade em relação ao déficit quantitativo, tendo em vista que os números obtidos são significativos e

demandariam menos recursos para serem atenuados. Para outros, os estudos apresentam resultados que revelam o porte e a complexidade das demandas habitacionais no âmbito nacional. Permitem a manutenção da questão da moradia digna na agenda e na proposição, na implantação e na avaliação de políticas públicas nacionais.

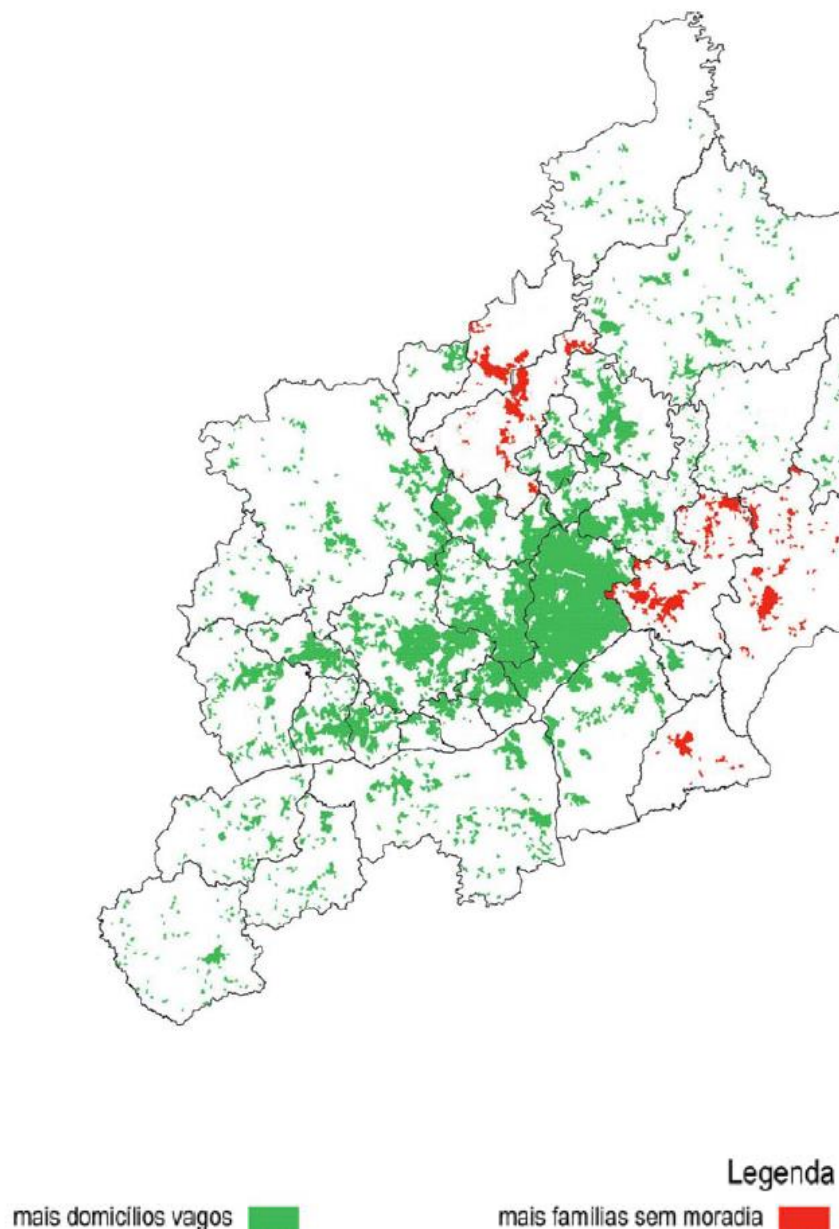
Um dos trabalhos que permite a contestação dos resultados apresentados pela FJP foi desenvolvido pela pesquisadora Ana Paula Maciel Peixoto. Sua pesquisa teve como tema a vacância residencial na RMBH. A justificativa para a elaboração do trabalho foi a necessidade de ampliar as discussões sobre o tema e superar a deficiência de informações oficiais que permitam o aprofundamento do diagnóstico a respeito da vacância.

Para a autora, a vacância residencial é um reflexo das contradições e incoerências inerentes à essência das relações de produção capitalistas (PEIXOTO, 2011). Defende que o excedente de moradias que compõe o estoque de domicílios vagos é derivado do processo de contínua acumulação da produção capitalista de moradias. Suas análises espaciais da distribuição da vacância imobiliária e dos índices de déficit habitacional indicam que: a desconcentração populacional nas áreas centrais e o adensamento nas áreas periféricas contribuem para a concentração maior de domicílios vagos na capital; em termos absolutos o número de unidades vagas e o número de unidades habitacionais que deveriam ser construídas é maior nos municípios mais populosos da RMBH, e, em termos relativos nos demais municípios metropolitanos; as moradias não são acessíveis para as famílias que precisam delas, pois não há correspondência entre a localização das famílias que precisam de moradia e das unidades habitacionais desocupadas. Os resultados evidenciam que a ociosidade de moradias e o déficit habitacional são gerados e sustentados por mecanismos diferentes de mercado e assumem comportamentos espaciais distintos e independentes um do outro (FIGURA 6).



A vacância fundiária possui diferenças e semelhanças em relação a vacância residencial (PEIXOTO, 2011). Ao contrário da vacância residencial, a vacância fundiária é facilmente identificada no espaço urbano. Os terrenos vagos e desocupados são encontrados de forma pulverizada em áreas consolidadas, concentrados em loteamentos periféricos e em glebas remanescentes em áreas

**Figura 6 - Saldo de vacância na RMBH**

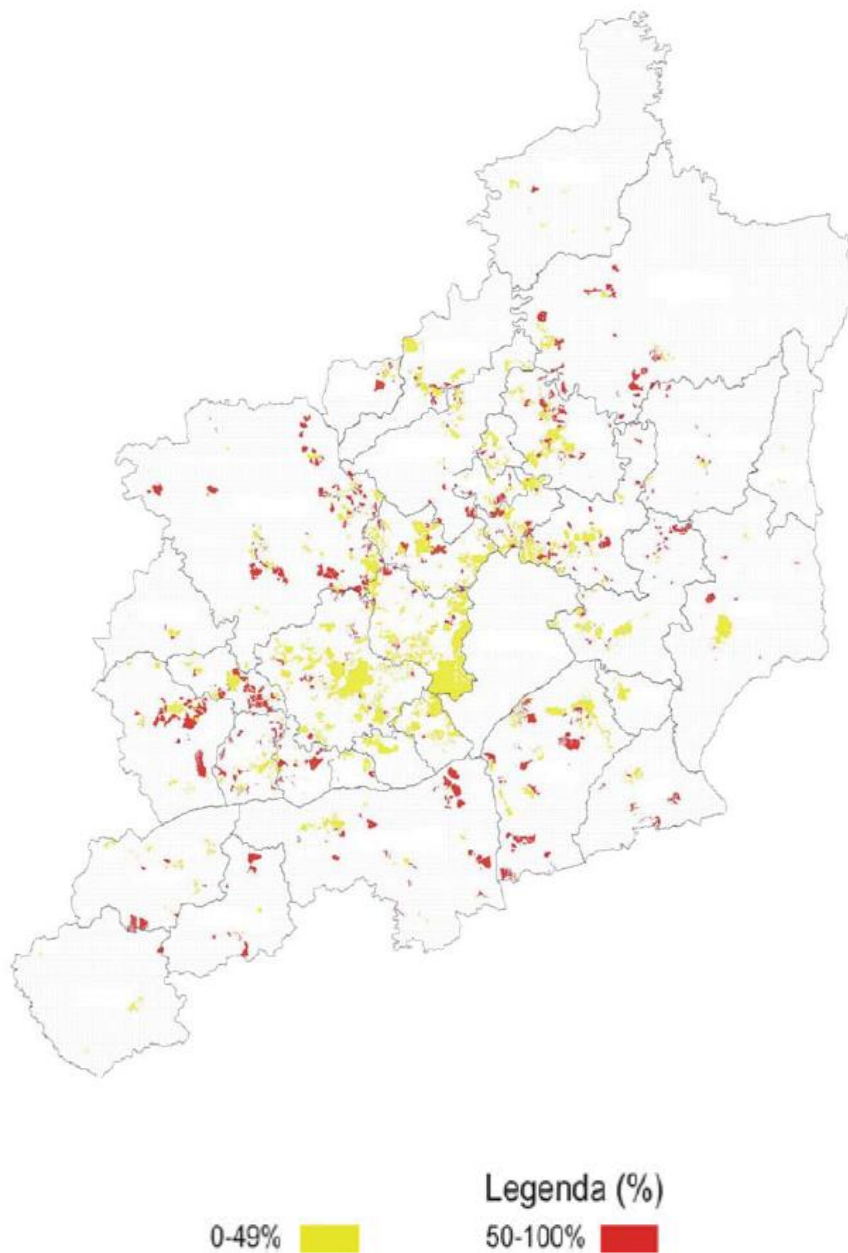


Fonte: PEIXOTO, 2010, p.46

urbanas. Sabe-se que o número de áreas sem uso é significativo no contexto

metropolitano e é muito inferior ao disponível para comercialização. Uma das explicações para essa situação é o fato de que a vacância fundiária, assim como a vacância residencial, está relacionada às estratégias da produção capitalista. Em que pese a propriedade privada da terra ser um obstáculo para a produção capitalista, a

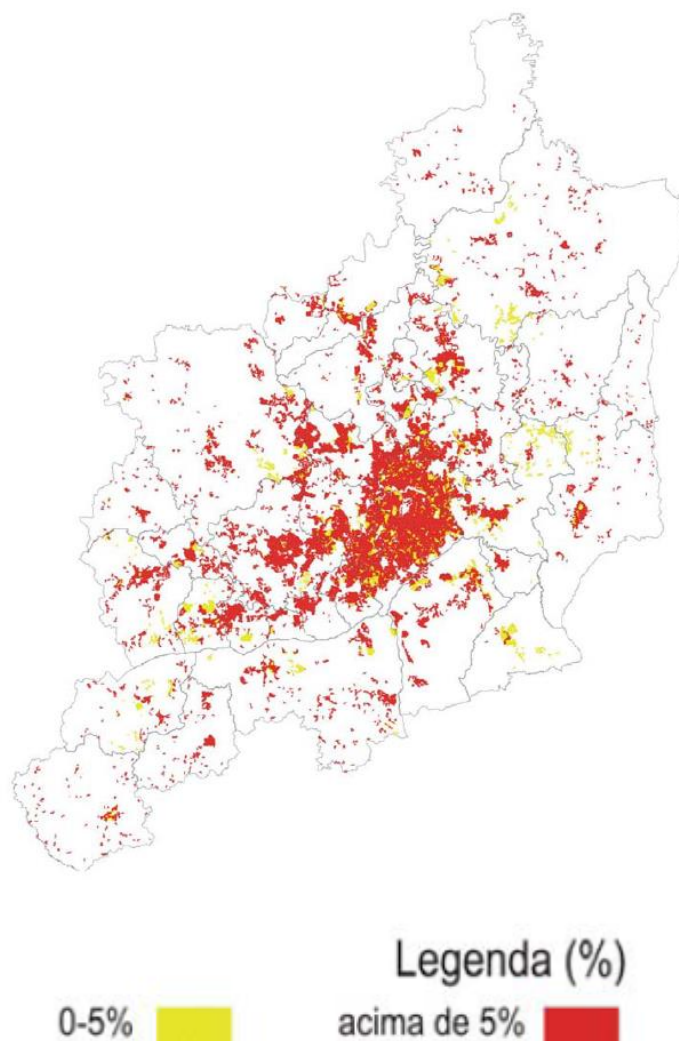
**Figura 7 - Taxa de vacância dos lotes na RMBH, exceto Belo Horizonte**



Estratificação simplificada (0-49% e 50-100% de desocupação)  
Fonte: PEIXOTO, 2010, p. 51.

retenção de terrenos permite aos agentes do mercado imobiliário contornar o problema do monopólio da propriedade da terra e manter um fluxo permanente da produção de moradias. Outras causas para a vacância fundiária expressiva são a concentração da propriedade de terras por parte de mineradoras, mesmo após o fim da extração mineral, processos especulativos de retenção de terra e o excesso de loteamentos produzidos em áreas periféricas na periferia metropolitana. Especialmente as áreas com maior concentração de lotes vagos são encontradas em espaços periféricos espelhando o padrão de ocupação difusa da RMBH (FIGURA 7).

**Figura 8 - Taxa de vacância residencial por setores censitários da RMBH**



Fonte: PEIXOTO, 2010, p. 55.

O número de domicílios vagos na RMBH correspondia, em 2000, a 13,94% do total de domicílios particulares permanentes e em 2010 a 7,71%. Esse percentual, segundo Peixoto (2011), apesar da diminuição relativa, é considerado alto em relação às taxas de vacância natural típicas, que variam de 5,0 a 6,5% e correspondem ao estoque regulador necessário para possibilitar transações imobiliárias que normalmente dependem da existência de unidades vazias. As taxas de vacância consideradas atípicas estão presentes em praticamente todo o território metropolitano e são preponderantes em relação às típicas.

Segundo Peixoto (2011), as taxas de vacância de edificações estão relacionadas às cadeias de vacância. As transações de imóveis permitem e geram o deslocamento das famílias na estrutura urbana. As mudanças para novos empreendimentos liberam imóveis antigos e alguns destes permanecem vagos até uma nova ocupação. A dinâmica de deslocamento das famílias para outros imóveis e outras áreas das cidades é limitada no Brasil e na RMBH pelas significativas diferenças de renda. O estoque liberado para novas ocupações não é acessível para famílias com rendas inferiores. Conseqüentemente as possibilidades de mudanças no espaço se tornam limitadas e geram um estoque de domicílios vagos considerado maior do que os níveis típicos. A autora aponta a relação entre a desigualdade e a vacância de imóveis. O trabalho de Mendonça (2002), caracteriza o espaço metropolitano como hierarquizado e segregado segundo categorias socio-ocupacionais, construídas a partir da variável ocupação do censo demográfico, associada a renda e posição na ocupação e escolaridade. Afirma que a lógica capitalista de organização espacial influencia a mobilidade residencial, ou seja, as mudanças de moradia que geram os fluxos urbanos e intrametropolitano. Na RMBH, em 2000, a população com renda igual ou inferior a três salários mínimos ocupava 72% do território metropolitano e as famílias com dez ou mais salários mínimos, em movimentos voluntários de autoexclusão e por possuírem liberdade de escolha de posicionamento na cidade, se localizam em 4% da região. A vacância de imóveis reproduz essa realidade. Apesar da vacância ocorrer em todo o território, as áreas apropriadas pela população de maior renda concentram a maior parte dos domicílios vagos. Como a maioria das moradias disponíveis no estoque está em áreas centrais e os maiores índices de déficit habitacional se concentram em áreas periféricas, as moradias desocupadas não são acessíveis para aqueles que mais precisam. A mobilidade residencial metropolitana se caracteriza por um duplo movimento de

concentração da população com maior poder aquisitivo e de dispersão da população com menor renda, sendo que a maioria dessas famílias se muda para áreas com renda familiar média inferior à da unidade espacial de origem, gerando uma vacância invertida. O duplo movimento acentua e é um reflexo da desigualdade socioeconômica na RMBH e faz com que a vacância seja mais uma das suas manifestações.

As altas taxas de ociosidade de imóveis verificadas na RMBH possuem múltiplas causas (PEIXOTO, 2011). A autora apontou a obsolescência de imóveis, a reserva de terra e de moradias visando o entesouramento, a superprodução de moradias, a pouca articulação urbana, a substituição de usos e de ocupação de imóveis, a situação patrimonial e as pendências jurídicas como razões para existência de domicílios vagos no contexto metropolitano estudado.

Os estudos para elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da RMBH - PDDI desenvolvidos sobre os temas habitação, vida cotidiana e qualidade foram desenvolvidos com a premissa de que o direito à cidade somente ocorre quando a ação na escala microlocal, cotidiana, autônoma e coletiva dos habitantes resulta na apropriação espacial do espaço urbano vivenciado (UFMG, PUC-MINAS e UEMG, 2010a). Em contraponto à produção heterônoma do espaço e às intervenções centralizadas, as iniciativas locais e solidárias e as negociações coletivas podem interferir nas estruturas sociais vigentes resultando em soluções que promovem a melhoria de vida. No desenvolvimento dos trabalhos foi adotada uma perspectiva de planejamento metropolitano que se aproximasse do espaço vivido e da realidade das pessoas, que possibilitasse a diminuição dos obstáculos à autonomia dos moradores para contribuir para a melhoria espaço cotidiano e que desenvolvesse instrumentos para intensificação do uso do espaço urbano para o uso cotidiano privado e público a ser aplicado pelas administrações municipais e pelos residentes.

Adotou-se a estratégia de identificar tipologias do espaço cotidiano na RMBH (UFMG, PUC-MINAS e UEMG, 2010a). A metodologia possibilitou a identificação, a descrição e a caracterização de tipos de espaços cotidianos que se repetem em diversos pontos da RMBH. A tipificação teve como objetivo auxiliar a construção de políticas públicas, a compreensão dos modos de morar e de espaços cotidianos existentes na metrópole e a cooperação entre prefeituras e grupos de habitantes. A tipificação contemplou os seguintes tipos de espaços cotidianos: conjunto de interesse social, conjunto popular, conjunto de classe média ou alta, parcelamento de pequenos lotes, parcelamentos de lotes médios, parcelamentos de lotes grandes, aglomerados frábil, aglomerado

consolidado e aglomerado histórico, unidade agrária familiar, unidade agrária empregadora e unidade agrária não produtiva.

Segundo os autores, as dinâmicas de produção do espaço metropolitano que dá origem aos diversos Tipos de Espaços Cotidianos, assim como a contradição entre vacância e déficit habitacional, não são evidentes para as administrações municipais e para cidadãos. Consideram que seria necessário mudar a lógica de crescimento metropolitano. Identificam que muitos municípios adotam estratégias para atrair camadas da população mais ricas, porém sem estratégias para romper o ciclo simultâneo que gera novas migrações, novas vacâncias e o surgimento de novas áreas desfavorecidas. Defendem que a mudança dessa lógica de crescimento poderia reduzir significativamente o déficit habitacional, a inadequação de moradias, a precariedade urbana e a vacância de lotes e edificações. Sustentam que os municípios da RMBH podem acomodar mais habitantes sem a expansão das suas áreas urbanas e aumento dos seus potenciais construtivos. Para tanto, deveriam intensificar o uso das estruturas urbanas disponíveis, recuperar edificações e áreas degradadas, aproveitar vazios urbanos e parcelamentos vagos, criar centralidades, abrir áreas verdes e espaços públicos de diferentes portes, e promover conexões por novos meios de transporte em eixos existentes. A intensificação e o melhor do uso do espaço atenuariam a relação predatória com as áreas rurais da metrópole.

Para que as mudanças sejam possíveis, os autores apontam o estímulo a novos arranjos produtivos como essencial. Esses deveriam ser apropriados para empreendimentos de pequena escala, como, por exemplo: adequações em moradias, melhorias na estrutura urbana microlocal e construções em meio à malha urbana existente. Apontam que essas demandas poderiam ser respondidas por cooperativas, associações e outras organizações fundadas numa economia do trabalho. Dessa forma haveria possibilidade de construção de relações de trabalho mais justas, assim como vizinhanças mais integradas e um maior poder de decisão dos habitantes sobre o espaço.

As análises desenvolvidas permitem ampliar a compreensão de características do espaço metropolitano, mas podem ser aprimoradas. Categorizam tipos de apropriação urbana e das diferentes soluções de moradia construídas pela sociedade, o que é incomum em análises urbanísticas na escala metropolitana. O mapeamento dos diferentes tipos identificados pode representar uma ampliação da consciência sobre a diversidade de categorias socioespaciais presentes no âmbito metropolitano.

Trata-se de abordagem que deve ser ampliada e detalhada para revelar algumas situações relevantes. Pode ser, por exemplo, associada a estudos sobre a inserção de assentamentos na RMBH como categoria de análise, o que permitiria desenvolver reflexões sobre a vulnerabilidade e as diferenças sociais e econômicas existentes entre os moradores em função da sua inserção metropolitana. Ou seja, podem ser ampliadas para revelar como os Tipos de Espaços Cotidianos podem esclarecer como seus moradores se inserem na teia de relações espaciais, culturais, políticas, sociais e econômicas metropolitanas. As comunidades e as municipalidades podem ampliar seu conhecimento a respeito aos Tipos de Espaços Cotidianos, porém a compreensão de quais processos e tendências conduzem às diferentes apropriações do território é fundamental para identificar situações que devem ser evitadas ou adotadas para a intensificação e o melhor do uso do espaço.

Os estudos apresentados ilustram como o acesso à moradia na RMBH é desigual. Mesmo quando apontam processos de mudanças na organização e estruturação metropolitana, não indicam tendências de atenuação das desigualdades urbanas. Os diversos Tipos de Espaços Cotidianos são reflexos dessa situação. Ilustram como os moradores possuem condições de vida extremamente desiguais. Existem processos de exclusão sociais, econômicos e históricos em curso que continuamente deslocam os pobres para localidades restritas no núcleo metropolitano, que estão sendo diminuídas por políticas de remoção de moradores, e para áreas espacialmente periféricas e precárias, que progressivamente ficam mais distantes fisicamente do núcleo metropolitano. Por outro lado, em processos de segmentação social e espacial, as pessoas com as rendas mais altas se concentram principalmente na região Centro-Sul da metrópole. Secundariamente, também, ocupam áreas com maior atratividade e amenidades urbanas, como a região da Pampulha em Belo Horizonte e condomínios fechados e loteamentos específicos dispersos nas demais áreas, especialmente no Vetor Norte de crescimento metropolitano. Na análise dos trabalhos verificados é possível apontar que o mercado imobiliário, a atuação do Estado e a atuação coordenada dos grupos mais privilegiados da sociedade são os fatores que possibilitam a exclusão dos pobres e a auto-segregação dos moradores com as maiores rendas, consolidando uma estrutura urbana desigual e a segmentação da RMBH.

#### **4. PERSPECTIVAS TEÓRICAS INTEGRADORAS SOBRE OS ESPAÇOS URBANOS E SUAS RELAÇÕES COM OS MERCADOS FUNDIÁRIO E IMOBILIÁRIO E OS ASSENTAMENTOS POPULARES**

As relações entre os mercados imobiliários e os espaços urbanos podem ser analisados através de diversas referências teóricas. As formas de leitura e análise contemporâneas refletem as transformações ocorridas nas áreas urbanas a partir do século XIX, como consequência da emergência de uma nova sociedade urbano-industrial, alicerçada no capitalismo e na modernidade. Mudanças culturais, sociais, econômicas e espaciais surgiram e continuam surgindo, motivando diferentes reações e necessidades de novas teorias interpretativas.

As desigualdades sociais nas cidades e espaços urbanos são uma das principais características da sociedade brasileira e historicamente um traço comum das nossas cidades. Essa imanência, ainda que manifestada e cristalizada de diferentes formas ao longo da história das cidades, contribuiu e pode contribuir para a naturalização das diferenças e das assimetrias na apropriação dos espaços urbanos por seus moradores. Para superar essa condição é necessário evoluir no conhecimento da nossa realidade urbana e dos possíveis fatores que influenciam essa realidade.

Estabelecemos uma síntese de algumas das formas de leitura e entendimento sobre os espaços urbanos, o mercado imobiliário e os assentamentos populares para permitirá uma melhor compreensão das abordagens teóricas adotadas nesse trabalho, suas características, potencialidades, virtudes e limitações. As abordagens teóricas tradicionais inspiram e conduzem muitas formas de análise das cidades, porém não são suficientes para subsidiar as análises propostas nesse estudo.

Os assentamentos precários, as favelas, as áreas de pobreza nas cidades são exemplos de locais considerados nas diversas teorias de forma não integrada à cidade, seja como um desvio natural e temporário ou como um anexo cujo surgimento e manutenção é um dos efeitos dos processos econômicos e de dominação que geram transformação das cidades. As relações e interrelações entre os espaços da cidade e os seus componentes invisibilizados, assim como as características, contradições e peculiaridades dos locais tornados invisíveis pelos filtros das análises são desconsideradas. Assim, exploramos aqui abordagens que consideram os espaços urbanos, o mercado imobiliário e os assentamentos populares segundo



perspectivas integradoras em relação aos seus componentes invisibilizados<sup>4</sup>.

A busca de abordagens integradoras é uma necessidade. A provisão habitacional corresponde a um conjunto complexo de ações necessárias para a produção e para o acesso à habitação, que envolve diversos agentes, decisões, políticas públicas, regulamentações, estratégias de financiamento e fomento e arranjos organizacionais (ABIKO et al, 2001). A provisão habitacional não pode ser confundida com a produção habitacional, ou seja, a construção de habitações. A produção habitacional é somente uma das etapas da provisão habitacional. Os processos pelos quais esta é alcançada define o sistema ou o modo de provisão de habitação. A estrutura de provisão permite identificar e analisar esses processos. É definida pela estrutura social, econômica, política e cultural que governa o processo de provisão e consumo de habitação em qualquer período particular e por relações sociais e interações entre agentes envolvidos em todos os aspectos da provisão.

Os principais modos de provisão de habitações em países com desigualdades urbanas significativas como o Brasil podem ser divididos em dois grupos (ABIKO et al, 2001). O primeiro agrupa os modos de habitação informais ou não convencionais, que correspondem ao modo mais comum de provisão de habitação nas cidades, sobretudo para a população de baixa renda, e são compostos pelas ocupações<sup>5</sup>, pelos parcelamentos informais de terra, pela habitação informal de aluguel para baixa renda e pela habitação autoconstruída em terra alugada. O segundo contempla os modos de provisão de habitação convencionais ou formais. Possibilitam, principalmente, aos grupos de renda média e alta da população urbana dos países considerados em desenvolvimento terem acesso a unidades residenciais e são compostos pela provisão governamental direta e indireta de habitação (por exemplo, através da distribuição de lotes urbanizados e urbanização de favelas), pela provisão de habitação cooperativada e pela provisão privada de habitação. Esta se desdobra em empreendimentos de habitação privados formais feitos pelos proprietários, em empreendimentos habitacionais comerciais formais, em cooperação empreendedor-comunidade e esquemas de *joint ventures* e ou de parcerias público-privado com o

---

<sup>4</sup> Optou-se por priorizar adotar autores latino-americanos como referência teórica.

<sup>5</sup> Os termos “invasão” e “invasões” adotados no texto original foram substituídos pelos termos “ocupação” e “ocupações”. Consideramos que o termo originalmente adotado se tornou inadequado e paulatinamente vem deixando de ser utilizado nas últimas décadas, sobretudo e após a incorporação do Direito à Moradia na Constituição Brasileira. Atualmente as ocupações são reconhecidas como um mecanismo legítimo de acesso à terra e à moradia, que em determinadas situações é legal e ou regular ou passível de legalização e ou de regularização.

setor público.

A provisão habitacional deve ser avaliada, portanto, de forma ampliada. Para tanto, suas características e os seus modos de funcionamento podem ser analisadas à luz de diferentes perspectivas, sobretudo visões agregadoras e que considerem outros elementos estruturantes da provisão habitacional e da cidade e dos espaços urbanos. Especialmente as formas de acesso à moradia relacionadas às ocupações populares e informais deve ser investigada, pois, conforme debatido em diversos estudos sobre a sociedade, as cidades e o espaço urbano (SMOLKA e BIDERMAN, 2009, DAVIS, 2006, MARQUES, 2007, MATION, NADALIN e KRAUSE, 2014, MORAIS, KRAUSE e NETO, 2016, SANTOS, 2009 e UN-HABITAT, 2003), trata-se de uma tema invisibilizado por parte dos administradores públicos e da academia.

Nesse intuito, inicialmente, serão aqui apresentadas as abordagens de Jaramillo González (2009) e Ribeiro (2015), autores que se inspiraram em teorias marxistas para propor o entendimento das influências das rendas urbanas e dos agentes capitalistas fundiários e imobiliários na estruturação das cidades e do espaço urbano. Nesses trabalhos os assentamentos populares não são considerados de forma direta, mas os autores descrevem processos e mecanismos que dificultam o acesso à moradia para uma parte substantiva dos moradores das cidades brasileiras e latino-americanas.

Jaramillo González (2009) propõe uma teorização marxista sobre a dimensão econômica de mercado do solo urbano, que contrasta com as leituras neoclássicas. Entende que essas se baseiam em representações mistificadoras que sacralizam a ação espontânea do mercado e que consideram seus resultados como inevitáveis e benéficos para a sociedade, apesar de serem excludentes, irracionais e não promoverem a equidade.

O autor discute a natureza da renda que surge na cidade e suas modalidades. Descreve mecanismos de formação dos preços do solo urbano, a partir dos instrumentos gerais discutidos sobre a Teoria da Renda da Terra no âmbito rural e das especificidades que o caso urbano requer. Segundo suas reflexões as Rendas Urbanas são compostas de Rendas Primárias e Secundárias (Quadro 2 e 3). Cada um dos tipos de renda está vinculado a um processo econômico e social diferente e corresponde a um aspecto diferente da formação dos preços do solo urbano, porém dentro de um mesmo processo.

## Quadro 2 - Rendas Urbanas Primárias

### RENDAS PRIMÁRIAS:

referem-se ao processo produtivo da construção do espaço urbano.

Derivam-se do fato de que os terrenos individuais, que têm características diferentes uns dos outros, geram condições de acumulação que são diversas para agente econômicos e construtores diferentes

**Renda Primária Diferencial Tipo 1:** percebida quando investimentos da mesma magnitude têm resultados diferentes na quantidade de bens produzidos ou quando a mesma quantidade de produtos exige quantidades diferentes de capital para sua produção. Influenciada pela construtibilidade e pela localização.

**Renda Primária Diferencial Tipo 2:** decorre das intensidades de capital aplicados à terra para obtenção do maior retorno econômico. Os promotores com maior capacidade econômica têm maiores possibilidades de obter ganhos. Eles têm condições de executar edificações em qualquer localidade das cidades e adotar a edificabilidade econômica, que é obtida com aplicação do índice construtivo que permite o máximo retorno financeiro para cada localidade, custos financeiros e preços de venda do espaço construído. A Renda Primária Diferencial Tipo 2 decorre da diferença entre a renda que pode ser obtida pelos promotores com maior capital e a quota normal de capital sobre a terra obtida pela técnica de baixa densidade adotada pela maioria dos capitalistas. Como há uma variação da edificabilidade econômica no espaço, essa renda também possui variações no território.

**Renda Absoluta Urbana:** nível de renda mínima da terra urbana, definida pela influência dos usos não urbanos da terra e pela natureza dos usos urbanos e pela interdependência entre as propriedades urbanas. É compartilhada por toda a terra urbana e influencia a determinação dos preços das terras nas cidades em geral e, particularmente, seus valores mínimos.

Fonte: Adaptado de Jaramillo González, 2009.

## Quadro 3 - Rendas Urbanas Secundárias

### RENDAS

### SECUNDÁRIAS:

Secundárias surgem do processo de consumo do espaço produzido, que é

**Renda Diferencial de Comércio:** rendimento ligado ao processo de circulação de mercadorias. A diferença entre o preço do fabricante e o preço final da margem comercial é a base do lucro do capitalista obtido na circulação. Essa margem não é igual entre os diferentes comerciantes. Os proprietários das terras cujas terras estão inseridas na estrutura da territorial em locais que permitem maiores ganhos comerciais, por meio da velocidade de rotação de seu capital, controlam uma condição para obter um

concebido como uma  
mercadoria

sobrelucro que não é reproduzível para o capital individual., que é a Renda Diferencial do Comércio.

**Renda Diferencial de Moradia:** do rendimento secundário que surge da localização relativa da habitação no espaço. É influenciada pelos custos de deslocamento e pelo acesso diferenciado a valores de uso complementares, como os lugares de reprodução coletiva da força de trabalho e locais de trabalho.

**Renda Diferencial de Segregação:** mecanismo de exclusão dos outros setores sociais baseado no rendimento da terra urbana. Para privar o acesso a certos lugares da cidade e sua apropriação de uma forma exclusiva, os capitalistas individuais pagam valores altos para ocupar estes lugares de forma exclusiva, em um montante que exceda as possibilidades de outros setores sociais, que desta maneira são rejeitados.

**Renda Diferencial e de Monopólio Industrial:** reflexo da restrição de áreas disponíveis e consideradas adequadas para a produção industrial na cidade. A localização em uma ou outra parte da cidade para as indústrias é insignificante e, como esta atividade é geralmente um grande consumidor de espaço, o capitalista industrial não disputa sua localização com outras atividades para as quais a localização precisa é mais vital. As indústrias se fixam predominantemente nos locais residuais onde as rendas são inferiores, geralmente na periferia das cidades. No entanto, como essa atividade apresenta frequentemente incompatibilidades funcionais com outros usos do solo, sua implantação é restrita a certos locais específicos. Temos a aglutinação espacial de plantas industriais, o que é vantajoso, porém as áreas delimitadas como industrial podem tornar-se insuficientes para a demanda. Como resultado temos o surgimento de uma Renda Diferencial de Monopólio Industrial.

Fonte: Jaramillo González, 2009.

A dinâmica resultante para cada uma das formas de renda é diversificada, mas elas coexistem no mesmo espaço (JARAMILLO GONZÁLEZ, 2009). Cada terreno em

particular suporta uma combinação específica delas. O entrelaçamento das rendas não é o mesmo entre as suas diferentes modalidades. É possível distinguir entre um entrelaçamento competitivo das rendas secundárias entre si. Os preços da terra são derivados de padrões coletivos de uso do espaço da cidade, que determinam que algumas atividades são desenvolvidas com vantagem em alguns lugares com respeito aos outros. Como os terrenos podem tecnicamente abrigar atividades diferentes, os usos do espaço tendem a ser aqueles que, em cada lugar, geram a renda secundária mais elevada. Assim, cada uma das rendas secundárias compete com as outras, e as que se impõem são as mais altas. A estrutura de renda e o mercado de terras definem o regime geral de uso do solo. Há um entrelaçamento aditivo entre as rendas primárias com outras rendas primárias, em primeiro lugar, e em segundo lugar com as rendas secundárias. Os rendimentos primários mostram um entrelaçamento do tipo algébrico e aditivo. Esse comportamento pode ser esclarecido através de exemplos sobre a Renda Primária Diferencial tipo 1 e sua relação com outras rendas primárias. Os terrenos que possuem uma edificabilidade excepcional, desfrutam de uma renda diferencial positiva de uma certa magnitude. Mas se este mesmo terreno também tem uma localização privilegiada em relação às redes de serviços, vai desfrutar de uma outra renda que será adicionada à anterior. Todavia, caso um terreno com condições semelhantes em termos de edificabilidade estiver situado em local distante das redes de serviço teremos uma renda negativa e uma subtração da renda anterior. Os resultados das adições de rendas primárias é uma soma algébrica, porque os sentidos podem ser divergentes.

O número de configurações que podem ser construídas pelas associações entre as diferentes rendas urbanas é, naturalmente, muito grande em uma cidade e varia de uma para outra (JARAMILLO GONZÁLEZ, 2009). É uma tarefa impossível tentar descrever as configurações de forma dedutiva e completa. Esquemas de entrelaçamento de rendas urbanas permitem compreender a multiplicidade e a complexidade das configurações possíveis e, eventualmente, fazer análises de situações concretas. Em cada uma das terras da cidade há uma combinação particular de rendimentos urbanos que compõem a renda total de cada lote. Essa categoria serve de base para a formação dos preços das terras urbanas e a capitalização deste rendimento total permite que os lotes urbanos sejam comercializados, sendo que sua magnitude seria equivalente à de um capital que deu como juros uma quantidade de valor igual ao da renda total. A representação dos efeitos das diferentes rendas da

terra permite descrever uma estrutura da formação de preços nas cidades e espaços urbanos. Porém, o que é pago pelos terrenos muda ao longo do tempo e essa mudança incessante de preços é uma das características mais visíveis e relevantes no funcionamento dos mercados terrestres urbanos. Apesar de ser entendido como natural, o dinamismo dos preços é um aspecto crucial que contribui substancialmente para definir o papel da propriedade das terras urbanas no conjunto global da sociedade capitalista. A natureza dinâmica do sistema de preços da terra imprime uma série de peculiaridades na definição dos agentes e suas práticas neste mercado e tem impactos muito perceptíveis e diversos sobre a configuração das cidades, sobre as relações entre grupos sociais e, em geral, sobre a dinâmica social.

Ao estudar a dinâmica dos preços do solo Jaramillo González (2009), identifica três modalidades de movimentos de preços urbanos: os movimentos estruturais gerais, os econômicos gerais e os estruturais específicos. As modalidades se relacionam com aspectos estruturais ou cíclicos do funcionamento dos mercados imobiliários e possuem escalas de incidência variadas. Os movimentos estruturais gerais são um dos tipos de oscilações dos preços do solo. São denominados dessa forma, pois afetam toda a terra de uma cidade e respondem a aspectos estruturais da economia capitalista e do mercado de terras. Há uma tendência secular de crescimento dos preços da terra na esmagadora maioria das cidades capitalistas, o que contraria a tendência de diminuição dos valores dos demais bens, principalmente, em virtude de inovações tecnológicas. Os movimentos conjunturais gerais correspondem às flutuações dos preços dos terrenos de uma cidade relacionadas a oscilações de outros mercados que se conectam com o mercado de terras. As variações da atividade construtiva, do mercado financeiro, das taxas de juros da atratividade do mercado imobiliário repercutem nos valores do solo urbano. Os movimentos estruturais específicos correspondem às variações nos preços dos terrenos relacionados às mudanças da estrutura urbana das cidades. As mudanças do uso do solo e da densidade construtiva geram alterações na divisão técnica e social do espaço e alterações nos valores do solo.

Os movimentos dos preços do solo urbano têm múltiplas consequências (JARAMILLO GONZÁLEZ, 2009). Seus impactos podem ser percebidos, por exemplo, no mercado imobiliário e nas práticas dos seus agentes. Por meio de estratégias de especulação imobiliária, em suas diversas modalidades, os seus agentes contribuem e buscam aumentos dos preços no mercado imobiliário para a continua ampliação da

rentabilidade das suas atividades. O ramo da construção também é afetado pelos movimentos dos preços do solo urbano. Os aumentos dos preços da terra influenciam a atividade dos construtores, seja negativamente através do aumento do capital necessário para adquirir terrenos para a produção, seja positivamente quando a valorização da terra pode possibilitar o retorno de uma parte do investimento aplicado na sua aquisição. A possibilidade de aumento de ganhos na atividade imobiliária pela apropriação da valorização do preço da terra permite a introdução e o aumento da escala da produção capitalista no ramo da construção. Os movimentos dos preços do solo urbano também afetam a acumulação capitalista em geral e as relações globais entre classes. A valorização dos terrenos é apropriada por agentes relacionados diretamente e indiretamente com a produção e a aquisição de moradia e por proprietários de terras e das unidades habitacionais. Tal valorização repercute na aceleração do ritmo geral de acumulação de capital, no patrimônio familiar de grupos sociais inseridos no mercado imobiliário e na percepção da magnitude da riqueza possuída.

Jaramillo González (2009) reconhece que os movimentos dos preços do solo urbano impactam no funcionamento espacial das cidades, porém refuta a percepção de que são determinantes para as mudanças na estrutura e na organização socioespacial destas. Considera simplificadora a noção da tradição da economia neoclássica de que o mercado, entendido como a extensão das opções individuais, é o centro de todas as atividades humanas. Para o autor, os preços da terra urbana não são determinados por uma lógica harmônica, perfeita, autônoma, racional e independente, que promove o equilíbrio espacial, a eficiência, a estabilidade e a equidade na apropriação socioespacial da cidade. Ao contrário, Jaramillo González (2009) afirma que:

O mercado de terras não é de modo algum um mecanismo infalível, ou mesmo inteligente, que conduz o espaço sob a direção de uma mão invisível para cidades perfeitas. O mercado imobiliário é um lugar de combate em que se enfrentam sujeitos de naturezas muito diferente e em que os mais fortes se impõem. O certo é que é inegável que a evolução da estrutura dos usos do espaço construído, cedida à essa lógica espontânea, que é gerada aparentemente pelos movimentos dos preços do solo, evidencia tendências muito inconvenientes. (JARAMILLO GONZALÉZ, 2009, p. 223, tradução do autor)<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> “El mercado de tierras de ninguna manera es un mecanismo infalible, o siquiera inteligente, que conduzca bajo la dirección de alguna mano invisible espacial a ciudades perfectas. El mercado

O entendimento de Jaramillo González (2009) pode ser ilustrado por algumas situações vivenciadas comumente nas cidades. A densificação excessiva protagonizada por agentes do mercado imobiliário, por exemplo, afeta o conjunto de moradores da área adensada ou mesmo todos os moradores da cidade com dificuldades de mobilidade, elevação dos custos de infraestrutura e redução dos espaços coletivos. O crescimento acelerado dos preços do solo urbano, por sua vez, causa a obsolescência prematura de porções do território e do estoque construído. A possibilidade de ganhos com a verticalização e a intensificação da ocupação do solo induz a aceleração da substituição das edificações, ainda que em condições de uso adequadas, por novos edifícios mais altos e ou maiores. A ação livre do mercado acaba por construir uma estrutura de preços que impõe, mantém e exacerba a segregação espacial. Os processos de gentrificação gerados por aumentos do preço da terra em um momento ocorrem simultaneamente à retenção de terras ociosas, à baixa oferta de imóveis para a população de baixa renda e a outras inequidades na apropriação do território.

Para Jaramillo González (2009), a ação do Estado é fundamental para a realização de ajustes no comportamento do mercado imobiliário visando modificar os padrões de uso da terra inadequados. Para tanto, os governos devem transformar a parte convencional dos comportamentos coletivos, que geram movimentos de preços do solo, por meio de instrumentos de intervenção estatal, como, por exemplo, impostos prediais, aplicação de ferramentas de recuperação de mais valia, banco de terras, desapropriação. Para o autor, o Estado também pode orientar, influenciar e até mesmo contradizer os preços do solo por meio da regulamentação urbana, da provisão de infraestrutura e da atuação como agente imobiliário, seja como proprietário ou como produtor de habitações.

Jaramillo González (2009), recomenda que as análises estruturais das cidades que utilizem os conceitos das rendas urbanas sejam complementadas com investigações históricas sobre como se desenvolveu a estrutura de produção do espaço construído, que contempla a propriedade territorial urbana, em contextos históricos determinados. Alerta que a estrutura de agentes que atuam na formação

---

inmobiliario es un lugar de combate en el que se enfrentan sujetos de muy distinta naturaleza y en el que se imponen los más fuertes. Lo cierto es que es constatable que la evolución de la estructura de usos del espacio construido, abandonada a esta lógica espontánea, que parece creada por los movimientos de los precios del suelo, evidencia tendencias muy inconvenientes." (JARAMILLO GONZALÉZ, 2009, p. 223.).



dos preços é complexa e possui variantes. Observa que nem toda a estrutura de produção e circulação do espaço construído tem um caráter capitalista de pleno direito e que, mesmo em países onde o capitalismo está mais desenvolvido, há uma multiplicidade de formas de produção e circulação de imóveis, alguns delas não capitalistas.

A abordagem sobre a produção capitalista da moradia de Ribeiro (2015) é complementar à visão de Jaramillo González (2009) sobre a dimensão econômica do mercado imobiliário urbano. Permite, ainda, compreender como os agentes capitalistas atuam na conformação da cidade. O autor desenvolveu uma leitura sobre as relações entre a propriedade fundiária e o capital na produção da moradia no espaço urbano. A partir de suas observações sustenta que a discussão sobre a relação entre a estruturação do espaço urbano e o mercado de terras somente será efetiva caso se considere que:

(...) a terra é um bem não produzido que, portanto, não tem valor, mas adquire um preço. (...) É necessário esclarecer que não é a demanda final formada pelos consumidores orientados pelas suas preferências e levando em consideração as utilidades das várias porções de solo que fixa o preço da terra. Trata-se da demanda capitalista por solo. Em outras palavras, é necessário colocar como premissa de análise que os preços fundiários são formados a partir da hierarquia de preços gerada pelas várias demandas dos agentes capitalistas que valorizam seus capitais através da utilização e da transformação do uso do solo urbano. Isto significa dizer que a compreensão dos mecanismos de formação dos preços da terra, bem como os efeitos destes sobre a configuração espacial das cidades, passa, necessariamente, pela análise das relações entre valorização dos capitais e uso do solo. (...) O preço da terra é somente um reflexo da disputa entre os diversos capitalistas pelo controle das condições que permitem o surgimento dos sobrelucros de localização. (RIBEIRO, 2015, p. 39 e 40).

Os movimentos dos capitais influenciam a urbanização da cidade e os preços da terra ao buscar no território efeitos de aglomeração necessários à sua reprodução (RIBEIRO, 2015). As externalidades proporcionadas pelo espaço urbano permitem acesso a um valor de uso complexo e a cidade se constitui em uma força produtiva socioespacial diferente das originadas nos processos produtivos e suas interações isoladamente. Para que o capital dinheiro se converta em capital produtivo é necessário o controle de um conjunto de valores de uso, cuja combinação produzirá um valor superior ao capital inicialmente investido. Além dos valores inerentes aos processos de trabalho e às atividades produtivas, os valores de uso também resultam do acesso a um conjunto de efeitos úteis de aglomeração originados da articulação quantitativa, qualitativa e espacial de vários processos de produção e de circulação

de mercadorias e da configuração de objetos imobiliários que sustentam os processos e a articulação mencionados. Esses efeitos fazem com que a cidade se apresente como um valor de uso complexo, cuja formação nasce da combinação de outros valores de uso simples. A utilização da cidade enquanto valor de uso complexo não é linear e é disputada, pois:

(...) permite aumentar a produtividade do trabalho e diminuir o tempo de rotação do capital, o que se traduz em maior rentabilidade dos investimentos realizados. Entretanto, verificamos que o acesso aos efeitos úteis de aglomeração é desigual na medida em que há a tendência à concentração espacial dos elementos que entram na formulação do valor de uso complexo. A consequência é que as empresas procurarão localizar-se naqueles pontos do espaço melhor dotados destes elementos (do ponto de vista quantitativo, qualitativo e espacial) e, assim, beneficiarem-se de condições excepcionais de rentabilidade, isto é de sobrelucros de localização. (RIBEIRO, 2015, p. 45)

O solo urbano adquire preços diferentes como resultado da concorrência entre os vários agentes capitalistas para controlar as condições urbanas que permitem usufruir dos lucros extraordinários originados do acesso diferenciado que a localização urbana proporciona. A propriedade privada da terra urbana assume um conteúdo econômico e o papel de mecanismo de distribuição espacial das atividades na cidade.

Ribeiro (2015) aponta que os preços dos terrenos não são determinados pelas leis da oferta e da procura, mas são definidos segundo demandas individualizadas pelo uso do solo urbano pelos diferentes capitais. Para compreensão do processo de formação dos preços da terra considera que é necessário estudar as condições de valorização dos diversos capitais, que usam o solo urbano e dão à terra significados diferentes. Para o capital construtor a terra é o suporte da produção dos objetos imobiliários. Para o capital industrial o solo é o suporte da produção e da circulação de mercadorias. Os capitais industrial, bancário e comercial utilizam a terra para acessar os efeitos úteis de aglomeração. Cada capital específico valoriza os terrenos segundo o que sua localização propicia em relação aos efeitos úteis de aglomeração. O preço da terra tende a ser determinado pelo sobrelucro de localização segundo cada tipo de capital. O estudo da renda fundiária urbana demanda a análise das condições de valorização de cada fração do capital e como as localizações são determinantes para cada uma das frações. Assim, para o capital investido no varejo é fundamental a localização em áreas de concentração de residências e para o capital bancário o centro de negócios é interessante. Para o capital construtor de edificações, sobretudo moradias, a localização não é determinante na variação dos preços de

produção, mas para a fixação dos preços e condições diferenciais de comercialização da moradia. Para a produção de imóveis a disponibilidade de terras é necessária para a continuidade do processo produtivo. A propriedade privada é o maior obstáculo para o capital investido nesse ramo e para a produção capitalista de moradias.

Compreender como é gerada a renda na produção e circulação de mercadorias é fundamental para entender a configuração espacial das cidades (RIBEIRO, 2015). Os terrenos permitem acesso diferenciado aos efeitos úteis de aglomeração. Como existem diferentes demandas por solo urbano e condições específicas de valorização, determinadas pelas diferentes características dos capitais e pelas localizações dos imóveis, há uma tendência à ordenação de mercados fundiários. Temos a construção de uma hierarquia de usos do solo urbano e uma tendência à constituição de uma divisão econômica do espaço, que gera uma concentração das atividades econômicas e uma valorização do solo e suas melhorias de acordo com seu melhor e mais alto uso e não pelo uso real. Os terrenos são ocupados pelas atividades econômicas que mais podem pagar pelo uso. A tendência à divisão econômica do solo não se concretiza de forma absoluta, pois a organização das cidades é determinada pela herança histórica. A lógica do capital enfrenta barreiras criadas pelas atividades econômicas que se instalaram no espaço segundo necessidades e condições de localização construídas em momentos anteriores da divisão social do trabalho. As propriedades que cristalizam relações sociais contraditórias no que se refere às relações capitalistas são obstáculos ao movimento espacial do capital na busca de sobrelucros. Assim, a organização das cidades não é um reflexo absoluto das necessidades do capital.

A propriedade fundiária urbana não é uniforme, pois existe uma pluralidade de relações que variam segundo as características dos proprietários (RIBEIRO, 2015). A propriedade da terra cristaliza relações sociais de naturezas diversas. O lugar social ocupado pelos proprietários na estrutura social é o que diferencia estas relações. Porém, não há na cidade um enfrentamento entre as classes dos capitalistas e a dos proprietários urbanos, pois a propriedade fundiária está articulada a múltiplas relações sociais. A terra para o proprietário capitalista é o suporte de valorização de um capital. A decisão de venda ocorre somente se a transação possibilitar um investimento mais rentável em relação ao valor futuro da propriedade. A mudança de usos somente ocorre caso seja possível a obtenção de um sobrelucro superior em relação ao anterior. As propriedades não capitalistas são obstáculos para o capital acessar a terra

urbana. Para seus proprietários a terra não é um suporte de valorização do capital. Para os produtores na fronteira agrícola da cidade, por exemplo, a terra é um meio de produção e da manutenção das condições de vida. Para os pequenos comerciantes a propriedade, por sua vez, é um meio de trabalho estável que possibilita acessar fornecedores e clientes.

A produção capitalista de moradia não é homogênea e não é a única forma de acesso à moradia nas cidades (RIBEIRO, 2015). Existem dois grandes segmentos de produção de moradias: o capitalista e o não capitalista. O segmento não capitalista contempla todas as formas de autoprodução da moradia. As moradias nesse segmento não visam à acumulação de capital, mas à produção de valores de uso. Seus preços são determinados por condições alheias à sua produção. São vendidas como moradias-mercadorias, mas são produzidas para gerar capital. O segmento capitalista possui três submercados. Um composto pelos produtores públicos (direta e indiretamente) e pelos compradores de forma coletiva (cooperativas). Os preços nesse submercado são regulados por condições específicas, sendo que no caso da produção fomentada pelo Estado, são aplicados subsídios nas fases de produção e comercialização, que permitem que os preços sejam menores. Nesse submercado a produção de moradia é capitalista, porém seu produto não circula como capital e não há apropriação de um lucro de incorporação. Os submercados normal e monopolista possuem como base a divisão social, econômica e simbólica do espaço. O submercado normal é caracterizado pela produção de moradias em maior quantidade. Está presente em áreas da cidade onde o acesso do capital de produção à terra é facilitado pelas condições econômicas, a diferenciação das moradias é menor e as localidades são mais homogêneas. É no submercado normal que o preço regulador de moradias se formará. Temos uma tendência à homogeneização dos preços, porém uma significativa diferenciação em função da distribuição heterogênea dos equipamentos coletivos e da infraestrutura e das imposições de diferentes condições habitacionais relacionadas às restrições impostas pelos lugares. Existem micromercados no interior das zonas que correspondem ao submercado normal, porém a capacidade de pagamento das camadas médias de renda limita as diferenças nos preços. O submercado monopolista é caracterizado pela determinação de preços pelas condições de circulação e não de produção. O preço de monopólio é definido pelas quantidades produzidas, pela capacidade de pagamento dos compradores e pelo grau de diferenciação das moradias. A não-reprodutibilidade das localizações no

contexto da divisão social e simbólica do espaço urbano, além da descontinuidade e da produção no tempo, permite a prática de preços de monopólio. As moradias possuem preços pela sua singularidade e pela escassez. O submercado monopolista se localiza nas zonas da cidade onde o espaço construído é dotado das melhores condições de infraestrutura e equipamentos coletivos. São áreas da cidade em que o espaço construído é um espaço-capital, pois a terra é mais valorizada e pouco viável a produção de novos empreendimentos. A produção no âmbito do submercado monopolista é dispersa espacialmente e reduzida.

Existem, portanto, obstáculos externos e internos para que o capital imobiliário penetre na cidade (RIBEIRO, 2015). As propriedades não capitalistas são os obstáculos externos, pois não se regem pela racionalidade de mercado. As propriedades capitalistas podem constituir obstáculos internos. São submetidas a diferentes condições de valorização e de localização na cidade. Seus valores são heterogêneos e variam como resultado das relações particulares que cada esfera (produção, circulação e distribuição) e cada setor econômico possui com o espaço urbano.

A produção capitalista da moradia também enfrenta obstáculos específicos (RIBEIRO, 2015). A produção e o produto do ramo imobiliário possuem particularidades. A moradia produzida pelos agentes capitalistas é uma mercadoria imóvel e durável. Trata-se de um bem não homogêneo, cuja uniformização e padronização são problemáticas. As moradias são diferentes, pois os capitalistas procuram diferenciar seus produtos, por exemplo, por meio de propaganda e de inovações tecnológicas, para praticarem preços diferentes dos estabelecidos pelas condições gerais que regulam a produção. A localização no espaço é um fator de diferenciação no valor de uso das mercadorias produzidas. As moradias tornam-se úteis não somente em função das suas características internas e enquanto objeto construído, mas pela sua articulação com o sistema espacial de objetos imobiliários que compõem o valor de usos complexo representado pelo espaço urbano. Os valores se diferem na razão direta da diferenciação do espaço em termos objetivos e subjetivos, originados respectivamente de desigualdades quantitativas, qualitativas e locais do sistema de objetos imobiliários e dos diferentes conteúdos sociais e simbólicos de vários pontos do espaço urbano. Assim “a imobilidade, a durabilidade e a diferenciação do espaço conferem à moradia uma característica de heterogeneidade relativa, com reflexo na formação dos preços e na possibilidade de surgimento de

situações monopolistas.” (RIBEIRO, 2015, p. 82).

O controle das situações monopolistas é objeto de disputa entre vários agentes do mercado imobiliário e induz a determinação das condições de valorização dos vários capitais presentes na produção e na circulação dos produtos imobiliários específicos (RIBEIRO, 2015). A produção de moradia é um ramo que apresenta um baixo índice de concentração de capital, pois é realizada por muitas pequenas empresas e um pequeno número de grandes empresas. É um ramo onde predomina a organização manufatureira em relação à industrializada e que possui uma baixa produtividade, pelo menos nos países periféricos. As forças produtivas possuem obstáculos para produzir mercadorias com um valor relativo menor e acessível ao conjunto da população. Essas seriam as características tecnológicas do processo de trabalho que limitam a industrialização do setor e a dispersão dos capitais empregados na construção, que são potencializadas pelo fato de a produção de moradias ocorrer de maneira descontínua no tempo e no espaço. Para superar esses obstáculos, caberia ao Estado garantir e concentrar a demanda por moradia por um longo período. Para tanto, políticas habitacionais deveriam oferecer condições favoráveis ao financiamento e políticas urbanas possibilitar o acesso a áreas de expansão para a construção e um crescimento urbano menos concentrado, o que permitiria a industrialização do setor, concentração e centralização do capital e uma produção contínua no tempo e espaço.

A valorização do capital investido na construção de moradias também possui limites (RIBEIRO, 2015). Existem condições específicas que regulam os vários momentos da produção e circulação da moradia. Para que o capital dinheiro investido no setor imobiliário possibilite a apropriação de lucros pelos proprietários do capital é necessário superar duas barreiras. A primeira, o problema fundiário gerado pelo monopólio da propriedade privada. Ao contrário de outras atividades econômicas, o setor imobiliário depende da aquisição de novas áreas para produzir seus empreendimentos. Por se tratar de um problema recorrente, é necessário a alocação de capital em estoques de terrenos, o que diminui a rentabilidade dos investimentos e gera a imobilização improdutiva de uma parte do capital empregado na produção. A produção habitacional é limitada a terrenos que possibilitam a construção e a venda de moradias por possuírem condições mínimas de construtibilidade, infraestrutura e localização urbana que complementam o valor de uso da moradia e possibilitam a obtenção de lucro. A produção habitacional é afetada pela existência de terrenos que

servem de suporte a atividades não-capitalistas e que, portanto, não são comercializados. Há ainda um enorme parcelamento do uso do espaço, que dificulta o acesso a grandes porções de terreno. A segunda é decorrente da necessidade de que a demanda seja solvável. Trata-se de uma mercadoria de valor alto comparativamente ao poder de compra da sociedade e que demanda o comprometimento de renda por um longo período de renda. Sem a superação das barreiras, a produção habitacional torna-se intermitente, incerta, dispersa espacialmente e é realizada de forma artesanal e manufatureira, em longos períodos e de forma descontínua, o que exige a imobilização de capital fundiário. Além desses problemas, há dificuldade de solvabilidade dos imóveis, o que exige capitais de circulação.

O setor de moradia se desenvolve em torno de articulações entre os processos de produção e circulação (RIBEIRO, 2015). Existe um conjunto de agentes que historicamente exercem funções específicas nesse sistema, que permitem a reprodução dos capitais investidos nos processos produtivos e de circulação da mercadoria moradia. No processo de construção temos a produção direta, o controle dos processos elementares de trabalho, a coordenação do processo do conjunto do trabalho e a direção do processo de produção. No processo de circulação temos a coleta de recursos necessários à produção, a alocação desses capitais na compra da mercadoria-moradia e a gestão do capital-moradia para assegurar seu retorno à forma de capital-dinheiro. Os incorporadores atuam de diferentes formas para a produção e circulação de moradia estabelecendo um sistema específico de incorporação imobiliária. São agentes de suporte do capital necessário a produção e circulação de moradia, inclusive dirigindo o processo de produção. Também é um agente de suporte do capital que financia a construção e a comercialização. Os incorporadores articulam suas ações com os proprietários fundiários e os construtores, que são dois agentes fundamentais do sistema de incorporação imobiliária. Atuam, portanto, no planejamento, na execução e comercialização das moradias. Parte do seu lucro é obtido por uma taxa média aplicada sobre o capital que custeia a construção. A outra parte é obtida de parte da renda da terra gerada pela transformação do solo urbano e que não é transferida para o proprietário do terreno.

Os incorporadores têm papel determinante e crescente no sistema de produção e de circulação de moradia e no momento da produção capitalista atual (RIBEIRO, 2015). Assumem um papel de comando na produção habitacional. São responsáveis

pela compra do terreno, por decidir o processo de produção, no que diz respeito às características arquitetônicas, econômicas, financeiras e locacionais, por definir o suporte financeiro e pelas estratégias de comercialização. Assumem na realização de empreendimentos imobiliários papéis de agentes promotores, financeiros e instrumentais.

A superposição de relações entre os incorporadores e os outros agentes do segmento fundiário e imobiliário acaba ampliando os obstáculos ao desenvolvimento das forças produtivas pelo capital para a produção de moradias, quais sejam o problema fundiário e a insolvabilidade (RIBEIRO, 2015). Os capitais presentes na produção e circulação de moradia são aplicados em circuitos específicos que geram possibilidades específicas de obtenção de lucro. O capital produtor, por exemplo, tem seu lucro determinado pela taxa média de lucro obtido na valorização na produção de moradias. A edificação de moradias em terrenos que ofereçam uma economia de capital, pelas condições de construtibilidade e de localização do empreendimento, pode permitir a obtenção de sobrelucros na construção. Para os incorporadores, a diminuição do tempo de comercialização dos empreendimentos em relação à média de imobilização do capital, prevista em função das condições econômicas e das vigentes no ramo imobiliário, propicia a apropriação de um sobrelucro de comercialização. Os diversos capitais assumem funções específicas e realizam circuitos de valorização diferentes na produção e circulação de moradia. Os diferentes agentes, em especial os incorporadores, adotam estratégias de ação em busca de sobrelucro em suas áreas de atuação. Na produção e comercialização da moradia estão envolvidos vários capitais que necessitam superar as limitações dos problemas fundiários (necessidade de um fluxo contínuo de terrenos para a construção) e da solvabilidade da demanda (formas de financiar o consumo) para que a produção capitalista da moradia seja possível. O incorporador assume o papel de suporte desse capital e estabelece, ainda, relações com outros agentes, como bancos e investidores, na fase de comercialização. Os incorporadores adotam estratégias para compra do terreno e para o planejamento dos empreendimentos visando obter sobrelucros de localização e de comercialização, obtidos respectivamente pela transformação do uso do solo e pela alienação do empreendimento em um tempo inferior ao médio.

Os incorporadores também agem como reprodutores e como transformadores da divisão social e espacial do espaço urbano (RIBEIRO, 2015). O mercado habitacional é composto de submercados. Esses são definidos pela localização e



pelos estratos sociais e econômicos que podem ter acesso a cada um deles. Os preços de venda variam segundo as diversas categorias de submercado. O uso de cada um dos terrenos será aquele que possibilitar a maior rentabilidade dentre as diversas possibilidades de apropriação. Os incorporadores atuam de forma a tornar os empreendimentos viáveis e lucrativos e se possível obter sobrelucros. Assim, procuram adquirir os terrenos que possibilitam maiores rentabilidades. Há uma tendência de produção de moradias para os submercados que permitem os maiores preços e possibilitam os maiores lucros. O capital de incorporação reproduz a divisão social e simbólica do espaço ao fazer movimentos contrários à lenta obsolescência da moradia e o processo de circulação da moradia-capital. A criação de novos espaços para a produção imobiliária, voltados para novas formas de morar, contribui para que parte do espaço construído se torne obsoleto. Ao adotar estratégias que possibilitam a realização de um sobrelucro sobre o solo e a apropriação de parte da renda da terra, os incorporadores agem como transformadores da divisão social e espacial do espaço urbano. O processo de diferenciação contínua do espaço, do ponto de vista físico, social, e simbólico, é de interesse do capital de incorporação, pois permite a adoção de práticas especulativas e atenua os entraves à sua reprodução. Para possibilitar a recriação do submercado monopolista são adotadas práticas como destruição de espaços construídos por meio de programas de renovação urbana, destruição simbólica de certos espaços pela produção de outros, ou expansão das fronteiras urbanas. Os incorporadores captam uma parte desse lucro extraordinário por meio de políticas fundiárias que promovem a mudança da divisão social e simbólica do espaço. O sobrelucro de localização é a diferença entre o preço de compra do terreno e o preço máximo admissível que permitiria a realização de um lucro normal. Surge quando o incorporador consegue realizar um empreendimento que permite um uso mais rentável que o uso estabelecido para o terreno. Os incorporadores se utilizam de políticas fundiárias que possibilitam aumentar a rentabilidade dos terrenos por meio dos sobrelucros de localização, de conjuntura econômica, de inovação, de urbanização, de antecipação de condições de construtibilidade dos terrenos.

A incorporação imobiliária possibilita o desenvolvimento da produção capitalista da moradia (RIBEIRO, 2015). Essa se torna viável quando o ramo imobiliário e a economia como um todo criam condições para que o capital de circulação surja e tenha autonomia na produção de moradias. A produção capitalista da moradia é

possível desde que as habitações se tornem mercadorias. Porém, até que as necessidades da moradia sejam predominantemente supridas pela autoprodução, nenhum capital terá condições para ser valorizado na sua produção. A transformação do conteúdo econômico da propriedade da moradia de um valor de uso para uma mercadoria é uma primeira condição. Porém, não é suficiente para que a moradia se transforme em uma mercadoria produzida sob relações de produção capitalista. Para que a moradia se torne uma mercadoria-capital é necessário que a haja uma separação entre propriedade fundiária e o capital. A propriedade da terra pode ser uma fonte de capital, seja por meio da renda fundiária (uso da propriedade como suporte para produção e circulação) ou imobiliária rentista (aluguéis e arrendamento da terra). A transformação da moradia em mercadoria é possível quando a circulação de moradias passa a ser lucrativa frente a outras formas de investimento. Temos o surgimento do capital imobiliário sob controle dos proprietários e do capital mercantil. Essa transição ocorre em contextos em que as condições gerais da economia tornam a circulação da moradia mais rentável em relação a outras formas de investimento. É dessa forma que a produção capitalista de moradia é forjada. É realizada sob o comando de um capital (incorporador), que assegura a liberação e transformação do uso do solo e o escoamento e o financiamento da produção, assim como contrata empresas de construção. A ação dos incorporadores subordina o capital produtivo ao capital de promoção.

As diferentes formas de provisão de moradias surgem e coexistem no espaço (RIBEIRO, 2015). As transformações das relações sociais que introduzem e organizam as formas de produção da moradia se expressam em diferentes combinações das atuações dos agentes e relações entre capitais. A intensificação do fluxo de capitais para o ramo imobiliário tem ocorrido e se intensificado por meio de mudanças nas relações de produção no conjunto da economia e do modo de reprodução das condições de vida da sociedade.

Ribeiro (2015) procurou discutir os impactos da expansão das relações capitalistas no setor de produção de moradias. Em sua visão a moradia deixou de ser valorizada pelo seu valor de uso e passou a ser uma mercadoria em função das transformações das relações sociais que regulam a sua produção, circulação e distribuição. Sua abordagem permite compreender como o processo de produção capitalista da moradia está se expandindo nas cidades, assim como as outras formas de provisão de moradias se manifestam no espaço urbano. A sua aplicação em

interpretações de realidades locais possibilita a discussão sobre os motivos que levam os problemas habitacionais a permanecerem sendo um traço marcante de nossa sociedade.

Os estudos sobre o mercado imobiliário, desenvolvidos por Jaramillo González (2009) e Ribeiro (2015), são fundamentais para a compreensão da provisão habitacional, mas devem ser ampliados para permitir a ampliação do entendimento sobre a realidade das cidades e espaços urbanos. O mercado imobiliário e a produção capitalista não são os únicos mecanismos de acesso à moradia, como reconhecido pelos dois autores nos trabalhos destacados. Considerar o mercado imobiliário isoladamente nas análises pode mascarar situações, processos e elementos que são fundamentais para a compreensão de como as desigualdades urbanas se cristalizam e se reproduzem no espaço urbano. Uma visão mais ampla sobre os processos de estruturação do território e da rede de cidades brasileiras é necessária.

Para Milton Santos (2009), o processo de urbanização generalizada do território e da sociedade brasileira se consolidou no século XX, após um longo período de urbanização social e territorialmente seletiva e concentrada no litoral. A urbanização brasileira é marcada pela diversificação e pela complexidade. Temos no território a presença de grandes centros, paralelamente ao desenvolvimento de regiões agrícolas interioranas e suas respectivas cidades regionais. Os processos de metropolização e de desmetropolização são tendências da organização da rede de cidades brasileiras. Outra marca do processo de urbanização brasileira é o desequilíbrio entre as funções econômicas e sociais das cidades. As cidades brasileiras são essenciais para a modernização econômica brasileira. Assumem funções técnicas, científicas, informacionais na estruturação do sistema capitalista de produção e transformação do espaço. Abrigam e possibilitam o desenvolvimento de atividades econômicas hegemônicas e de escala nacional em detrimento das empresas menores e da população como um todo.

Os espaços das cidades brasileiras não se transformam de forma homogênea e se caracterizam pela organização e reorganização em função de interesses externos (SANTOS, 2009). As forças de modernização são extremamente seletivas e localizadas em suas formas e efeitos. A organização do espaço ocorre com repetidos desequilíbrios e ajustamentos. Outra marca do espaço dos países periféricos são as expressivas diferenças de renda na sociedade, que expressam uma tendência à hierarquização das atividades econômicas e as diferenças sociais regionais e limitam

o acesso dos indivíduos a bens e serviços. Nas cidades brasileiras a pobreza é estrutural e não residual, pois em nosso território:

A cidade em si, como relação social e como materialidade, torna-se criadora de pobreza, tanto pelo modelo socioeconômico, de que é o suporte, como por sua estrutura física, que faz dos habitantes das periferias (e dos cortiços) pessoas ainda mais pobres. A pobreza não é apenas o fato do modelo socioeconômico vigente, mas, também, do modelo espacial. (SANTOS, 2009, p. 10).

Santos (2008) identifica a existência de dois circuitos econômicos de produção, distribuição e consumo de bens e serviços que se responsabilizam pelos processos econômicos e de organização do espaço, quais sejam: o circuito superior e o circuito inferior. O circuito superior se origina diretamente da modernização tecnológica e possui relações externas ao contexto urbano e regional. O circuito inferior é formado de atividades de pequena dimensão, que interessam principalmente às populações pobres e possuem relações predominantes com a região. A vida urbana é condicionada qualitativamente e quantitativamente pelos dois circuitos. O circuito superior é constituído pelos bancos, pela indústria e comércio de exportação, indústria urbana moderna, serviços modernos, atacadistas e transportadores. Concentra estruturas monopolísticas e voltadas para a exportação, utiliza tecnologias sofisticadas e intensivas em capital, conta com crédito bancário, movimenta grandes volumes de mercadorias e produtos com preços muito altos e gera poucos postos de trabalhos, porém assalariados e com remunerações maiores. O circuito inferior é composto por fábricas não capitalistas e de capital pouco intensivo, atividades artesanais, serviços não modernos e comércio não moderno e de pequena dimensão. Utiliza tecnologias adaptadas ou recriadas e intensivas em trabalho, dispõem de crédito predominantemente pessoal e não institucional, movimenta volumes pequenos de mercadorias e gera muitos empregos informais e com baixos salários.

Nem todas as cidades dispõem de todas as atividades, assim como os limites entre os circuitos não são rígidos Santos (2008). Algumas atividades são específicas da cidade e do circuito superior, porém existem atividades mistas e uma sobreposição entre as atividades dos dois circuitos. No circuito superior temos elementos puros (comércio moderno e indústria moderna) e impuros (comércio de exportação e de importação e indústrias de exportação). Os bancos unem a economia urbana local e os outros níveis de articulação. Existem elementos mistos relacionadas às atividades atacadistas e de transportes. Além disso, apesar de um conjunto da população se ligar

essencialmente a um circuito específico, há consumo parcial ou ocasional das categorias sociais em ambos circuitos. As atividades do circuito inferior não são reconhecidas pelos governos, enquanto as do circuito superior contam com apoio governamental direto e indireto. Existe uma relativa dependência do circuito inferior em relação ao superior, que tende a ser controlado e subordinado. As consequências das políticas econômicas e fiscais de estímulo e suporte às atividades modernas e rentáveis adotadas pelo Estado e das características monopolísticas e oligopolísticas de estruturação do circuito superior são a exclusão social e econômica, a concentração de renda e a manutenção das desigualdades sociais que afetam a população pobre das cidades.

O modelo de crescimento adotado no País privilegia o circuito superior da economia em detrimento do mercado interno, das atividades do circuito inferior e do desenvolvimento social, de tal forma que:

As atividades tendem a se localizar nos mesmos ponto privilegiados do espaço, onde as vantagens locacionais lhes asseguram a melhor rentabilidade. Tanto do ponto de vista da produção como do consumo, essa localização seletiva reduz as oportunidades do resto do território, mostrando-se totalmente incapaz de eliminar a pobreza nos pontos de crescimento, visto que a disparidade de situações alimenta um êxodo da miséria. (SANTOS, 2008, p. 371).

Em um processo de urbanização que se caracteriza pela espoliação e pelas desigualdades urbanas, a pobreza adquire dimensões econômicas e espaciais e se torna um sinônimo do circuito inferior da economia (SANTOS, 2008). Nesse contexto, é fundamental o registro de perspectivas teóricas que agregam os componentes tradicionalmente desconsiderados ou preteridos nos estudos e ações governamentais sobre a urbanização brasileira. Por meio dos enfoques teóricos propostos pelos economistas Pedro Abramo, Martin O. Smolka e Samuel Jaramillo González, serão aqui registrados olhares que permitem realizar debates sobre temas como o mercado imobiliário informal, os assentamentos populares e as relações destes com as cidades, a pobreza e os mercados imobiliário e fundiário formais.

SMOLKA (2003), apresenta reflexões sobre as relações entre a informalidade, os mercados imobiliários informais e formais, a pobreza e os programas de regularização fundiária que permitem compreender como estes temas são interligados. Para o autor, os preços elevados da terra alimentam a pobreza, entre outros fatores, através da informalidade. Os assentamentos populares possuem conexões com a cidade formal. Ao contrário do desejado, os programas de

regularização fundiária inflacionam os preços dos terrenos e, direta e indiretamente, retroalimentam a irregularidade.

Smolka (2003) defende uma alteração de paradigma no que diz respeito ao entendimento sobre as relações entre a pobreza e a informalidade. Considera-se na literatura e em documentos institucionais que a informalidade é resultante da pobreza, pois os preços do solo urbanizado no mercado formal seriam proibitivos para a população pobre. Outra hipótese em discussão é que os preços do solo urbanizado no mercado formal seriam excessivamente altos como reflexo da exagerada regulação do solo. Assim, não restaria alternativa que não a informalidade para uma parcela significativa da população. O autor afirma, todavia, que o preço da terra urbanizada é realmente alto e a informalidade é um componente da pobreza e não um dos seus reflexos.

A pobreza é responsável por uma parte dos arranjos informais existentes, mas a informalidade não pode ser explicada somente pela pobreza (SMOLKA, 2003). A informalidade não está restrita aos pobres, o que é demonstrado pelas estatísticas levantadas pelo autor que revelam que a proporção de ocupações irregulares e ilegais é muito superior à proporção de famílias abaixo da linha de pobreza. O preço mínimo para a aquisição da terra é determinado por uma combinação de usos alternativos da terra, sejam para agricultura ou usos urbanos. Os altos custos de deslocamentos para áreas mais distantes e para aquisição de terras formais e a ausência de linhas de crédito imobiliário estimulam o deslocamento de parcelas da população, que não são extremamente pobres, para áreas informais situadas em áreas centrais. Famílias com renda pouco superior e inferiores à linha de pobreza não possuem condições de adquirir terrenos no mercado formal e são compelidas a ocuparem áreas informais na periferia das cidades. Como resultado desse processo, temos um adensamento das áreas centrais informais consolidadas e a expansão da urbanização informal. Esse movimento não significa que os preços dos lotes informais sejam baixos. Esses preços são modulados pelos valores dos imóveis formais e das terras nuas e são genericamente altos.

A população residente em áreas informais convive com situações que reiteram sua condição de exclusão (SMOLKA, 2003). A ausência de endereço formal limita o acesso ao emprego e ao crédito bancário e imobiliário. Os custos da vida cotidiana também são mais altos e o estado não atua nessas localidades. A informalidade impõe custos e restrições que levam as pessoas a ficarem presas a círculos viciosos que

exacerbam as condições de pobreza.

Para Smolka (2003), a regularização fundiária de assentamento irregulares consolidados é uma necessidade humanitária, porém nem sempre gera efeitos somente positivos. Pode ser entendida como uma última etapa de um processo de ocupação do território que permite a inserção dos beneficiários na cidade, que além de mais barato é mais abrangente do que outras políticas de provisão habitacional. O autor critica as visões que valorizam as intervenções em assentamentos e que destacam como aspectos positivos a valorização de unidades habitacionais já existentes, a manutenção da densidade elevada e a disposição de alguns serviços e benfeitorias, mesmo que de forma incompleta e precária. Em sua visão, as unidades habitacionais são inadequadas e impróprias para moradia, a densidade nos assentamentos populares é alta e somente é tolerada pelo fato de eles já existirem e serem consolidados e as soluções de infraestrutura possuem qualidade inferior às adotadas nos espaços formais. Considera que não é possível disponibilizar padrões homogêneos de qualidade de serviços em áreas formais e informais. Aponta resistências e dificuldades ambientais para a implantação dos serviços e da infraestrutura e a necessidade de participação da comunidade nos processos de manutenção e operação dos serviços. Também observa que os assentamentos informais estão localizados em locais considerados impróprios para a ocupação urbana.

Segundo Smolka (2003), existem efeitos imprevistos e não antecipados e indesejáveis da regularização de assentamentos irregulares. A sinalização das intervenções gera aumentos de preços dos imóveis e a interrupção das ações locais para melhorias das condições de infraestrutura e serviços públicos. O aumento de preços é absorvido essencialmente pelos loteadores e proprietários originais e transferidos para os compradores.

Perspectivas de regularização são um atrativo para a irregularidade (SMOLKA, 2003). Dados estatísticos indicam que os fluxos para assentamentos informais coincidem com períodos em que há ações de regularização de qualquer natureza. Também se intensificam em períodos eleitorais em que existem candidatos que contemplam em suas plataformas programas de regularização. A ausência de coordenação entre os programas governamentais também se reflete no aumento dos assentamentos irregulares, como por exemplo a criação de áreas de ocupação emergencial que seriam utilizadas de forma provisória e se tornaram ocupações

consolidadas.

Os programas de regularização possuem caráter curativo e possuem custos relativamente altos em relação às ações de cunho preventivo (SMOLKA, 2003). Essa relação expõe os altos custos da ausência de políticas públicas de regulação e intervenção urbanística na prevenção do surgimento de novos assentamentos informais. Os preços são definidos pela capacidade de pagamento dos compradores e são inferiores aos valores de referência para as opções de imóveis que possuem atributos superiores. Assim, políticas liberais que estimulam a desregulamentação dos usos para ampliar o acesso à moradia por meio da formalização da informalidade, não geram a diminuição dos preços dos imóveis. Em contraponto, políticas que evitam e controlam a oferta de terrenos irregulares têm como efeito a redução dos valores dos terrenos formais. Os processos de regularização, por sua vez, geram valorização dos imóveis nas áreas beneficiadas. O valor dos imóveis nos assentamentos consolidados é dominado pelo valor da localização. Seus valores são semelhantes aos similares em áreas formais. A paulatina substituição de moradores nos assentamentos irregulares consolidados por segmentos provenientes da classe média decorre da pauperização da classe média e da ausência de alternativas de moradia no mercado formal. A implantação de programas de regularização, portanto, cria condições para valorização de assentamentos consolidados e a mudança da população mais pobre para espaços periféricos, reinstaurando o ciclo da informalidade.

Assim como Smolka, Jaramillo González (2008) analisa a realidade das cidades latino-americanas e reconhece a existência do mercado imobiliário informal e sua relevância no contexto das cidades. Sua análise, porém, permite debater de forma mais aprofundada como o mercado imobiliário informal se relaciona com o mercado imobiliário formal e discorre sobre estratégias de apropriação da cidade pelos mais pobres e de produção e de alienação de moradias e terrenos informais.

Para Jaramillo González (2008) uma das peculiaridades do mercado imobiliário do solo das cidades latinoamericanas é a recorrente existência de um mercado imobiliário informal. Registra a existência de visões que associam a esse mercado a precariedade e justificam sua existência ao funcionamento anômalo ou insuficiente do mercado imobiliário. Argumenta que essa não é a única maneira de tratar essa realidade. Entende que é possível apontar características estruturais que levam ao surgimento desses fenômenos. Defende que as cidades latino-americanas apresentam características estruturais originadas em determinações gerais, como por



exemplo as modalidades de acumulação e seu lugar no sistema global de trabalho, que se refletem em uma forma de funcionamento específica do mercado imobiliário do solo latinoamericano. A urbanização latino-americana possui características comuns, como o lento crescimento econômico associado aos crescimentos populacional e urbano acelerados, um regime de baixos salários, a debilidade da atuação do Estado no fornecimento e administração de bens e serviços coletivos, a persistência e difusão de atividades não capitalistas e a consolidação de uma massa isolada dos processos de acumulação capitalista e marginalizada social, econômica e culturalmente, paralelamente ao empobrecimento da população engajada no processo de acumulação.

A compreensão das condições da produção e consumo da moradia é indispensável para a discussão sobre o mercado imobiliário e fundiário urbanos (JARAMILLO GONZÁLEZ, 2008). Não existe uma demanda por terra urbana por si mesma. Ela é o suporte para a produção e o consumo do espaço construído. Assim não há como analisar o mercado de terra sem considerar o mercado imobiliário. A ocupação de terras é realizada por grupos que não têm acesso à demanda solvente da produção capitalista de moradias. São práticas que não se confundem, mas que possuem convergências.

Existem dificuldades estruturais para que produção capitalista de moradias atenuem os problemas habitacionais das cidades capitalistas (JARAMILLO GONZÁLEZ, 2008). Trata-se de uma dificuldade comum a todos os países capitalistas. A precariedade da moradia é um fenômeno que se manifesta de forma associada ao desenvolvimento capitalista, que tem estimulado a intervenção do Estado por meio de diversas estratégias. São muitas as barreiras enfrentadas pelo capital para a produção capitalista da moradia. A moradia é um bem de alto valor, que possui um período de circulação prolongado e cujo consumo é paulatino. Possui um período de produção longo. O setor de produção de moradias está sujeito a flutuações nas condições de produção e de circulação. Existe um atraso produtivo no setor de construção de moradias, que executa manualmente muitas das suas tarefas fundamentais e poucas de forma industrializada. A disponibilidade de terra urbana para a produção de moradias é restrita. Diante das dificuldades enfrentadas pelo setor de produção capitalista de moradias, há necessidade de que o Estado atue para a reprodução do sistema produtivo e social como um todo e para atenuar direta e indiretamente a intensidade dos problemas habitacionais.

No contexto das cidades da América Latina existe uma pluralidade de formas de produção de moradias (JARAMILLO GONZÁLEZ, 2008). As condições para emergência e consolidação do setor de produção capitalista de moradias nas cidades latino-americanas são adversas e, conseqüentemente, aparecem outras formas de promoção que não operam segundo a mesma lógica. A produção por encargo de moradias é uma das estratégias adotadas pela população para ter acesso a moradia. Trata-se de uma forma de acesso à moradia em que o interessado adquire um terreno e contrata um construtor para execução da sua moradia. Os promotores capitalistas compartilham com a produção por encargo a execução de imóveis para as parcelas da população com rendas média e altas. A população de baixa renda devido à sua baixa solvência fica por fora da esfera de ação da produção capitalista. Os poderes públicos nos diversos países da América Latina desenvolveram ações para a promoção estatal subsidiada de moradias como forma de produção adicional, porém sem grandes contribuições para a constituição do estoque de moradias e com recursos insuficientes para subsidiar a população mais pobre. Os grupos populacionais que não acessam a moradia por meio das possibilidades mencionadas desenvolvem estratégias particulares para prover-se de soluções habitacionais. Uma das alternativas é o aluguel de moradias precárias em áreas centrais. A opção mais difundida, todavia, é a urbanização popular, que via de regra é considerada também como informal.

A autoconstrução é um dos principais componentes da urbanização popular (JARAMILLO GONZÁLEZ, 2008). Caracteriza-se por ser uma forma de produção não mercantil associada normalmente a uma modalidade de ocupação do solo ilegal ou irregular. Na autoconstrução as famílias executam suas casas diretamente. É criticada por ser considerada uma herança arcaica do passado rural dos seus moradores e pela aparência física dos imóveis executados de forma artesanal e que contrastam com a produção funcionalista e considerada moderna das cidades. A desqualificação das casas autoconstruídas e seus bairros, do ponto de vista estético, reflete referências culturais distintas e a ignorância das circunstâncias concretas da vida dos pobres urbanos. É uma prática considerada positiva por se constituir em uma resposta popular muito engenhosa e eficaz à problemática da habitação e compatível com os recursos financeiros dos seus moradores. Além disso, o período de produção dos imóveis por meio da autoconstrução é flexível e se adapta às necessidades e possibilidades dos seus moradores. Também possibilita ganhos monetários através

do aluguel e arrendamento de suas habitações ou partes delas. Representam o principal mecanismo de acesso à moradia em muitas cidades. Porém, é preciso registrar que, em que pesem os aspectos positivos relacionados a essa forma de produção habitacional, muitas casas autoconstruídas possuem problemas técnicos e deficiências de concepção e de execução, além de representarem a renúncia da utilização de técnicas e inovações tecnológicas e por constituírem em um mecanismo indireto de sobre-exploração social.

Para Jaramillo González (2008), a ocupação ilegal de terras é outro componente da urbanização popular. Permite acesso ao solo sem a necessidade de utilização imediata de recursos, que são destinados para a autoconstrução. Essa alternativa contempla diferentes variações de tipos de transgressões de normas, que podem ser consideradas ilegais e que são associadas às urbanizações informais. Pode envolver a ocupação de terras de terceiros, o que é considerado uma violação das normas de propriedade. Os ocupantes podem desconsiderar regulamentos que restringem o uso de determinados terrenos, como áreas de preservação ambiental. Podem ocupar terrenos públicos. A ocupação de terrenos exige dos moradores a convivência com situações de risco e desvantagens técnicas para execução de suas moradias, esforços para suprir as carências de infraestrutura e serviços públicos e para conectar-se a redes existentes ainda que clandestinamente.

Nos espaços de urbanização popular também existem relações mercantis (JARAMILLO GONZÁLEZ, 2008). A população urbana faz parte de uma sociedade regida pelo mercado. Ainda que em áreas de urbanização popular, a terra e as moradias sejam preponderantemente construídas sem propósitos mercantis, seus moradores recorrem a intercâmbios mercantis na maioria das suas práticas cotidianas. O aluguel de moradias e suas frações por partes dos proprietários das urbanizações populares são uma demanda mercantil. O acesso a moradias por parte dos inquilinos é feito por meio de recursos financeiros. Mesmo em transações nesse contexto não temos tentativas de acumulação de riquezas, mas de valorização da força de trabalho por parte do vendedor e uma possibilidade de moradia como valor de uso por parte do comprador. Existe um mercado imobiliário de aluguéis em que se verificam relações de competição e preços reconhecidos pelos participantes. Também existe um mercado de imóveis autoconstruídos e edificados em terras ocupadas, independente do reconhecimento jurídico formal da propriedade.

As terras nos espaços de urbanização popular adquirem preços e geram

rendas (JARAMILLO GONZÁLEZ, 2008). As transações mercantis ocorrem, ainda que os terrenos tenham sido adquiridos sem uma transação mercantil. O surgimento da renda de terra ocorre mesmo que os agentes que produzem o edifício não sejam capitalistas. Os autoconstrutores possuem conhecimento sobre quanto gastaram para adquirir materiais e o esforço em termos de trabalho dispendido para construir suas edificações. O conhecimento dos valores historicamente cristalizados nas edificações particulares permite estimar os valores necessários para edificar outras moradias. A concorrência entre os interessados em adquirir os imóveis pode gerar taxas de aluguel e preços de venda superiores aos custos, configurando rendimentos secundários ligados ao consumo da propriedade. A localização dos espaços de urbanização popular gera maior interesse e maiores valores de venda e locação das moradias, um sobrepreço que pode ser convertido em renda. Outra situação que pode possibilitar a valorização de determinadas localidades é o acesso a redes de solidariedade, o que configura uma renda secundária. A presença de áreas comerciais e de outras atividades no interior do bairro popular pode permitir o surgimento de uma demanda mercantil pelas edificações autoconstruídas e preços maiores. A escassez de áreas livres em espaços populares, a necessidade de preservação da propriedade por parte dos moradores e a impossibilidade de mudar para outras localidades podem gerar uma espécie de renda absoluta popular.

Existem formas mercantis de aquisição de terras em espaços informais (JARAMILLO GONZÁLEZ, 2008). As ocupações de terras não são a única forma de acesso ao solo dos setores populares para a execução de moradias autoconstruídas. Agentes capitalistas informais, urbanizadores piratas ou clandestinos, produzem loteamentos que violam as normas urbanísticas. São terrenos que se assemelham em termos físicos e funcionais aos terrenos ocupados. Possuem custos de aquisição, porém oferecem menos desvantagens para a urbanização e não exigem custos extras para a construção como contenções e obras que encarecem a autoconstrução. Assim os moradores se dispõem a adquirir terrenos que não tenham desvantagens construtivas, assimilando as rendas primárias que surgem da heterogeneidade dos terrenos em relação ao processo de produção do espaço construído. Além disso, os terrenos ocupados podem implicar em riscos de confrontos e remoção e perda dos recursos investidos nas edificações. No caso dos loteamentos clandestinos há convergência de interesses entre os compradores e os loteadores e esses riscos são reduzidos. Em algumas localidades e situações, para os loteadores clandestinos, os

terrenos informais permitem retornos maiores do que a produção legal. As transações de terrenos urbanos ilegais se constituem em um submercado que possui conexões com o mercado formal. Os imóveis ofertados no mercado informal não podem ter preços maiores do que os menores valores praticados no mercado formal, desde que não sejam envolvidas particularidades e rendas secundárias que valorizem os terrenos ilegais, por exemplo, localização no espaço urbano e presença de atividades comerciais. Em situações de escassez de ofertas de terrenos informais, os preços tendem a se aproximar dos valores dos imóveis formais e serem relativamente altos e permitirem a assimilação quase integral da renda absoluta urbana presente no mercado formal. Por outro lado, o mercado pirata também é articulado com as ocupações. Caso os valores dos imóveis ilegais sejam muito altos e deixem de compensar os custos monetários e não monetários em relação as ocupações, há uma tendência de que as ocupações voltem a ser a opção viável para a resolução das questões habitacionais uma parcela da população.

Segundo Jaramillo González (2008), o loteador informal é um agente capitalista que atua nos espaços populares em diversas dimensões. A oferta de terrenos irregulares pode ser lucrativa. Pode ser realizada por proprietários, por organizações comunitárias e por loteadores informais. Os loteadores informais são agentes capitalistas, cujas atividades são parcialmente ilegais. A lucratividade da sua atividade é decorrente do parcelamento do solo, que compreende a aquisição de glebas, a delimitação de lotes e a implantação de alguns itens mínimos de infraestrutura. Com a ocupação do loteamento e a implantação de infraestrutura e equipamentos públicos por parte dos moradores ou do poder público, os valores dos terrenos são ampliados e o retorno do investimento inicial é consolidado. Para garantir que suas atividades se reproduzam, os loteadores adotam estratégias de relacionamento com os compradores, mecanismos de venda e formas de pagamento e negociação que respeitam e se adaptam às condições e necessidades culturais, econômicas e sociais dos seus clientes. Também auxiliam os moradores em atividades reivindicatórias por melhorias das condições de infraestrutura e em articulações com agentes políticos, que clientelisticamente possibilitam acesso a recursos públicos para melhoria das condições de urbanização e diminuem o risco de intervenções públicas e de remoções. Em algumas situações atuam com organizações de controle, inclusive paramilitares, que permitem aos moradores manter a propriedade precária de suas moradias e a cumprir seus compromissos junto aos urbanizadores. A atuação dos

loteadores informais permite a criação de redes amplas e complexas, de cunho político, social e econômico, quando comparadas às que surgem no entorno dos capitalistas que se dedicam à promoção formal de loteamentos.

Conforme o entendimento de Jaramillo González (2008), os espaços de urbanização popular possuem conexões diretas e indiretas entre o mercado imobiliário formal e a produção capitalista de moradias. Além desses aspectos, a visão de Pedro Abramo permite a discussão sobre como as cidades latinoamericanas se estruturam e demonstra como os mercados informais e formais contribuem para uma forma específica de organização das cidades na América Latina.

A abordagem heterodoxa da economia urbana foi desenvolvida por Abramo (2007a) em contraponto às visões neoclássicas. Segundo os princípios ortodoxos os indivíduos, de forma voluntária e igual, por meio do livre mercado, constroem uma ordem equilibrada e eficiente de distribuição residencial no espaço urbano. A repartição ocorre fisicamente em anéis concêntricos e homogêneos, segundo os tipos de famílias e as suas condições financeiras e orçamentárias. A racionalidade paramétrica define a posição dos indivíduos e grupos familiares na cidade. Suas decisões são limitadas apenas por restrições orçamentárias. Ou seja, os efeitos da interdependência das escolhas de localização, a possibilidade de auferir ganhos em função da inserção espacial e a dimensão social são desconsideradas pelos autores ortodoxos da economia urbana. Além disso, a capacidade de coordenação do mercado imobiliário, também, é negligenciada. Sabe-se que os agentes do mercado não são neutros e atuam de forma coordenada para maximizar seus lucros. A configuração da ordem espacial está em constante mudança. O decorrer do tempo, as escolhas dos indivíduos e as ações dos agentes do mercado imobiliário são fundamentais para a instabilidade na organização das cidades. Em sua concepção, portanto, a visão ortodoxa é limitada e não reflete a realidade, pois desconsidera características do comportamento dos agentes e considera o espaço como ordenado, equilibrado e estável.

Abramo (2007a), também, faz críticas às abordagens sociológicas marxistas. Segundo o autor, seus enfoques associam a estrutura da cidade a um processo de acumulação urbana e de apropriação do espaço. Esses processos se apoiam, principalmente, nas forças do capital em geral e nas relações de força entre as classes sociais ou movimentos sociais. Os estudos das decisões de localização no nível microeconômico não são abordados nas análises da sociologia urbana marxista, que

se dedicam às macrodeterminações quando tratam das relações entre as classes e movimentos sociais. Além disso, representam geralmente a forma urbana de maneira estática.

Para o autor, em uma perspectiva heterodoxa, alternativa às demais visões, a configuração espacial residencial é resultado do agregado das escolhas dos indivíduos, feitas ao longo do tempo e por meio de uma racionalidade mimética. Segundo Abramo, “(...) os atores econômicos efetuariam suas escolhas residenciais representando o espaço como conjunto de externalidades definidas pelas localizações relativas dos diversos tipos de família que compõem o mercado residencial da cidade” (ABRAMO, 2007a, p. 45.).

As estratégias de definição da localização são definidas em um ambiente de incerteza urbana radical (ABRAMO, 2007a). Nesse contexto de indeterminação e de especulações, os agentes baseiam suas ações em antecipações sobre as características futuras do espaço, da vizinhança e dos valores. Os comportamentos econômicos dos atores do mercado não ocorrem, exclusivamente, sob a racionalidade econômica. A lógica do investimento no espaço possibilita ganhos econômicos, de capital social e a preservação de um modo de vida.

As coordenações das decisões isoladas configuram convenções urbanas sobre quais são as localizações mais adequadas às necessidades e às características dos indivíduos e suas famílias (ABRAMO, 2007a). As externalidades de vizinhança, principalmente a posição relativa no espaço dos diferentes tipos de família, são determinantes nesse processo. As decisões ocorrem em função das posições relativas das diferentes famílias no espaço urbano e da possibilidade de ganhos em função de uma lógica de investimento individual e não somente de restrição orçamentária.

Os mecanismos de coordenação espacial não correm no sentido da equilíbrio (ABRAMO, 2007a). As convenções urbanas não são definitivas. São influenciadas e transformadas continuamente por novas ordens espaciais. Essas são construídas e modificadas continuamente pelas decisões individuais e, sobretudo, por estratégias de empresários do mercado imobiliário. O processo de inovação e o jogo especulativo reintroduzem a incerteza urbana radical. As constantes ações dos agentes do mercado imobiliário alimentam novas expectativas espaciais e descontrolam as convenções urbanas. As decisões de localização são influenciadas por configurações futuras das externalidades de vizinhança.

O espaço residencial não é equilibrado e ordenado (ABRAMO, 2007a). Novas convenções urbanas são constantemente forjadas e paulatinamente substituem as vigentes. A dinâmica espacial e a atuação dos empresários são caracterizadas por um duplo movimento. Por um lado, uma tendência à diferenciação espacial é fomentada pela inovação. Por outro lado, uma tendência à homogeneização espacial é alimentada pelas práticas miméticas. A conjugação dessas tendências define o contorno da dinâmica espacial e o movimento gerado pelas constantes mudanças nas configurações espaciais gera um ordenamento urbano caleidoscópico.

Agentes do mercado imobiliário atuam no sentido de manter as decisões de localização e a ordem espacial de seu interesse (ABRAMO, 2007a). A estabilidade permite a conservação das estratégias de investimento, a previsibilidade do retorno dos seus investimentos, e a diminuição do risco econômico. Para a manutenção das coordenações espaciais é necessária a atuação conjugada de esforços pelos agentes do mercado imobiliário, pelo sistema bancário e pelos governos. As políticas urbanas são instrumentos indispensáveis à manutenção da configuração da estrutura espacial da cidade.

A partir da perspectiva de Abramo (2007a), podemos concluir que o mercado imobiliário é naturalmente excludente. A inserção dos indivíduos no espaço e a influências e a atuação de empresários, suportada pelo sistema financeiro e pelos governos, dificultam ou impossibilitam para a população de menor renda o acesso à terra e à moradia nas cidades e nos espaços urbanos considerados formais e legais. Esta situação, associada à ausência, à inadequação e à insuficiência da regulação urbanística e de políticas urbanas, tornam os assentamentos precários uma forma possível para a população de menor renda se inserir e se fixar nas cidades e no espaço urbano (Abramo, 2007b e Baltrusis, 2005). Em contraponto a essa realidade, o autor defende a necessidade de regulação urbana para equilibrar a apropriação do espaço urbano.

Pedro Abramo desenvolveu outras reflexões, complementares à abordagem heterodoxa da economia urbana, que permitem discutir como os moradores dos assentamentos precários se inserem no contexto das cidades e dos espaços urbanos.

Para Abramo (2008), o mercado informal da terra em favelas e a mobilidade residencial dos pobres nas grandes metrópoles são assuntos pouco explorados nos estudos urbanos e nas abordagens tradicionais da economia ortodoxa e neoclássica. Em uma perspectiva que contempla a dinâmica dos espaços precários urbanos,



Abramo (2007b e 2008) defende que a cidade não é configurada segundo uma única lógica de estruturação.

O autor descreve a estrutura interna das grandes cidades brasileiras como segmentada e segregada em relação à distribuição espacial desigual dos equipamentos e dos serviços e aos diferentes níveis sociodemográficos de seus moradores. Essas características têm relações com os traços e legados patrimonialistas e escravocratas brasileiros e de heranças de um passado colonial profundamente excludente. Todavia, a atual estrutura espacial das grandes cidades brasileiras é decorrente, principalmente, de processos de acesso e definição de usos da terra modelados pela lógica moderna de coordenação de ações sociais e econômicas.

No mundo moderno podem ser identificadas duas lógicas de coordenação das ações individuais e coletivas relacionadas à consolidação dos Estados nacionais e à generalização das atividades mercantis (ABRAMO, 2003, 2007b, 2008 e 2009). O Estado possui papéis de mediação e coordenação social das relações entre indivíduos e entre os grupos sociais. Suas ações definem a forma e a magnitude do acesso à riqueza da sociedade. A generalização da atividade mercantil é definida pelo mercado e, nesse contexto, o acesso à riqueza social é mediado de maneira predominante pelas relações de troca. O acesso à terra urbana a partir da lógica do Estado exige dos indivíduos e grupos sociais alguma acumulação de capital que permita seu reconhecimento como parte integrante da sociedade. Esse capital pode ser político, institucional, simbólico ou de natureza natural. Seu reconhecimento permite acesso aos dispositivos de distribuição da riqueza social. A lógica do mercado, por sua vez, é simples, linear e unidimensional em relação aos requisitos para aderir à terra urbana. As possibilidades de acesso à terra e sua magnitude são diretamente ligadas à dimensão do capital monetário, acumulada pelos indivíduos e grupos sociais.

A lógica mercantil de acesso à terra ocorre de duas formas institucionais diferentes, quais sejam: a formal e a informal (ABRAMO, 2003, 2007b, 2008 e 2009). Historicamente a definição das formas legais de acesso e dos usos do solo urbano é construída socialmente. É condicionada pela lógica dominante de acesso ao solo urbano, pelo regime e pela regulamentação urbana necessários para reprodução do ambiente urbano construído considerado formal. O acesso formal à terra está condicionado por um marco jurídico e normativo regulado pelo estado. Esse marco se baseia em um conjunto de direitos (civis, comerciais, trabalhistas, urbanísticos,

comerciais, dentre outros), que estabelecem e consolidam um padrão para as relações urbanas e econômicas legais. O mercado formal exerce a coordenação desses direitos por meio de relações, contratos e exigências consideradas legais. O mercado formal é regulado por instituições que garantem que seu funcionamento se ajuste aos marcos dos direitos legais. As relações que se estabelecem à margem desse sistema legal definem o campo da economia informal<sup>7</sup>. A informalidade urbana se refere a um conjunto de irregularidades urbanísticas, edilícias e em relação ao direito à propriedade. O mercado informal é o somatório da informalidade, principalmente, em suas dimensões urbana e econômica. Outra característica do mercado informal é existência de relações de confiança, de coesão social, de reciprocidade e de lealdade e de instituições e normas informais que regulam e permitam seu funcionamento, assim como garantem em termos intertemporais e intergeracionais os contratos e acordos estabelecidos nas transações informais de mercado.

Nos países latino-americanos e em parte da África e da Ásia, a urbanização acelerada, as desigualdades sociais e a incapacidade financeira dos estados nacionais deram surgimento a uma terceira lógica de acesso à terra urbana (ABRAMO, 2003, 2007b, 2008 e 2009). Trata-se da lógica da necessidade, que é “(...) simultaneamente a motivação e a instrumentalização social que permite a coordenação das ações individuais e/ou coletivas dos processos de ocupação de fato da terra urbana.” (ABRAMO, 2008, p.58.). A lógica da necessidade se distingue das outras duas lógicas, pois surge da necessidade absoluta da busca de um lugar para se estabelecer na cidade e não requer o acúmulo de capital político, institucional ou pecuniário. A lógica de necessidade, nos países latino-americanos, “(...) moveu, e continua a mover, um conjunto de ações individuais e coletivas que promoveram a produção das “cidades populares” com o seu habitual ciclo ocupação/autoconstrução/auto-urbanização e, por fim, o processo de consolidação dos assentamentos populares informais (APIs).” (ABRAMO, 2007b, p. 26.).

As três lógicas coexistem nas cidades latino-americanas (ABRAMO, 2003, 2007b, 2008 e 2009). O processo de configuração do espaço e dos usos do solo deriva das peculiaridades e da universalidade dos regimes urbanos e das formas de

---

<sup>7</sup> Abramo se baseia nos estudos dos economistas Arnaldo Bagnasco e Giacomo Beccatini sobre o tema da informalidade para discutir como essa noção é construída, rege as relações mercantis no espaço urbano e determina as diferenças entre o que é legal e ilegal.

regulação de cada cidade. As semelhanças e diferenças na estrutura urbana das grandes cidades revelam combinações possíveis da articulação e hierarquização das lógicas de coordenação e acesso à terra.

Recentemente, segundo Abramo (2007b), a articulação da lógica de mercado com a lógica da necessidade, constituiu o mercado informal de solo. Nas cidades latino-americanas o acesso à terra através do mercado informal é o mecanismo viável para uma parcela considerável da população urbana e pobre.

O mercado ressurgiu como o principal mecanismo de coordenação de produção das materialidades urbanas, após a institucionalização da cidade neoliberal (ABRAMO, 2007b). Nas últimas décadas, em meio à crise do fordismo urbano e do urbanismo modernista e regulatório, as políticas neoliberais ampliaram seu espaço nas agendas urbanas. O retorno do mercado como principal elemento na produção da cidade coincide com a diminuição do papel do Estado na definição das regras de uso do solo e nas características das materialidades urbanas.

A primazia do mercado como mecanismo de hegemonia da coordenação das decisões de uso do solo nas cidades latino-americanas produz uma estrutura particular e característica (ABRAMO, 2007b e 2009). Essa forma peculiar de cidade é descrita por Abramo como:

Uma estrutura “híbrida” de cidade do ponto de vista da sua morfologia de usos do solo vis-à-vis os dois modelos tradicionais da cidade moderna. A cidade moderna ocidental tem dois modelos paradigmáticos de conformação estrutural em termos materiais do seu ambiente construído. O primeiro desses dois modelos é identificado com o “modelo mediterrâneo” ou “continental”, e a sua estrutura urbana se configura como uma “cidade compacta”, onde o uso do solo é intensivo. O segundo modelo de cidade é o modelo anglo-saxão, e a sua manifestação espacial é a de uma “cidade difusa” com um uso do solo fortemente extensivo, de fraca intensidade e baixa densidade predial e residencial.

Nossa hipótese (...) é a seguinte: o funcionamento do mercado de solo nas grandes cidades latino-americanas promove de forma simultânea uma estrutura de cidade compacta e difusa. Assim, as cidades latino-americanas têm uma estrutura urbana do uso do solo e das suas materialidades que, ao se compactarem, também se difundem e, ao se difundirem, se compactam. Nesse sentido, a produção da estrutura urbana das grandes cidades latino-americanas, ao conciliar a forma compacta e a forma difusa do uso do solo, promove uma forma de cidade particular: a cidade COM-FUSA. (ABRAMO, 2007b, P. 26.)

Segundo Abramo (2007b e 2009), a cidade COM-FUSA é produzida e reproduzida simultaneamente pelos mercados formal e informal. A produção de uma cidade compacta e difusa pelo mercado formal ocorre paralelamente ao desenvolvimento de uma cidade popular compacta e difusa pelo mercado informal. As

duas cidades são construídas por razões particulares vinculadas às suas próprias lógicas de funcionamento dos mercados e de reprodução dos seus capitais.

A produção e a reprodução da forma COM-FUSA das grandes cidades latino-americanas é alimentada por um duplo processo (ABRAMO, 2007b e 2009). Os mecanismos formais e informais de promoção da forma compacta e difusa do uso do solo urbano se mantem através de dois círculos de retroalimentação. Esses movimentos cíclicos reforçam a complexidade e a dualidade do espaço urbano, pois:

O resultado da produção das materialidades urbanas e, sobretudo, dos mecanismos promotores do uso do solo nos conduz a sublinhar uma lógica interna de funcionamento do mercado formal e do mercado informal que promovem um círculo perverso, em que a compactação alimenta a difusão e a difusão alimenta a compactação. Em outras palavras, o retorno da mão inoxidável do mercado de solo produz e potencializa uma estrutura espacial de uma cidade COM-FUSA. Como podemos imaginar, essa estrutura COM-FUSA, ao promover demandas de equipamentos e de serviços com sinais espaciais diversos, é um fator que dificulta a elaboração de políticas urbanas mais equitativas em termos socioespaciais." (ABRAMO, 2007b, p. 26-27.)

A cidade informal não é uma realidade recente nas cidades latino-americanas (ABRAMO, 2007b). Processos de produção dos territórios populares ocorreram à margem das regras e normas oficiais desde o período colonial. Esses processos foram ampliados pela fragilidade dos sistemas de provisão pública de habitação e a aceleração da urbanização no século XX. Foram agravados pela urbanização fordista acelerada, excludente e periférica. Em função da estrutura social extremamente estratificada e desigual predominante nas cidades, a lógica da necessidade se tornou o principal mecanismo de acesso à terra na maior parte dos países latino-americanos.

A amplificação do processo das ocupações, diversificou, consolidou e potencializou o mercado informal popular nas cidades latino-americanas (ABRAMO, 2007b). O modelo de cidade formal e modernista impôs dificuldades para a provisão habitacional para a população com baixos rendimentos. Em um duplo movimento, os processos de ocupação e de venda de terra irregular e ou clandestina se ampliaram. O mercado imobiliário informal de terras urbanas se somou aos mercados informais populares de locação em cortiços e de outras formas precárias de moradia e da mercantilização ilegal de terras nas periferias urbanas, existentes desde o início do século XX. O mercado informal se transformou em um importante mecanismo de provisão de solo e de moradias para os setores populares e uma força que potencializa a produção da estrutura socioespacial desigual.

O mercado informal de terras pode ser classificado em dois submercados,

segundo o critério de substitutibilidade dos bens fundiários e ou imobiliários (ABRAMO, 2007b, 2008 e 2009). O submercado de loteamentos, que contempla loteamentos clandestinos e irregulares, e o submercado nos assentamentos populares informais consolidados, que contempla as tipologias residenciais e comerciais e as transações de venda e aluguel. As características dos submercados estão sintetizadas no Quadro 4, segundo elementos determinantes para a estrutura de mercado.

**Quadro 4 - Marco comparativo das características do mercado informal de loteamentos e em assentamentos consolidados: taxonomia dos submercados**

	Loteamentos	Assentamentos consolidados
Estrutura de mercado	oligopólica	competência com mercado "racionado"
Agente dominante e determinação de preços	fracionador com capacidade de "mark up" urbano	comprador ("entrante") e vendedor ("saínte") tensão entre oferta e demanda
Assimetria de poder de mercado	forte	variável
Característica do produto	<i>homogeneidade</i> relativa (lote) com variações de localização e metragem	heterogeneidade
Externalidades	<i>exógenas</i> (hierarquia de acessibilidade + características físicas e topográficas)	endógenas + exógenas
Racionalidade e antecipação	<i>estratégica</i> com informação incompleta (jogo da antecipação de infra-estrutura)	pluralidade de racionalidades e objetivos de antecipação
Informação	incompleta e imperfeita (risco)	assimetria informacional e imprevisibilidade ( <i>incerteza radical</i> )

Fonte: ABRAMO, 2007b, p. 34.

Os submercados informais se desenvolvem em áreas distintas da estrutura urbana das cidades (ABRAMO, 2007b, 2008 e 2009). O submercado de loteamentos é o principal vetor de expansão da malha urbana. Desenvolve-se nas áreas periféricas das cidades, em áreas de urbanização inexistente ou precária. É definido por uma estrutura oligopólica de mercado, o que permite aos agentes produtores determinar

preços. Seus produtos tendem a ser homogêneos, pois os fatores de diferenciação se resumem às dimensões e à topografia dos terrenos e externalidades exógenas de urbanização. Os preços no submercado informal de loteamentos são influenciados pelos seguintes fatores:

- Fator ricardiano clássico: as características topológicas e topográficas determinam custos de fracionamento diferenciados que serão incorporados no preço final do lote informal.
- Fator thuneniano de localização: a localização do loteamento em relação à sua acessibilidade e à centralidade ponderada pelos meios de transporte disponíveis é um componente que também está incorporado no preço final do lote.
- Fator de antecipação de infraestrutura e de serviços futuros: os loteadores buscam ganhos de antecipação ao comercializar lotes cada vez mais periféricos, com infraestrutura urbana e condições de acessibilidade inadequados ou inexistentes, com valores que refletem o valor futuro dos lotes já infraestruturaados e com acesso a serviços providos pelo poder público.
- Fator de ajuste de mercado: multiplicador ou redutor dos preços em função da concorrência oligopolista entre os loteadores e ou outros submercados informais e formais, que pode ser maior ou menor em virtude do grau de transparência do mercado de lotes informais.
- Fator de facilidade e de flexibilidade nos termos de contratação de créditos informais: maior facilidade e flexibilidade no acesso a um lote a partir de contratos informais de endividamento familiar que estabelecem juros de natureza informal, não vinculados às taxas básicas de crédito da economia formal, mas que serão incorporados ao preço final do lote.

A estratégia dos loteadores informais de ocupação de glebas que permitem a maior lucratividade possível promove a ocupação das franjas da ocupação do solo urbano e uma estrutura difusa da territorialidade da informalidade urbana.

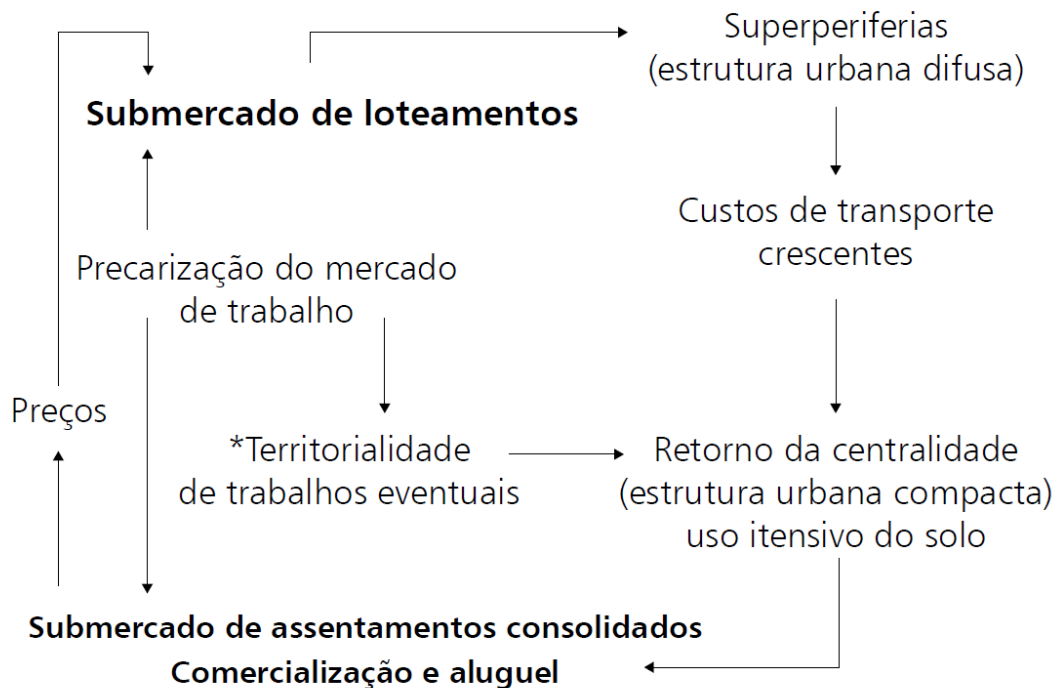
Por sua vez, o submercado em assentamentos precários apresenta uma estrutura competitiva racionada, ou seja, a oferta de áreas populares informais consolidadas é inelástica em relação ao aumento da oferta (ABRAMO, 2007b, 2008 e 2009). Desenvolve-se com os processos de consolidação e adensamento de

assentamentos precários e a introdução de lógicas mercantis nesses espaços. A formação dos preços e a valorização dos assentamentos populares são influenciadas por externalidades endógenas positivas características desses locais. A externalidade de liberdade urbanística e construtiva é uma vantagem comparativa em relação ao mercado formal, pois os moradores dos assentamentos podem fazer uso mais intensivo do solo sem a mediação do Estado. A externalidade comunitária é o resultado de uma economia de reciprocidades viabilizada por uma dinâmica de trocas, baseadas em redes sociais e em relações de confiança e de lealdade, que permite o acesso a bens e serviços sem o desembolso de valores monetários. As duas externalidades geram a compactação espacial e a aglomeração populacional. O funcionamento do submercado em assentamentos precários tem como resultado a compactação do território informal consolidado. Além das externalidades, os altos custos com transportes amplificam a atratividade e o adensamento construtivo e populacional desses locais e impulsionam o submercado de locação. O mercado de locação permite o acesso a áreas mais bem inseridas no contexto urbano para famílias que não possuem condições de adquirir moradias em assentamentos populares consolidados. Também representa uma alternativa de complemento do orçamento familiar para os moradores dos assentamentos, ainda que signifique o fracionamento de suas moradias. O aluguel constitui o submercado dominante em muitas áreas populares informais consolidadas das cidades latino-americanas. As moradias para locação significam a precarização do precário, pois representam a redução dos indicadores de habitabilidade e o aumento da compactação nessas áreas.

Existe um circuito perverso de retroalimentação dos dois submercados informais de solo (ABRAMO, 2007b e 2009). O submercado em assentamentos precários consolidados constitui a cidade informal compacta, e o submercado de loteamentos produz a cidade difusa informal. O submercado de loteamentos informais ao gerar uma cidade cada vez mais difusa impõe altos custos de deslocamentos, que não são compensados pelo rendimento do trabalho (precarização do mercado do trabalho). Seus moradores aspiram mudar para assentamentos precários consolidados. Em outro extremo, na cidade compacta, os custos para aquisição e locação de imóveis nas áreas consolidadas motivam as pessoas a se mudarem para espaços periféricos em que possam ter melhores condições de habitabilidade e menores gastos com moradia. Assim, como resultado desses processos, temos, por um lado, a crescente compactação e precarização das áreas informais consolidadas

e centrais e, por outro, a difusão e a perda de qualidade do uso do solo urbano nos loteamentos informais periféricos. A cidade informal COM-FUSA gera um crescimento contínuo dos preços do mercado informal e uma dupla precarização do habitat e da reprodução da vida nos espaços informais (Figura 9).

**Figura 9 - Círculo perverso de retroalimentação dos dois submercados informais de solo**



Fonte: ABRAMO, 2009, p.72.

O mercado imobiliário forma também gera uma conformação territorial COM-FUSA (ABRAMO, 2007b e 2009). Trata-se de uma condição que impõe desafios para o estabelecimento de políticas públicas, pois o “(...) mercado imobiliário é o principal vetor de estruturação do uso residencial do solo formal das grandes cidades latino-americanas.” (Abramo, 2007b, p. 44.). O mercado imobiliário tem particularidades que o diferenciam de outros mercados da economia capitalista. Dentre as características distintivas desse mercado destacam-se a imobilidade territorial do bem imobiliário, o seu alto valor individual e o seu longo período de depreciação. Essas características implicam problemas para a reprodução do capital imobiliário. A imobilidade impede que esse bem seja deslocado para outro mercado diferente da sua localização. O alto valor individual do bem imóvel envolve uma decisão de endividamento familiar e impõe



um comprometimento dos rendimentos familiares futuros para a aquisição do bem imóvel. O longo período de depreciação é um fator que condiciona o retorno da demanda atendida ao mercado, no curto e no médio prazo, a fenômenos demográficos, como, por exemplo, o ciclo familiar, as migrações e as mudanças nas estruturas familiares.

O mercado imobiliário formal nas grandes cidades latino-americanas é altamente segmentado (ABRAMO, 2007b e 2009). A forte divisão de capacidade aquisitiva e solvabilidade da demanda deriva da desigualdade na distribuição da riqueza no mercado imobiliário. Os capitais imobiliários se libertam das restrições estruturais do mercado imobiliário latino-americano constituindo um mercado imobiliário altamente segmentado. A segmentação da oferta permite aos capitais imobiliários uma atenuação de riscos e incertezas dos seus investimentos. A identificação da segmentação da demanda pelo mercado imobiliário possibilita o surgimento de uma estrutura de oferta residencial com conformação semelhante, que resulta em uma estrutura espacial igualmente dividida. Esse mecanismo de distinção espacial garante uma relativa homogeneidade socioespacial do território onde o mercado imobiliário atua e reitera espacialmente a estratificação socioeconômica da sociedade.

A principal motivação da demanda residencial no mercado formal é a busca pela distinção socioespacial (ABRAMO, 2007b e 2009). Essa externalidade de vizinhança concretiza convenções urbanas que possibilitam os grupos familiares e os indivíduos estarem entre os seus semelhantes. Os padrões de comportamento convencionados são hierarquizados e induzem movimentos de repulsa a não próximos. As convenções urbanas "(...) servem de mecanismo cognitivo que garante a estrutura segmentada e hierarquizada das externalidades de vizinhança, portanto, da estrutura socioespacial urbana segmentada (segregada) e desigual." (ABRAMO, 2007b, p. 45.).

A dinâmica de valorização dos capitais imobiliários produz a cidade caleidoscópica (ABRAMO, 2007b e 2009). Os capitais imobiliários utilizam processos de emergência e de manutenção de relações de interação socioespacial para renovar o segmento de demanda que habitualmente constituem a sua demanda solvável. Para atrair novamente ao mercado imobiliário a mesma demanda, os capitais devem superar a barreira do longo tempo de depreciação física das edificações através da diferenciação contínua de produtos. De uma parte, essa depreciação fictícia permite

o retorno da demanda atendida ao mercado imobiliário e, de outra parte, possibilita que estratos de menor renda tenham uma nova opção de moradia. Temos, conseqüentemente, um deslocamento espacial do vetor de atuação dos capitais imobiliários. A emergência do mercado secundário composto pelos bens depreciados de forma fictícia possibilita a redução dos altos custos de aquisição dos novos imóveis, pois seus compradores são ou foram vendedores no mercado secundário. A diferenciação dos produtos imobiliários se transforma em uma cadeia urbana de desvalorizações e valorizações imobiliárias. A desvalorização de um conjunto de imóveis do mercado secundário desencadeada pelos agentes do mercado imobiliário pode representar para outros estratos a possibilidade de valorização locacional e imobiliária. Assim, a atuação do capital imobiliário em um pequeno segmento do mercado pode promover uma modificação mais ampla na cartografia socioespacial. Em algumas situações temos o deslocamento espacial das externalidades de vizinhança. Nesses casos, temos o deslocamento em cascata dos diversos estratos sociais em função de inovações espaciais promovidas pelos agentes imobiliários. O efeito desses deslocamentos gera uma dinâmica caleidoscópica, pois uma ação localizada em uma porção da cidade gera mudanças em todo o conjunto urbano em um efeito cascata do alto da pirâmide social para baixo.

A ação catalizadora do processo de movimento caleidoscópico são as inovações espaciais (ABRAMO, 2007b e 2009), que geram uma estrutura urbana difusa. Essas articulam novos produtos imobiliários em novas espacialidades urbanas. O deslocamento espacial de uma demanda somente é viabilizado pelo deslocamento espacial da externalidade de vizinhança. A renovação da convenção urbana é viabilizada pela estratégia locacional de contigüidade espacial e ou da extensão da cidade formal para novas localidades. Nas últimas décadas, as estratégias de atuação dos capitais imobiliários nas grandes cidades latino-americanas se concentraram em inovações espaciais que se desenvolveram a partir de processos de intensificação da extensão do espaço urbano voltado para os estratos superiores da pirâmide da distribuição de renda. O resultado, em termos da estrutura urbana, é a construção de uma cidade difusa.

Em paralelo à constituição da cidade difusa, processos de compactação da estrutura de uso formal do solo também surgem como reflexos das estratégias de inovação espacial (ABRAMO, 2007b e 2009). Em um primeiro efeito de compactação do uso do solo, o estoque depreciado de forma fictícia é ocupado por famílias de

estrato inferior de renda. Esse é composto por unidades menores do que as de origem dos novos demandantes. Consequentemente, há um consumo menor de espaço em troca de melhor acessibilidade urbana e de um movimento ascendente na representação social da cidade. Em um segundo feito de compactação do uso do solo, decorre das estratégias de imitação das estratégias de inovação espacial consideradas exitosas. Em complemento ao processo de ocupação de imóveis antigos, há uma oferta de unidades habitacionais novas, que são produzidas em áreas vazias ou subutilizadas e possuem tamanho inferior ao estoque existente. Essa reprodução das estratégias é aplicada para famílias de estratos de renda inferiores e se reveste de caráter de inovação relativa. O processo de mudanças das famílias em busca de melhores inserções no espaço urbano se replica em outras localizações, reiterando o processo de compactação da estrutura de uso do solo da cidade formal. O resultado é um efeito em cascata dessa dinâmica que se inicia nos estratos mais altos de renda e se difunde para os estratos mais baixos.

O funcionamento do mercado imobiliário formal produz movimentos que reforçam as contradições da estrutura da cidade COM-FUSA (ABRAMO, 2007b e 2009). As inovações espaciais promovem uma estrutura urbana difusa e heterogênea e sua relativa reprodução provocam uma compactação e homogeneização da cidade. Assim temos uma lógica de retroalimentação da do solo formal.

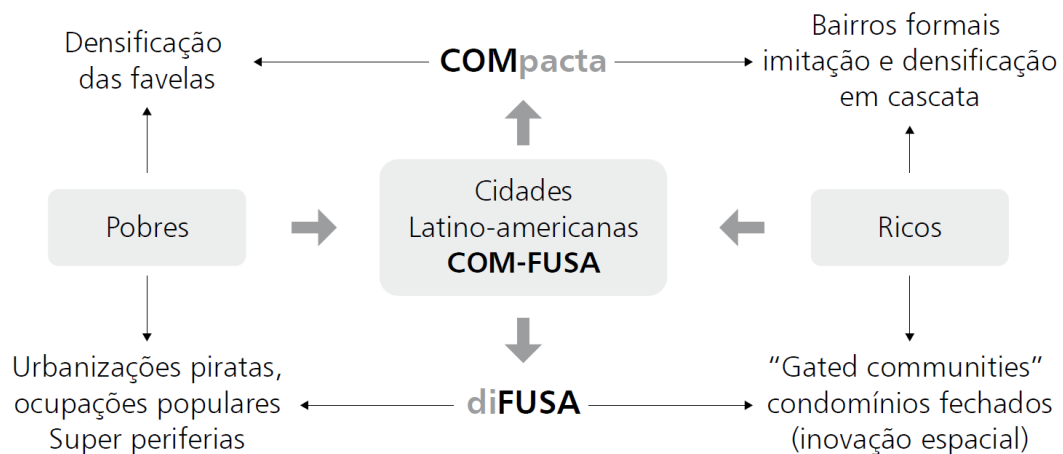
Os processos de formação e transformação dos espaços urbanos informais e formais ocorrem em paralelo (ABRAMO, 2007b e 2009). A materialidade resultante desses processos é uma cidade COM-FUSA e em constante mudança (Figura 10). Os estudos pertinentes ao mercado informal são diversificados e indireta e diretamente permitem a realização de discussões sobre as características apontadas pelo autor. Já o mercado imobiliário informal carece de maiores estudos.

Em um esforço para ampliar o conhecimento sobre o mercado informal em favelas, Abramo (2008) realizou um levantamento empírico sobre assentamentos informais no Rio de Janeiro. Seu estudo permite identificar elementos que podem ser explorados para a caracterização desse mercado. Identificou na estrutura do mercado informal de terras os submercados em loteamentos e em assentamentos consolidados (ABRAMO, 2008). O autor fez análises do mercado imobiliário de assentamentos consolidados no Rio de Janeiro. Identificou que o mercado informal dessas localidades possui relativa regularidade de funcionamento e um comportamento não aleatório. Essas características associadas ao volume e ao nível dos preços das

transações imobiliárias, ao percentual de rotação dos imóveis revelam a existência de um mercado imobiliário informal que regula o acesso à terra em assentamentos precários consolidados.

Em uma perspectiva exploratória, Abramo (2008) identificou que o mercado

**Figura 10 - Mercado informal de solo e a produção da cidade COM-FUSA**



Fonte: ABRAMO, 2009, p.73.

pode ser caracterizado como uma constelação de submercados ou um submercado unificado. Para o autor a “(...) identificação dos submercados e a definição de uma possível taxonomia dos mesmos é um elemento conceitual importante para a identificação do processo de formação dos preços no mercado imobiliário Informal”. (ABRAMO, 2008, p. 66.). Também apontou que existem possibilidades de mobilidade dos pobres no interior e entre assentamentos precários que podem influenciar e caracterizar o mercado imobiliário informal. A partir dessas alternativas, estabeleceu cinco hipóteses de submercados e mobilidade residencial relacionados aos assentamentos precários, quais sejam: (a) submercado informal unificado que possibilita uma ampla mobilidade residencial no interior e entre os assentamentos consolidados, (b) submercados por assentamentos que permitem a mobilidade residencial no interior do assentamento, (c) submercado por grupos de assentamentos homogêneos que se caracteriza por uma mobilidade restrita entre os assentamentos semelhantes, (d) submercados em cada assentamento que limita a mobilidade residencial entre divisões internas do assentamento, (e) submercado por grupo de

assentamentos segmentados que resulta na mobilidade residencial no interior e entre grupos de assentamentos semelhantes.

Segundo Abramo (2008), o gradiente de preços do mercado informal de terra e de imóveis nas favelas não segue as variações de preços dos bairros legais em seu entorno. Segundo os modelos neoclássicos e o senso comum, os preços nas favelas seriam determinados pelos valores de imóveis formais e legais adjacentes, com uma taxa de desconto determinada por algumas características como o grau de violência e o estágio de consolidação das áreas informais em que os imóveis estão inseridos. Suas constatações empíricas, contrariam a ideia de que a formação de preços nas áreas das favelas é determinada pelos preços do mercado formal. Os preços dos imóveis seriam determinados por uma lógica interna dos mercados informais. Essa lógica de precificação endógena pode ser identificada a partir de variáveis e características do território dos assentamentos.

Abramo (2008) identificou que o mercado de trabalho e os aspectos envolvidos na escolha da moradia não são os únicos elementos definidores da localização residencial em assentamentos precários. Esse padrão foi identificado em aproximadamente um quarto das favelas pesquisadas. Nesses locais, os moradores possivelmente defiram a sua inserção espacial pela proximidade absoluta com seus locais de trabalho ou das suas principais fontes de renda. Todavia, nos demais locais as escolhas de localização residencial foram determinadas por outros fatores. Existem similaridades de comportamento de mobilidade residencial entre as famílias mais pobres e as já inseridas nas favelas. O mapeamento dos deslocamentos das famílias no interior das favelas e entre essas e os espaços formais, permite traçar panoramas sobre a mobilidade residencial. É possível identificar movimentos de elitização, empobrecimento e de estabilização de social, assim como registrar o comportamento da população em termos de localização espacial em relação a outras variáveis sociodemográficas, como, por exemplo, o nível de instrução e as idades dos moradores. Esses elementos permitem associar os movimentos de reconfiguração socioespacial das favelas a aspectos não exclusivamente econômicos. O capital social adquirido e construído pelos moradores através da vida em comunidade, em atividades associativas influenciam o mercado imobiliário informal. As decisões locais residenciais dos pobres das favelas não são fruto exclusivamente da racionalidade econômica.

Abramo (2008) propôs que o projeto de investigação sobre os assentamentos

precários se articule partir dos seguintes eixos: (a) identificação dos determinantes da formação dos preços imobiliários nas favelas; (b) identificação de articulações entre o mercado imobiliário e a mobilidade residencial a partir das estratégias residenciais e dos critérios de localização adotados pelas famílias adquirentes; (c) definição do gradiente de preço urbano do mercado informal para comparar a dinâmica imobiliária das favelas com a do mercado formal; (d) Identificar os padrões de deslocamento residencial das famílias ocupantes das favelas e delinear sua trajetória residencial no interior das favelas, entre as favelas, entre espaços formais e informais e (e) identificação do local de trabalho do chefe das famílias que vivem em favelas e mapeamento do padrão de movimentação pendular entre residência e trabalho e sua relação com o funcionamento dos preços de mercado imobiliário e com as preferências familiares de localização. Somente a ampliação das pesquisas sobre o mercado imobiliário informal permitirá desenvolver análises comparativas sobre realidades intraurbanas e de grandes cidades latino-americanas. Os estudos permitirão identificar como o tamanho e a peso das cidades na hierarquia urbana afetam o funcionamento do mercado informal nas diversas localidades. Assim como, serão detalhados de forma mais adequada como elementos intrínsecos à trajetória comunitária e ou urbanos de cada favela ou cidade também condicionam o mercado informal dos seus assentamentos precários.

Além das abordagens de Pedro Abramo e dos outros autores contemplados nessa síntese, outras perspectivas e abordagens teóricas podem subsidiar a reflexão e o estudo sobre as relações entre o mercado imobiliário e os assentamentos precários e as cidades. Trata-se de um tema ainda pouco explorado, assim como algumas formas alternativas de acesso à terra nas cidades.

A ocupação e a produção do espaço residencial urbano também são realizadas através de outras estratégias de coordenação de ações individuais e coletivas que não são construídas preponderantemente por meio de relações e motivações capitalistas. Contraditoriamente, em sua maioria, são fortemente afetadas pelo mercado imobiliário de forma direta ou indireta. Por envolverem grupos específicos e minoritários da população são ignoradas ou consideradas residuais. Em alguns aspectos se confundem com a lógica da necessidade e possuem relações diretas e indiretas com a lógica do Estado, apontadas por Abramo (2003, 2007b e 2008). A lógica da solidariedade representa uma dessas possíveis estratégias alternativas. A moradia em espaços solidários é uma necessidade e faz parte do cotidiano, do

imaginário e da história das cidades. A diversidade das condições humanas leva pessoas e grupos sociais sem autonomia, transitória ou permanente, a dependerem de outras pessoas e instituições para sobreviverem. São exemplos de espaços de moradias dessa natureza: os orfanatos, os abrigos temporários, os espaços destinados a moradia de portadores de deficiências irreversíveis, os abrigos e os lares para idosos desamparados. Os espaços de solidariedade estão presentes em praticamente todas as cidades e em espaços formais e informais. Outra estratégia alternativa de acesso à moradia é a lógica comunitária. As motivações para a vida comunitária podem ser religiosas, identitárias e culturais. As moradias representam para esses grupos comunitários a possibilidade de manutenção de costumes, crenças e formas específicas de sociabilidade. Os edifícios e espaços religiosos de moradias são de muitas naturezas, como templos, residências de sacerdotes, kibutz, mosteiros, conventos, dentre outros. São espaços que abrigam religiosos, em clausura ou não, e que possuem maior ou menor integração a vida comunitária das cidades. São exemplos desses espaços lugares sagrados, de retiro e de vida comunitária e religiosa. Existem também comunidades tradicionais que ocupam porções do território e que possuem identidades e formas de organização próprias e não têm, predominantemente, origem religiosa. Etnias ciganas, quilombolas, povos indígenas, ribeirinhos são outros exemplos de comunidades tradicionais. As pessoas e grupos que ocupam esses espaços de moradia estão presentes em diversas cidades. Ocupam espaços residuais periféricos, espaços formais e informais e áreas e bairros consolidados e em consolidação das cidades e espaços rurais. A lógica institucional também é uma alternativa. Corresponde à provisão estatal de moradias temporárias para públicos específicos. São unidades habitacionais destinadas a militares, a legisladores, a estudantes, a professores e outros profissionais e servidores públicos. Possui relações com a lógica Estatal, porém se restringe a grupos específicos e possui dinâmicas e objetivos diferentes das adotadas nas políticas públicas de habitação. Algumas são consideradas de caráter estratégico para o suporte de atividades que se relacionam com seus moradores, como as vilas militares. Outras, como as moradias estudantis, as destinadas a funcionários públicos e as residências artísticas, possibilitam que pessoas exerçam atividades em locais afastados de suas residências e servem como estadias temporárias. Existem ainda pessoas que atingem graus extremos de desalento e passam a viver em situação de rua. São indivíduos com histórias de vida diferentes, mas que tem em comum a condição de pobreza absoluta,

a fragilidade, a desesperança e o uso da rua como forma de moradia e sustento.

As discussões sobre as expressões socioespaciais desigualdades urbanas exigem a ampliação dos temas a serem explorados e desvendados. Discutir as relações entre os mercados imobiliários informais e formais é, portanto, uma possibilidade de ampliar a visibilidade sobre aspectos da nossa sociedade e espaços urbanos que são pouco explorados do ponto de vista teórico e em pesquisas empíricas e que certamente impactam a vida da população excluída de diversas oportunidades que a cidade propicia.

## **5. ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS NA RMBH<sup>8</sup>**

As dificuldades de acesso à terra e à moradia consideradas adequadas<sup>9</sup> são um problema estrutural no Brasil. As condições de moradia e de vida das pessoas nas cidades são desiguais. Existem localidades que abrigam grupos sociais com condições que podem ser consideradas precárias<sup>10</sup> em relações as demais existentes no espaço urbano. As áreas com maior concentração de precariedades podem ser consideradas as uma das principais formas de cristalização e materialização espacial das desigualdades nas cidades e espaços urbanos. As favelas são apontadas como as áreas precárias das cidades. Porém, outros tipos de assentamentos também

---

<sup>8</sup> O presente capítulo é baseado em artigo (FERREIRA e MARTINS, 2018) elaborado em coautoria com Maria Luisa Machado Martins para apresentação no Seminário latino-americano “Teoría y política sobre asentamientos populares” e publicado nas atas do evento.

<sup>9</sup> Os entendimentos sobre o que são moradias adequadas podem ser subjetivos. Consideramos como referência nesse trabalho a concepção adotada na Política Nacional de Habitação, elaborada em 2004, e que norteou a proposição das políticas de habitação até a implantação do PMCMV, em 2009. Segundo o documento, a moradia digna deve ser entendida como um direito e um vetor de inclusão social, que garanta um padrão mínimo de habitabilidade, infraestrutura, saneamento, ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais (BRASIL, 2004).

<sup>10</sup> Tradicionalmente as visões que procuram identificar espaços e grupos sociais com condições consideradas precárias têm como pressuposto que toda as cidades e seus moradores deveriam ter condições iguais ou mínimas em relação a critérios e indicadores físicos, sociais e econômicos. As áreas precárias seriam porções das cidades e grupos populacionais que merecem atenção e políticas públicas diferenciadas que atenuassem as suas diferenças em relação ao restante do espaço urbano. Porém, a associação das precariedades a determinadas áreas das cidades e grupos populacionais pode, também, legitimar visões e políticas públicas que estigmatizam e desvalorizam essas localidades e seus habitantes, em especial, intervenções em favelas e remoções de seus moradores. Existem Abordagens que, alternativamente, buscam destacar as potencialidades e as positivities das áreas consideradas precárias e dos seus residentes, ao contrário das visões tradicionais que evidenciam suas diferenças de condições em relação ao restante da cidade. Como o objetivo desse trabalho é identificar as áreas precárias da RMBH, a primeira perspectiva foi adotada tendo em vista que os dados públicos disponíveis para toda a área de estudo permitem uma melhor identificação dessas áreas pelo viés das suas supostas precariedades. Em um segundo momento, por meio de atividades complementares e em projetos de pesquisa posteriores, será possível associar, contrapor e examinar os olhares e os entendimentos proporcionados pelas duas abordagens.



concentram precariedades.

De acordo com o último recenseamento demográfico nacional em 2010, 6% da população brasileira residia em aglomerados considerados subnormais pelo IBGE<sup>11</sup>, o que equivale a mais de 11 milhões de brasileiros vivendo em condições consideradas precárias de habitação. No que diz respeito à RMBH, 489.281 pessoas habitavam em aglomerados considerados subnormais, sendo este o sexto maior contingente entre as regiões metropolitanas do Brasil (IBGE, 2010). Contudo, ainda que relevantes, sabe-se que estes números não correspondem a todos os tipos de assentamentos precários, pois não incluem pequenos conjuntos de habitações precárias, loteamentos, cortiços e conjuntos irregulares e deteriorados (MARQUES, 2007 e MATION, NADALIN e KRAUSE, 2014).

São poucas as iniciativas que registrem a presença dos assentamentos precários no território e os caracterizem de forma adequada (SMOLKA e BIDERMAN, 2009, DAVIS, 2006, MARQUES, 2007, MATION, NADALIN e KRAUSE, 2014, MORAIS, KRAUSE e NETO, 2016, SANTOS, 2009 e UN-HABITAT, 2003). A identificação de áreas de concentração de precariedades na RMBH e no Brasil é realizada de forma limitada, indireta e insuficiente em relação às desigualdades sociais e econômicas existentes na sociedade brasileira (MARQUES, 2007 e MATION, NADALIN e KRAUSE, 2014). Diferentes capacidades administrativas dos municípios, ausência de ações e políticas metropolitanas de habitação de interesse social dificultam a identificação das áreas socialmente vulneráveis na maioria dos municípios brasileiros. Além disso, essas áreas não são homogêneas espacialmente e socialmente<sup>12</sup>. Elas possuem características bastante distintas e estão presentes na maioria dos municípios metropolitanos. Conseqüentemente, os valores da terra e da moradia, a atuação dos agentes imobiliários e as características das transações imobiliárias em áreas que concentram precariedades são desconsiderados nos estudos e análises sobre o mercado imobiliário.

---

<sup>11</sup> Segundo o IBGE, o setor censitário especial do tipo aglomerado subnormal corresponde a um conjunto constituído de, no mínimo, 51 unidades habitacionais (barracos, casas, etc.) carentes, em sua maioria de serviços públicos essenciais, ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular) e estando dispostas, em geral, de forma desordenada e/ou densa. Trata-se de uma terminologia que deveria ser evitada, pois pressupõe uma hierarquia entre áreas diferentes das cidades.

<sup>12</sup> A negação de uma homogeneidade das situações de pobreza urbana é feita em Marques e Torres (2005).

Diante desse contexto, para subsidiar a discussão sobre o valor da terra e da moradia em assentamentos precários urbanos na RMBH, desenvolveu-se uma estimativa e identificação desses assentamentos através de estudos estatísticos. O método baseou-se, sobretudo, no estudo desenvolvido pelo Centro de Estudos da Metrópole - CEM/Cebrap para o Ministério das Cidades, em 2007, que analisou dados do Censo Demográfico de 2000 e que foi publicado no livro Assentamentos Precários no Brasil Urbano<sup>13</sup> (MARQUES, 2007).

A estimativa e identificação realizadas consistem, basicamente, na aplicação da técnica estatística de análise discriminante nos setores censitários<sup>14</sup> da RMBH a partir de variáveis retiradas do Censo Demográfico de 2010. O objetivo da análise foi identificar setores censitários classificados pelo IBGE como comuns, mas que possuem características semelhantes às dos aglomerados considerados subnormais. A ideia do trabalho desenvolvido pelo CEM/Cebrap em 2007 (MARQUES, 2007) foi de que os setores censitários classificados pelo IBGE como comuns, mas que continham algum tipo de precariedade habitacional em sua extensão, possuíam um perfil socio-habitacional semelhante ao dos setores considerados subnormais. Então, através da técnica estatística de análise discriminante, cria-se um perfil (uma função discriminante) para o grupo de setores comuns e um perfil para o grupo de aglomerados considerado subnormais a partir do conjunto de variáveis retiradas do Censo Demográfico de 2010. A partir disso, os setores censitários são discriminados entre os dois grupos. Aqueles setores comuns reclassificados como setores pertencentes ao grupo de aglomerados considerados subnormais foram renomeados de setores precários.

No estudo anterior (MARQUES, 2007), as variáveis utilizadas na análise discriminante foram definidas levando em consideração as diferentes realidades das principais aglomerações brasileiras e nem todas foram adotadas na análise final dos dados da RMBH. Sendo assim, parte das variáveis selecionadas na análise atual procedeu do trabalho anterior e outra parte foi definida empiricamente. Devido à impossibilidade de se aplicar integralmente as variáveis do estudo de 2007, por

---

<sup>13</sup> Por outro lado, é importante dizer que este trabalho possui uma abrangência territorial e ambições bem menores do que o modelo de referência de 2007 e que algumas limitações metodológicas e de operacionalização se impuseram de tal forma que não permitem uma comparação direta entre os resultados das duas estimativas. Ainda assim, acredita-se que tais obstáculos não invalidam os resultados, e que as potencialidades de discussão e análise do exercício justificam sua realização.

<sup>14</sup> Um setor censitário é a menor unidade territorial de coleta das informações do censo demográfico, cuja área e número de domicílios pode ser levantada por um único agente recenseador.

diferenças entre as metodologias dos Censos Demográficos de 2000 e 2010, na aplicação da metodologia foram introduzidas novas variáveis (TABELA 4 Tabela 4) que, sob ponto de vista e experiência pessoais, possuem um potencial de discriminação entre os dois grupos e que podem caracterizam a precariedade na RMBH. Houve também a preocupação de que as novas variáveis independentes se enquadrassem nas três dimensões propostas pelo trabalho anterior: habitação e infraestrutura, renda e escolaridade do responsável pelo domicílio e aspectos demográficos.

**Tabela 4- Variáveis utilizadas na análise discriminante atual**

<b>Dimensão</b>	<b>Variável</b>
Habitação e infraestrutura	% de domicílios particulares permanentes sem coleta de lixo
	% de domicílios particulares permanentes sem ligação à rede geral de abastecimento de água
	% de domicílios particulares permanentes sem banheiros ou sanitários
	% de domicílios particulares permanentes sem ligação à rede de esgoto ou fossa séptica
	% de domicílios particulares permanentes - outra forma de posse da moradia
	% de domicílios particulares permanentes cedidos de outra forma
	Número de banheiros por habitante
Renda e escolaridade do responsável pelo domicílio	% de responsáveis por domicílio não alfabetizados
	Porcentagem de responsáveis por domicílio com menos de 40 anos não alfabetizados
	% de responsáveis por domicílio com renda de até 2 salários mínimos
	% de domicílios particulares permanentes com rendimento mensal per capita inferior a 1/4 do SM
	Renda média do responsável pelo domicílio
Aspectos demográficos	Número de domicílios particulares permanentes
	% de domicílios improvisados no setor censitário
	Número de pessoas residentes
	% de responsáveis por domicílios com menos de 30 anos
	% da população residente - Cor ou raça negra, parda ou indígena
Número médio de pessoas por domicílio	

Fonte: Elaborado por Maria Luisa Machado Martins.

Os valores das variáveis e a base territorial foram retirados do arquivo de dados do universo agregado por setores censitários do XII Censo Demográfico, realizado pelo IBGE em 2010. Esse arquivo contém dados que consistem, majoritariamente, na quantidade de domicílios, responsáveis ou pessoas residentes que possuem determinada característica levantada através do Questionário Básico na data de

referência do levantamento. Assim como no estudo de 2007, foram considerados para a análise todos os setores do tipo não-especial e os especiais do tipo aglomerado considerado subnormal situados em áreas urbanas ou aglomerados rurais de extensão urbana dos 34 municípios da RMBH (TABELA 5).

O propósito inicial do trabalho era reproduzir integralmente o modelo do trabalho anterior utilizando os dados do último recenseamento demográfico. Contudo, durante a reprodução, foram impostas adaptações ao modelo devido a diferenças entre os questionários dos censos de 2000 e 2010. A exclusão de algumas perguntas no Questionário Básico do Censo de 2010 impossibilitou a obtenção direta ou indireta de determinadas variáveis utilizadas no estudo original. Além disso, outras variáveis só poderiam ser obtidas na escala territorial das áreas de ponderação, que são agregações de setores censitários, mascarando ou distorcendo especificidades locais.

**Tabela 5 - Número de setores censitários da RMBH por situação e tipo em 2010**

Situação do Setor Censitário	Tipo do Setor Censitário						Total	
	Não-Especial		Aglomerado Subnormal		Outros		RMBH	Estudo
	RMBH	Estudo	RMBH	Estudo	RMBH	Estudo		
<b>Urbano</b>	6537	6401	810	807	20	-	7370	7208
<b>Rural</b>	279	-	-	-	-	-	279	-
<b>Rural de extensão urbana</b>	41	41	-	-	-	-	41	41
<b>Total</b>	<b>6857</b>	<b>6442</b>	<b>810</b>	<b>807</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>7687</b>	<b>7249</b>

Fonte: Elaborado por Maria Luisa Machado Martins a partir dos dados do Censo Demográfico 2010 (IBGE).

Conseqüentemente, existiam dois caminhos metodológicos a seguir: o primeiro, de manter as variáveis do estudo anterior e, dessa forma, produzir um material com resultados diretamente comparáveis. Essa opção, apresentada pelo CEM/Cebrap como alternativa para atualização do trabalho anterior, no entanto, requer uma série de ajustes e adaptações que comprometeriam o grau de certeza e precisão dos dados. O caminho adotado, então, foi de reelaborar as variáveis utilizadas na análise discriminante. As variáveis utilizadas no modelo de 2007 e que permaneceram inalteradas no recenseamento de 2010 foram mantidas. As novas variáveis, por sua vez, foram propostas dentro das três dimensões do trabalho anterior: habitação e infraestrutura, renda e escolaridade do responsável pelo

domicílio e aspectos demográficos. Além disso, optou-se em utilizar apenas dados que dizem respeito aos setores censitários, tendo em vista que, sendo a unidade mais desagregada de coleta de dados do levantamento demográfico, as informações sobre setores censitários são as que conferem maior precisão à análise quantitativa.

A estimação possibilitou ampliar a compreensão sobre a realidade dos assentamentos precários na RMBH, cujos números associados são subestimados pelo recenseamento demográfico nacional. O resultado do exercício foi a identificação de 210 setores comuns precários, o que corresponde a um aumento de 95.177 no número de residentes em assentamentos precários.

De acordo com o último recenseamento demográfico, em 2010 havia 139.780 domicílios situados em assentamentos precários na RMBH. Após a análise discriminante, esse número aumentou para 166.494 domicílios, o que equivale a 11% do total de domicílios da região metropolitana. Quanto à população residente nesses assentamentos estima-se um total de 583.497 pessoas vivendo em condições consideradas precárias de habitação – um acréscimo de 19,4% no número inicial que representa 12% da população residente total na RMBH.

**Tabela 6 - Teste de igualdade de médias dos grupos**

Variável	F
L01	27,278
L02	24,686
L03	49,954
L04	13,617
L05	10,627
L06	6,045
L07	490,611
L08	1548,882
L09	184,192
L10	1124,265
L11	783,743
L12	270,308
L13	109,887
L14	,013
L15	31,710
L16	363,886
L17	770,027
L18	604,408

Fonte: Elaborado por Maria Luisa Machado Martins.

No que diz respeito ao tipo de precariedade habitacional associada, a partir dos valores de F dados pela análise discriminante (Tabela 6), uma interpretação possível é de que a precariedade habitacional na RMBH se relaciona primordialmente aos aspectos socioeconômicos da população. As variáveis que apresentaram maior poder discriminatório (maiores valores de F) foram as L08 (% de responsáveis por domicílio não alfabetizados) e L10 (% de responsáveis por domicílio com renda de até 2 salários mínimos), ao passo que as variáveis que exerceram pouca discriminação foram as L14 (% de domicílios improvisados no setor censitário), L04 (% de domicílios particulares permanentes sem ligação à rede de esgoto ou fossa séptica), L05 (% de domicílios particulares permanentes - outra forma de posse da moradia) e L06 (% de domicílios particulares permanentes cedidos de outra forma).

Acredita-se que a ausência de uma forte vinculação entre o status de assentamento precário e as características físicas da moradia e do entorno deve-se ao considerável número de intervenções e obras de urbanização que foram realizadas em vilas e favelas da região metropolitana nas duas últimas décadas, dentre as quais se destaca o Programa Vila Viva, iniciado pela Prefeitura de Belo Horizonte em 2000 com recursos do PAC.

As tabelas a seguir (Tabela 7 e Tabela 8) apresentam os resultados da análise discriminante realizada através do software *IBM SPSS Statistics*. Neste ponto, optou-se por compreender os resultados a partir da regionalização da RMBH em vetores de expansão proposta por Diniz e Mendonça (2015)<sup>15</sup>. Adotar essa referência geográfica para a análise permite associar o fenômeno da precariedade habitacional às direções do espraiamento da mancha urbana e, a partir disso, observar tendências.

Conjuntamente, a partir dos novos valores estimados, foram gerados mapas acerca da distribuição espacial dos assentamentos precários na RMBH e, a com isso, algumas observações são feitas. Todavia, como já é observado em Marques (2007), a estimativa não dispensa a necessidade de vistorias de campo, pois o trabalho estatístico apresenta limitações e não é capaz de abranger casos muito específicos.

Considerando os números obtidos na análise discriminante, em termos absolutos, os maiores contingentes populacionais de residentes em assentamentos precários se concentram, sobretudo, no polo de Belo Horizonte e nos municípios tradicionalmente industriais e pertencentes ao vetor oeste da RMBH. Belo Horizonte,

---

<sup>15</sup> Esses autores oferecem um agrupamento e caracterização dos municípios segundo o nível de integração ao processo de metropolização, taxa de crescimento populacional e características da população.

**Tabela 7 - Estimativa de domicílios situados em assentamentos precários urbanos na RMBH por vetor de expansão, 2010\***

Nome do Município	Domicílios em Aglomerados Subnormais (A)	Domicílios em Setores Precários (B)	Estimativa de Domicílios em Assentamentos Precários (A+B)	Total de domicílios em todos os setores	% de Domicílios em Assentamentos Precários
Baldim	0	501	501	2539	19,73
Capim Branco	0	217	217	2647	8,20
Confins	0	0	0	1698	0,00
Jaboticatubas	0	951	951	5396	17,62
Lagoa Santa	0	492	492	15734	3,13
Matozinhos	0	405	405	9871	4,10
Pedro Leopoldo	0	182	182	17510	1,04
<b>NORTE</b>	<b>0</b>	<b>2748</b>	<b>2748</b>	<b>55395</b>	<b>4,96</b>
Esmeraldas	509	304	813	17523	4,64
Ribeirão das Neves	4119	1987	6106	85135	7,17
Santa Luzia	5039	868	5907	58332	10,13
São José da Lapa	161	0	161	5647	2,85
Vespasiano	5795	1421	7216	29790	24,22
<b>NORTE CENTRAL</b>	<b>15623</b>	<b>4580</b>	<b>20203</b>	<b>196427</b>	<b>10,29</b>
Belo Horizonte	87676	6760	94436	762075	12,39
<b>POLO</b>	<b>87676</b>	<b>6760</b>	<b>94436</b>	<b>762075</b>	<b>12,39</b>
Caeté	0	0	0	11877	0,00
Nova União	0	293	293	1653	17,73
Sabará	1393	430	1823	36479	5,00
Taquaraçu de Minas	0	0	0	1162	0,00
<b>LESTE</b>	<b>1393</b>	<b>723</b>	<b>2116</b>	<b>51171</b>	<b>4,14</b>
Betim	13035	1850	14885	112591	13,22
Contagem	16774	3594	20368	184839	11,02
Ibirité	4964	2576	7540	46239	16,31
Mário Campos	0	0	0	3870	0,00
Sarzedo	0	142	142	7339	1,93
<b>OESTE</b>	<b>34773</b>	<b>8162</b>	<b>42935</b>	<b>354878</b>	<b>12,10</b>
Brumadinho	0	109	109	10570	1,03
Nova Lima	0	0	0	24203	0,00
Raposos	0	133	133	4379	3,04
Rio Acima	0	44	44	2631	1,67
<b>SUL</b>	<b>0</b>	<b>286</b>	<b>286</b>	<b>41783</b>	<b>0,68</b>
Florestal	0	0	0	2034	0,00
Igarapé	0	497	497	10391	4,78
Itaguara	0	381	381	3987	9,56
Itatiaiuçu	0	273	273	3074	8,88
Juatuba	0	991	991	6808	14,56
Mateus Leme	0	726	726	8562	8,48
Rio Manso	0	0	0	1689	0,00
São Joaquim de Bicas	0	902	902	6799	13,27
<b>SUDOESTE</b>	<b>0</b>	<b>3770</b>	<b>3770</b>	<b>43344</b>	<b>8,70</b>
<b>TOTAL RMBH</b>	<b>139465</b>	<b>27029</b>	<b>166494</b>	<b>1505073</b>	<b>11,06</b>

Fonte: Elaborado por Maria Luisa Machado Martins a partir de dados do Censo Demográfico IBGE (2010). \*Inclui setores situados em áreas rurais de extensão urbana e diz respeito a domicílios particulares permanentes

Betim e Contagem concentram, sozinhos, 77% do contingente populacional residente

em assentamentos precários de toda a região metropolitana.

**Tabela 8 - Estimativa de residentes em assentamentos precários urbanos na RMBH por vetor de expansão, 2010\***

Nome do Município	Residentes em Aglomerados Subnormais (A)	Residentes em Setores Precários (B)	Residentes em Assentamentos Precários (A+B)	Total de residentes em todos os setores	% de Residentes em Assentamentos Precários
Baldim	0	1680	1680	7854	21,39
Capim Branco	0	789	789	8834	8,93
Confins	0	0	0	5914	0,00
Jaboticatubas	0	3180	3180	17025	18,68
Lagoa Santa	0	1700	1700	52362	3,25
Matozinhos	0	1504	1504	33851	4,44
Pedro Leopoldo	0	655	655	58517	1,12
<b>NORTE</b>	<b>0</b>	<b>9508</b>	<b>9508</b>	<b>184357</b>	<b>5,16</b>
Esmeraldas	1765	1013	2778	59954	4,63
Ribeirão das Neves	14617	6928	21545	291858	7,38
Santa Luzia	19153	3088	22241	202201	11,00
São José da Lapa	647	0	647	19727	3,28
Vespasiano	20971	5212	26183	104069	25,16
<b>NORTE CENTRAL</b>	<b>57153</b>	<b>16241</b>	<b>73394</b>	<b>677809</b>	<b>10,83</b>
Belo Horizonte	306841	24377	331218	2367229	13,99
<b>POLO</b>	<b>306841</b>	<b>24377</b>	<b>331218</b>	<b>2367229</b>	<b>13,99</b>
Caeté	0	0	0	40460	0,00
Nova União	0	1013	1013	5505	18,40
Sabará	5130	1556	6686	126027	5,31
Taquaraçu de Minas	0	0	0	3768	0,00
<b>LESTE</b>	<b>5130</b>	<b>2569</b>	<b>7699</b>	<b>175760</b>	<b>4,38</b>
Betim	43689	6506	50195	376769	13,32
Contagem	58123	12871	70994	600520	11,82
Ibirité	17384	9040	26424	158736	16,65
Mário Campos	0	0	0	13187	0,00
Sarzedo	0	493	493	25778	1,91
<b>OESTE</b>	<b>119196</b>	<b>28910</b>	<b>148106</b>	<b>1174990</b>	<b>12,60</b>
Brumadinho	0	363	363	33792	1,07
Nova Lima	0	0	0	80662	0,00
Raposos	0	504	504	15342	3,29
Rio Acima	0	169	169	9086	1,86
<b>SUL</b>	<b>0</b>	<b>1036</b>	<b>1036</b>	<b>138882</b>	<b>0,75</b>
Florestal	0	0	0	6575	0,00
Igarapé	0	1614	1614	34708	4,65
Itaguara	0	1292	1292	12301	10,50
Itatiaiuçu	0	957	957	9921	9,65
Juatuba	0	3177	3177	22091	14,38
Mateus Leme	0	2367	2367	27780	8,52
Rio Manso	0	0	0	5259	0,00
São Joaquim de Bicas	0	3129	3129	23248	13,46
<b>SUDOESTE</b>	<b>0</b>	<b>12536</b>	<b>12536</b>	<b>141883</b>	<b>8,84</b>
<b>TOTAL RMBH</b>	<b>488320</b>	<b>95177</b>	<b>583497</b>	<b>4860910</b>	<b>12,00</b>

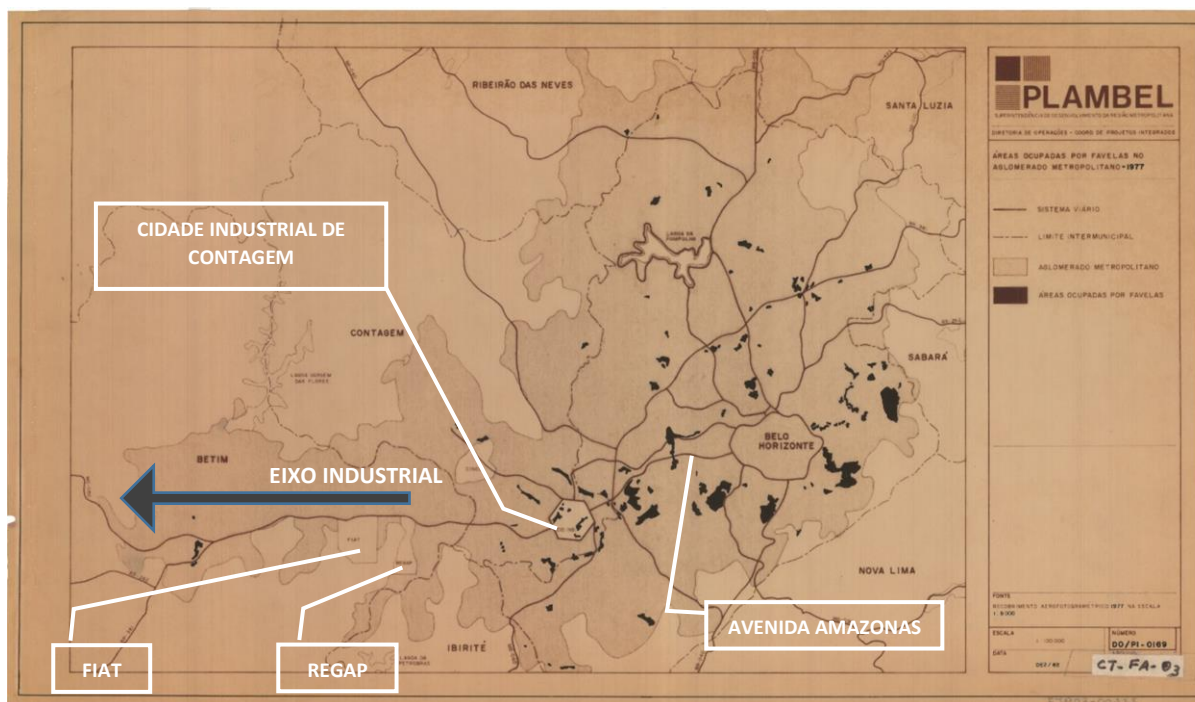
Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Censo Demográfico IBGE (2010).

\*Inclui setores situados em áreas rurais de extensão urbana e diz respeito a domicílios particulares permanentes.



Tais valores são resultado de um processo histórico de metropolização, industrialização, urbanização e resultante ocupação do vetor oeste pela classe operária, iniciado na década de 1940 com a criação da Cidade Industrial Juventino Dias, em Contagem, e da Avenida Amazonas que interligou a área industrial contagense a central de Belo Horizonte (PLAMBEL, 1986). Posteriormente, esse eixo viário e industrial é expandido para Betim, com a instalação da Refinaria Gabriel Passos - REGAP, na década de 1960, e da FIAT Automóveis, na década de 1970 (MOURA, 1994 E MENDONÇA E MARINHO, 2015). Esse processo é evidente nos mapeamentos de favelas realizados pela PLAMBEL (Figuras 11 e 12), que demonstram, entre 1977 e 1981, por exemplo, o surgimento da favela Jardim Teresópolis no entorno da fábrica da FIAT.

**Figura 11- Áreas ocupadas por favelas no Aglomerado Metropolitano – 1977**

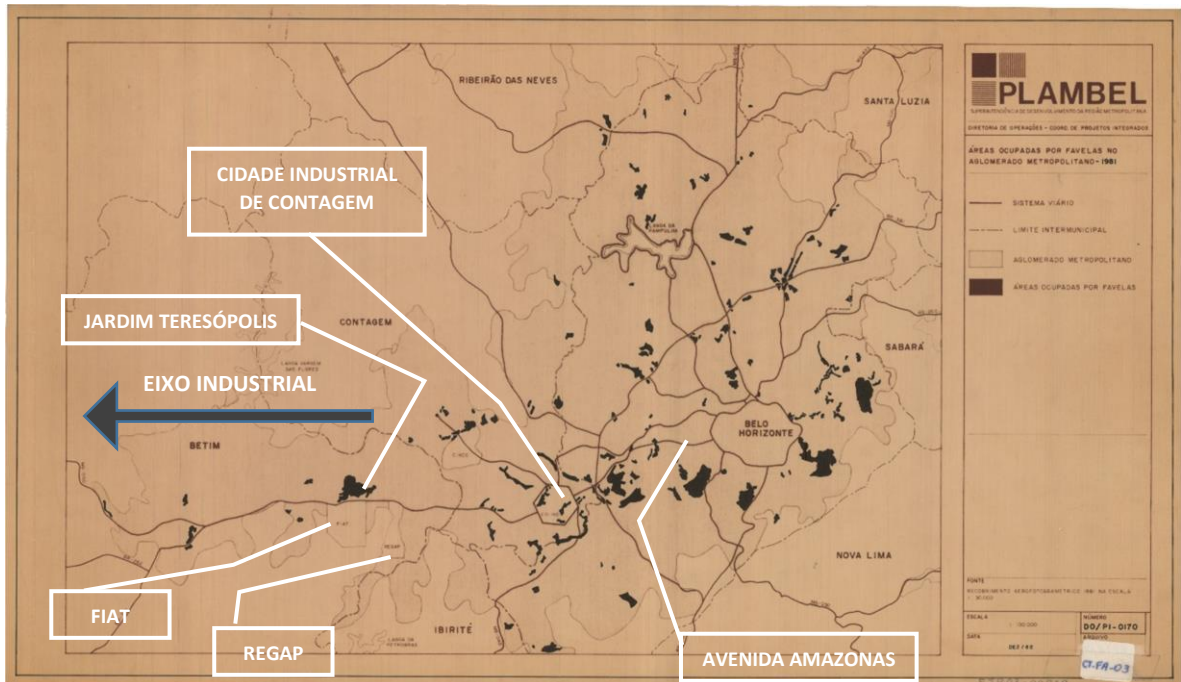


Fonte: PLAMBEL, 1982a. Adaptado pelo autor. Observação: As favelas são as manchas escuras no mapa.

Os assentamentos no vetor oeste e no polo de Belo Horizonte são preponderantemente mais adensados, consolidados e urbanizados do que os existentes em outros vetores. A segregação espacial em relação ao entorno imediato cresce na medida em que a localização é mais central no contexto metropolitano. Os assentamentos dessas áreas estão preponderantemente situados em uma porção da

estrutura metropolitana cujo uso do solo é intensivo. É uma das partes da estrutura híbrida da cidade moderna da América Latina denominada Cidade Compacta por Abramo (2007b).

**Figura 12 - Áreas ocupadas por favelas no Aglomerado Metropolitano – 1981**



Fonte: PLAMBEL, 1982b. Adaptado pelo autor. Observação: As favelas são as manchas escuras no mapa.

Nesses vetores centrais temos uma dinâmica consolidada de valorização imobiliária formal, que, conforme identifica Abramo (2007b), gera continuamente uma diferenciação do estoque habitacional local nas áreas de expansão, com a inserção permanente de produtos imobiliários mimetizados das localizações urbanas mais valorizadas, e uma conseqüente homogeneização e contínua expansão do estoque imobiliário residencial. A expansão imobiliária formal tem gerado uma ampliação dos espaços ocupados pelos grupos superiores na hierarquia social em Belo Horizonte e a presença de categorias dirigentes e de profissionais empregados de nível superior em regiões do vetor oeste (MENDONÇA E MARINHO, 2015). Nesses espaços também se verificam tendências de verticalização e de concentração das moradias produzidas na RMBH (MENDONÇA, COSTA e BORGES, 2015). O avanço de novas frentes de produção do espaço pelo capital imobiliário, diminui os espaços de moradia para a população de baixa renda em Belo Horizonte, recrudescer a dinâmica centro-periferia e renova a exclusão socioespacial de uma camada da população urbana (MAGALHÃES et al., 2011). A diminuição da disponibilidade da terra em virtude da

intensificação da ocupação do solo urbano nos espaços centrais contribui para o desenvolvimento do mercado imobiliário informal nos assentamentos precários consolidados e ocupados. O efeito da compactação dos espaços formais é a compactação dos espaços informais.

Nos demais vetores da RMBH temos preponderantemente assentamentos precários situados na porção da estrutura metropolitana identificada por Abramo (2007b) como Cidade Difusa, a outra parte da estrutura híbrida das cidades latinoamericanas. Os assentamentos dessas áreas estão preponderantemente situados em localidades cujo uso do solo é fortemente extensivo, de fraca intensidade e baixa densidade predial e residencial.

Essa situação é provisória (Abramo, 2007b). O processo contínuo de difusão de novos produtos imobiliários formais no espaço urbano faz com que novos processos de adensamento e ocupação ocorram e ampliem a Cidade Compacta. Mendonça e Marinho (2015) identificam uma tendência de permanente urbanização dos espaços periféricos e uma ocupação preponderantemente popular. À medida que a Cidade Compacta se amplia, a Cidade Difusa também se reproduz. Loteamentos clandestinos e irregulares e ocupações em espaços periféricos surgem como alternativas para acesso ao solo e o mecanismo de ampliação da Cidade Difusa se reproduz nos assentamentos populares.

Os municípios do vetor norte central também apresentam números significativos e um percentual total de residentes em assentamentos precários próximo ao do polo e do vetor oeste. Trata-se de um vetor em um processo de transição entre uma morfologia típica da Cidade Difusa para uma da Cidade Compacta, principalmente nos municípios com alto grau de integração metropolitana. A ocupação desse vetor foi acelerada pelo processo de conurbação com municípios do vetor com Belo Horizonte, Betim e Contagem, as políticas de implantação de grandes conjuntos habitacionais em Santa Luzia e Vespasiano e da migração de um significativo contingente populacional de baixa renda para Ribeirão das Neves e mais recentemente Esmeraldas pela expansão do mercado imobiliário popular.

No vetor sudoeste os municípios são afetados pela extensão do processo de industrialização da RMBH e, apesar de não possuírem aglomerados subnormais, possuem números significativos de moradores e domicílios em assentamentos precários. O mercado imobiliário popular é um dos fatores que exerce maior influência no crescimento da apropriação do espaço na região. Não existem aglomerações

urbanas com alta densidade populacional nesse vetor, que se encontra em um processo inicial de transição para uma estrutura típica da Cidade Compacta.

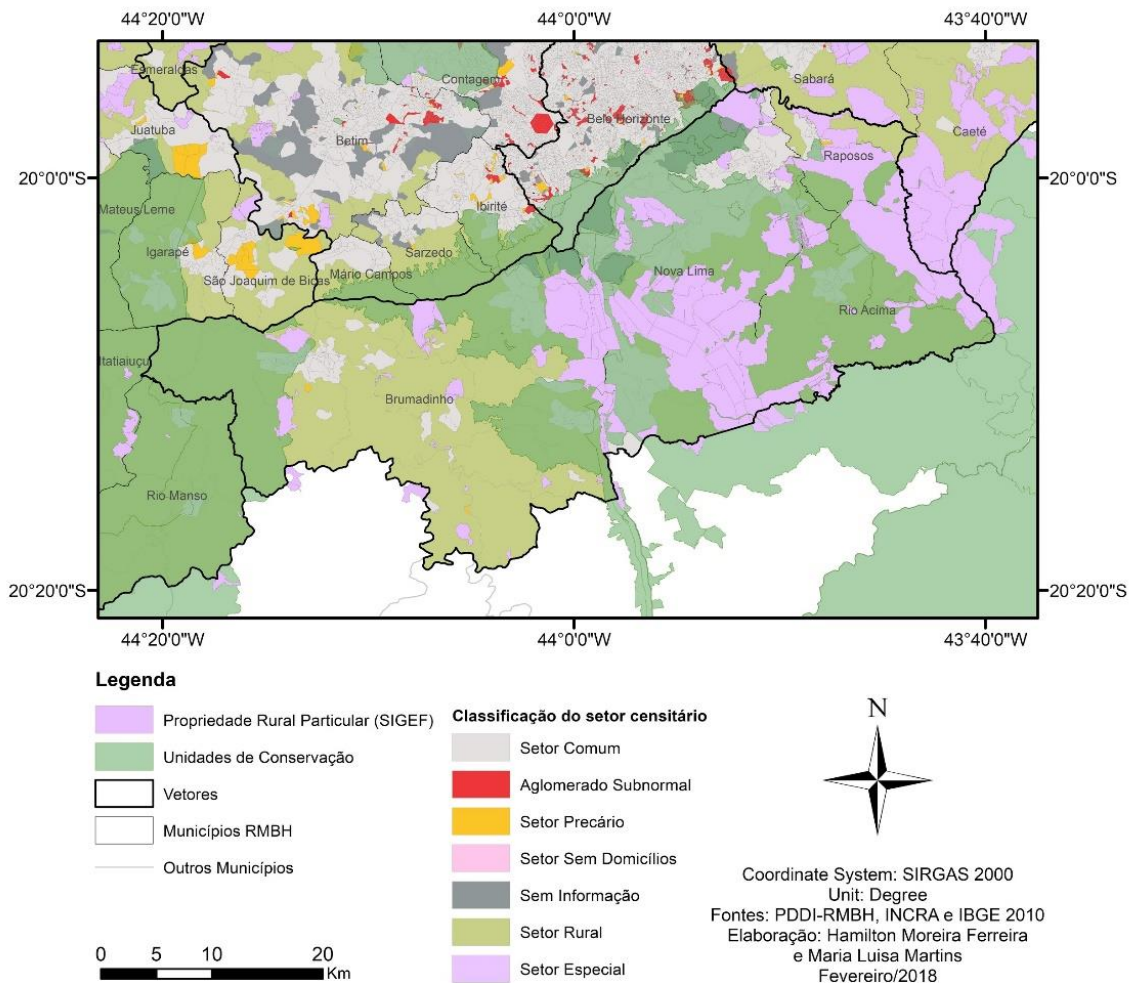
O vetor norte também se encontra em um processo semelhante. Todavia, os maiores percentuais de domicílios e de moradores em assentamentos precários são encontrados nos municípios mais distantes de Belo Horizonte, com menor integração na dinâmica metropolitana e com vocação para atividades rurais. No levantamento original do censo demográfico não foram identificados domicílios e moradores em aglomerados subnormais. O aquecimento dos mercados imobiliários popular, no entorno das áreas industriais, e do voltado para a população de classe média e de alta renda, sobretudo em condomínios fechados, estimulou o crescimento da mancha urbana, apesar das restrições ambientais existentes. O vetor se encontra em um processo acelerado de transição para uma estrutura típica da Cidade Compacta, em virtude sobretudo da recente valorização imobiliária e dos investimentos públicos realizados na região.

No vetor leste os assentamentos precários se concentram nos municípios de Sabará e Nova União, em áreas distantes de Belo Horizonte. Trata-se de uma área da RMBH que possui características que dificultam a expansão da mancha urbana em seu território. A topografia acidentada, a vocação rural e minerária, as dificuldades de acesso rodoviário, a reserva de terras por agentes imobiliários dos setores público e privado junto aos limites com Belo Horizonte inibem o adensamento e o surgimentos de novos assentamentos precários nesse vetor. Isto é, trata-se de um vetor cujo crescimento urbano possui uma lógica pouco afetada pela metropolização.

No vetor sul, dois fatores sustentam a exiguidade de aglomerados subnormais ou setores precários: o primeiro, a caracterização desse vetor como extensão da concentração espacial que há, na região central do município-polo, dos grupos superiores na hierarquia social (Mendonça e Marinho, 2015). O segundo, a grande presença de unidades de conservação aliada à centralização fundiária nas mãos de grandes mineradoras (Figura 13). O vetor sul é o espaço na RMBH onde os mecanismos de controle do uso e da ocupação do solo e as convenções urbanas permitiram a plena distinção socioespacial.

Os resultados apresentados nos vetores oeste, norte central e sul refletem tendências históricas consolidadas. O que se destaca, porém, são os resultados dos municípios pertencentes aos vetores norte e sudoeste, que saltaram de uma completa ausência de aglomerados subnormais para uma presença significativa de

**Figura 13 – Unidades de conservação e propriedades rurais no vetor de expansão sul. RMBH, 2010**

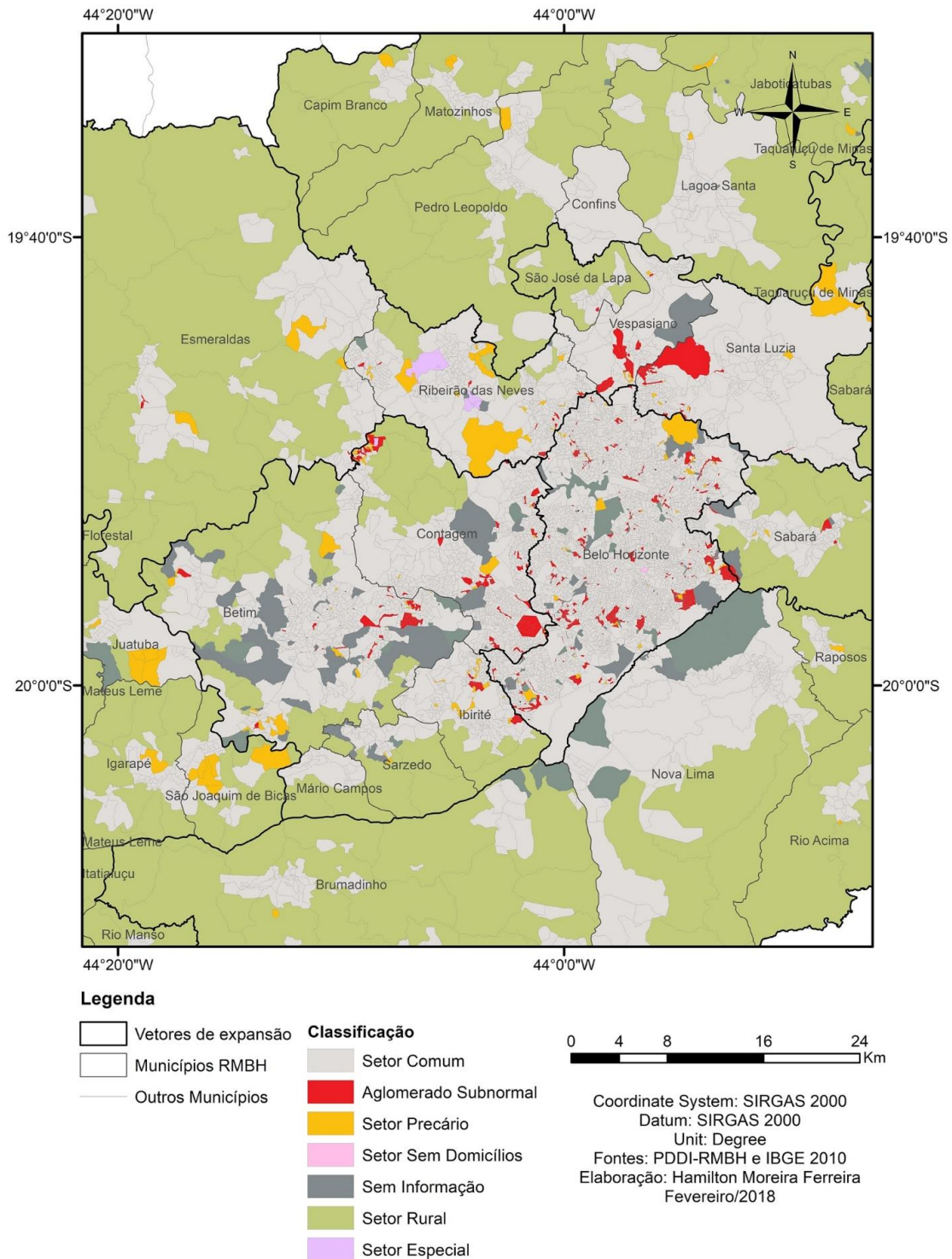


assentamentos precários. Nesse sentido, percebe-se uma tendência de surgimento de novos assentamentos precários em municípios mais distantes e menos integrados ao processo de metropolização da RMBH, num processo de *acentuação* da formação de periferias precárias na região metropolitana (Figuras 14 e 15).

A principal hipótese para essa periferização (VASCONCELOS, 2013) da precariedade habitacional em escala metropolitana é a ação do mercado imobiliário nos municípios mais integrados à metrópole. Essa hipótese é sustentada pela pesquisa mais ampla na qual esse trabalho se insere e que observa, em dois assentamentos precários da RMBH alvos de estudo, que a ação do mercado imobiliário nas áreas formais lindeiras ao assentamento precário eleva os preços praticados no mercado informal, expulsando a população mais pobre do próprio assentamento para porções cada vez mais distantes da região metropolitana.

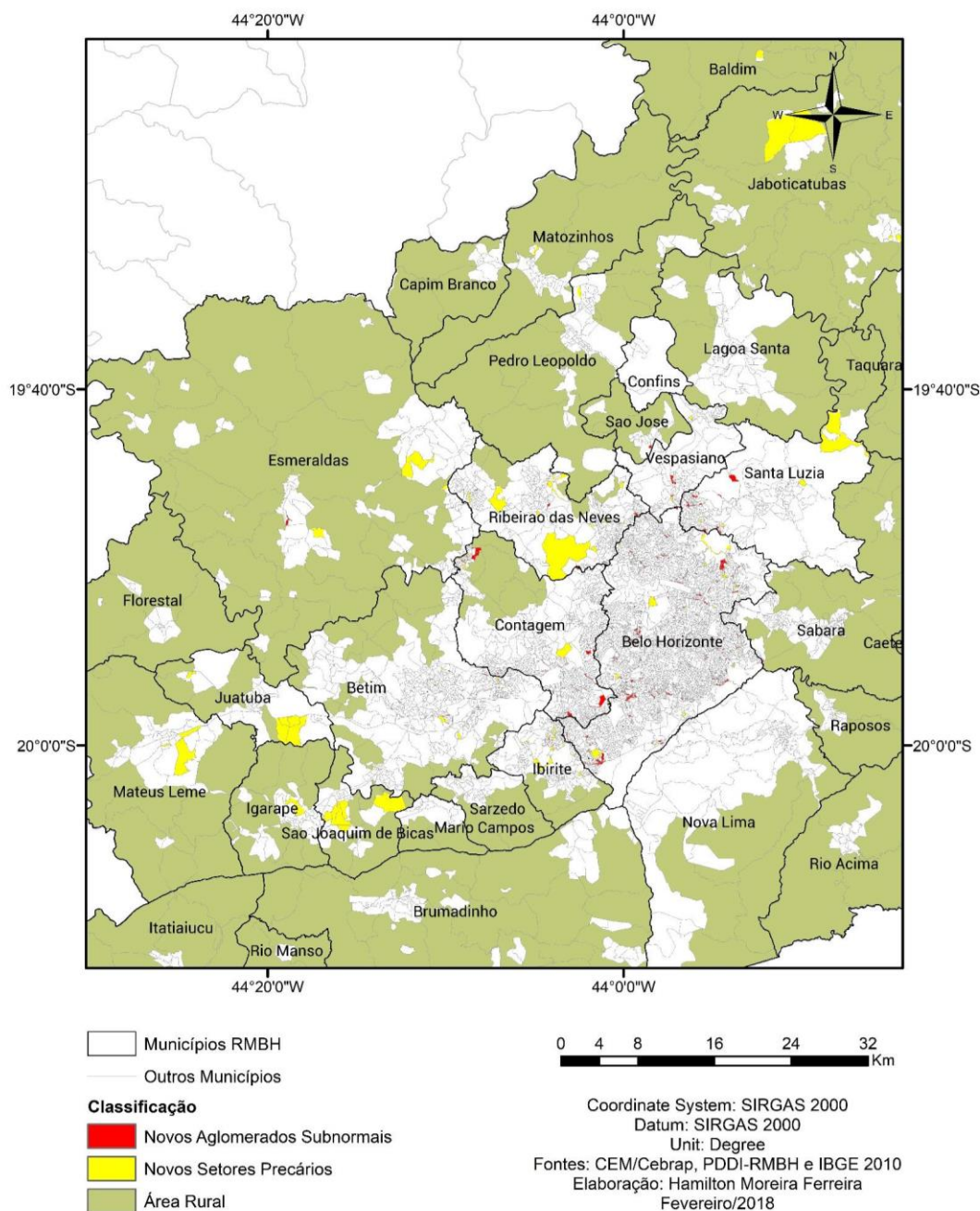
Consequência desse processo é de que os municípios que recebem os novos assentamentos precários possuem, na sua maioria, pouca capacidade administrativa para lidar com problemas habitacionais (Tabela 4- Variáveis utilizadas na análise

**Figura 14 – Distribuição espacial dos setores censitários segundo tipo de assentamento. RMBH, 2010**



discriminante atual9), indicando a possibilidade de agravamento da situação de vulnerabilidade social dos assentamentos precários na RMBH. Outro problema

**Figura 15 – Setores comuns em 2000 e 2007 que se tornaram Aglomerados Subnormais ou Setores Precários em 2010. RMBH, 2010**



potencial é a ocorrência de conflitos territoriais entre esses novos núcleos precários com outras formas de assentamento especiais e vulneráveis, como, por exemplo, comunidades quilombolas e assentamentos agrícolas.

**Tabela 9 – Capacidade administrativa dos municípios da RMBH para a política habitacional e nível de integração metropolitana**

Nome do Município	Vetor de expansão da RMBH segundo o Observatório das Metrôpoles (2015)	Estimativa População em 2017 (IBGE)	Nível de integração metropolitana (2010)	Grupo Capacidade Administrativa (2004)
Baldim	Norte	8.051	Muito baixo	2
Belo Horizonte	Polo	2.523.794	Polo	6
Betim	Oeste	427.146	Muito Alto	6
Brumadinho	Sul	38.863	Médio	1
Caeté	Leste	44.377	Médio	2
Capim Branco	Norte	9.678	Médio	4
Confins	Norte	6.608	Alto	4
Contagem	Oeste	658.580	Muito Alto	4
Esmeraldas	Norte Central	69.010	Alto	1
Florestal	Sudoeste	7.343	Baixo	2
Ibirité	Oeste	177.475	Muito Alto	4
Igarapé	Sudoeste	41.127	Alto	3
Itaguara	Sudoeste	13.329	Baixo	4
Itatiaiuçu	Sudoeste	10.979	Médio	2
Jaboticatubas	Norte	19.545	Baixo	1
Nova União	Leste	5.804	Alto	1
Juatuba	Sudoeste	25.874	Alto	1
Lagoa Santa	Norte	61.752	Médio	3
Mário Campos	Oeste	14.988	Médio	6
Mateus Leme	Sudoeste	30.678	Alto	1
Matozinhos	Norte	37.344	Muito Alto	4
Nova Lima	Sul	92.178	Baixo	4
Pedro Leopoldo	Norte	63.837	Médio	2
Raposos	Sul	16.390	Médio	4
Ribeirão das Neves	Norte Central	328.871	Muito Alto	2
Rio Acima	Sul	10.123	Médio	2
Rio Manso	Sudoeste	5.774	Muito Baixo	1
Sabará	Leste	135.968	Alto	4
Santa Luzia	Norte Central	218.897	Alto	6
São Joaquim de Bicas	Sudoeste	30.160	Alto	1
São José da Lapa	Norte Central	22.910	Médio	1
Sarzedo	Oeste	31.037	Alto	2
Taquaraçu de Minas	Leste	4.075	Muito Baixo	1
Vespasiano	Norte Central	122.365	Muito Alto	5

**Grupo Capacidade Administrativa (1999) e Grupo Capacidade Administrativa (2004)**

- 1 Nenhuma capacidade administrativa
- 2 Apenas cadastro
- 3 Apenas órgão
- 4 Órgão e cadastro
- 5 Predominância de conselho sem fundo
- 6 Predominância de conselho com fundo
- 7 Predominância de consórcio
- 8 Predominância de cadastro, consórcio e conselho sem fundo
- 9 Predominância de cadastro, consórcio e conselho com fundo

Fonte: Elaboração própria a partir de Arretche et al. (2012) e Diniz e Andrade (2015).

Paralelamente à formação de novos núcleos precários nos municípios



periféricos da RMBH, na região concentrada da metrópole observa-se o despontamento das ocupações<sup>16</sup>. Entre 2000 e 2010, ocorrem em Belo Horizonte as ocupações Novo Lajedo, Camilo Torres e Dandara, abrigando o total de 4.842 famílias – mais de um terço do número de famílias residentes em ocupações na RMBH até o ano de 2016 (NASCIMENTO e LIBÂNIO, 2016). Essa tendência se confirma posteriormente, com o surgimento de outras 20 ocupações situadas, em sua maioria, na capital ou nos municípios limítrofes.

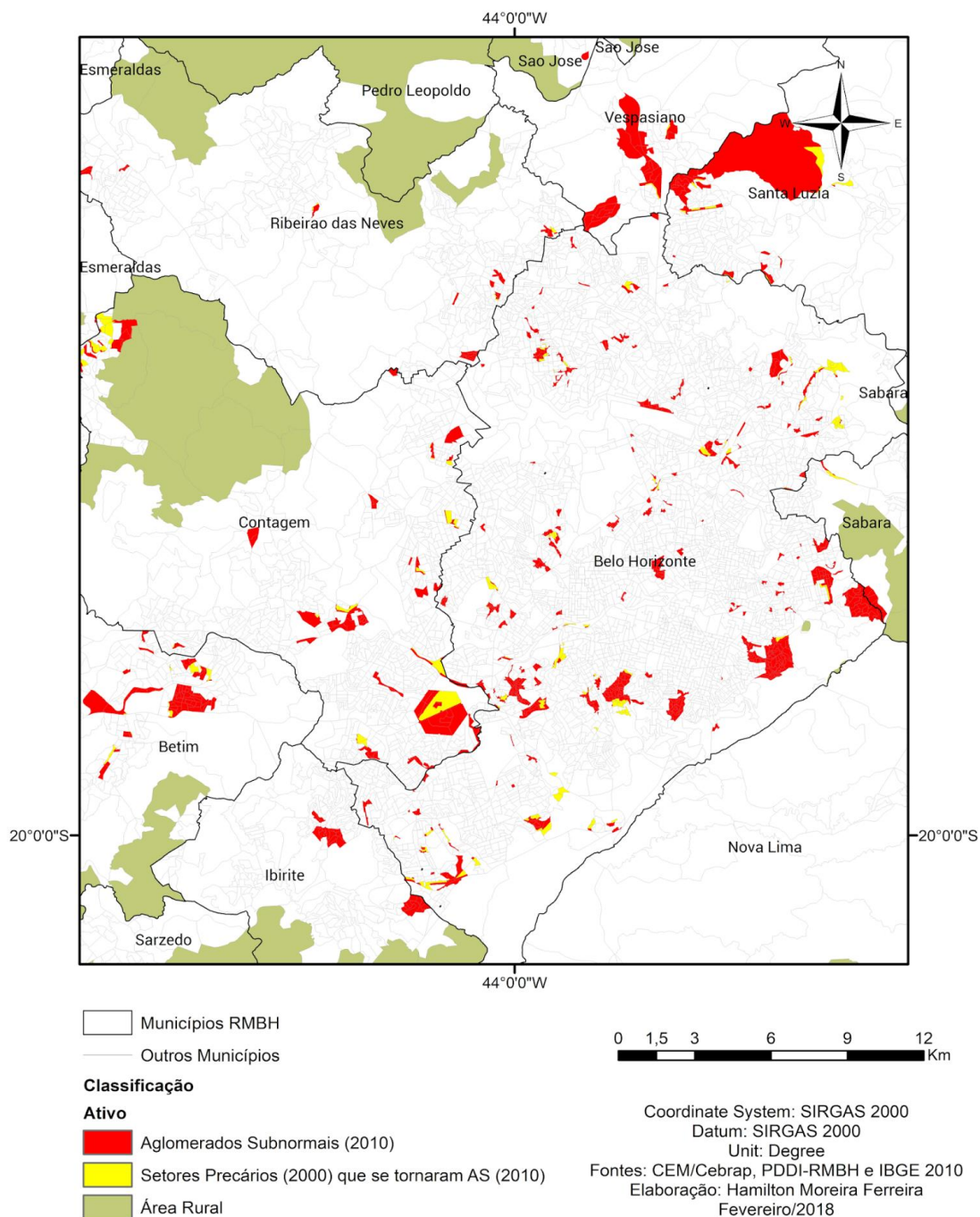
As ocupações também representam um contraponto as políticas públicas adotadas pelo poder público e que acentuam as tendências de periferização da população de baixa renda. Desde a implantação de Belo Horizonte até os dias atuais, ações adotadas pelo poder público, associadas aos mecanismos excludentes do mercado imobiliário, sujeitaram a população com menor renda a se deslocar continuamente para áreas periféricas do espaço urbano (LE VEN, 1977, GUIMARÃES, 1991, LOPES, 2010). A atuação do poder público ocorre por meio de mecanismo explícitos como as remoções de assentamentos precários ou de forma indireta pela legislação urbanística higienista, pela ausência de investimentos em áreas ocupadas por pobres e pela ausência de políticas habitacionais. O resultado dessas ações e processos é a ausência de assentamentos precários no interior da área planejada de Belo Horizonte e uma tendência de dispersão no contexto metropolitano. Nos últimos anos verificamos a presença de ocupações de edifícios nas áreas centrais de Belo Horizonte, que somadas as demais existentes no contexto metropolitano, podem significar um contraponto as tendências de periferização forçada da população de baixa renda.

Outra observação é a confirmação, em 2010, do *status* de precariedade habitacional em setores apontados pela análise de 2007 (Figura 16). Essa validação indica que o modelo é, de fato, uma ferramenta de identificação de assentamentos precários que possui uma aproximação maior com a real demanda pela moradia do que o censo demográfico. Isso significa que a adoção desse método de estimativa possibilita o aprimoramento de políticas públicas de desenvolvimento urbano e habitacionais, assim como impacta diretamente na implementação e priorização de ações.

---

<sup>16</sup> De acordo com Nascimento e Libânio (2016), antes de 2000 consta apenas uma ocupação na RMBH, a Canto do Rio, situada em Nova Lima, que abrigava 19 famílias em 2016.

**Figura 16– Setores Precários em 2007 que se tornaram Aglomerados Subnormais em 2010. RMBH, 2010**



O estudo apontou que um número significativo dos assentamentos existentes na RMBH não consta das estatísticas oficiais como precários. Ao estudarmos as características desses locais é possível ampliar as discussões sobre esses assentamentos no âmbito metropolitano. Os números encontrados, apesar de relevantes, possivelmente ainda são mais amplos, pois os dados oficiais não

identificam assentamentos com baixo contingente populacional, pessoas em situação de rua e moradias com características de precariedade e isoladas e pulverizadas em setores caracterizados como normais. Ao ampliar o conhecimento sobre esses espaços inviabilizados é possível contribuir para diminuir a naturalização das desigualdades sociais e urbanas na metrópole.

Os resultados desse exercício quantitativo confirmam processos de produção do espaço já consolidados, assim como apontam novas tendências. Em termos absolutos, a precariedade habitacional da região metropolitana se concentra nos municípios mais integrados ao processo de metropolização, na Cidade Compacta (ABRAMO, 2007b), como resultado de um processo histórico de ocupação. Em contrapartida, como se observa nos vetores leste e sul, fatores como a ocupação do território por camadas sociais superiores, a concentração de propriedade e controle do uso e ocupação do solo podem se constituir como fortes barreiras à entrada dos mais pobres em determinadas localidades.

Ademais, percebe-se uma nova tendência de surgimento de aglomerações precárias em municípios cada vez mais distantes e menos integrados ao processo de metropolização. Esses municípios, espaços típicos da Cidade Difusa (ABRAMO, 2007b), de modo geral, possuem pouca capacidade administrativa para lidar com problemas habitacionais, o que indica a possibilidade de agravamento da situação de vulnerabilidade social dos assentamentos precários da RMBH.

A partir das análises realizadas, reforça-se a necessidade de atuação dos municípios para identificação e atuação para melhoria das condições nos assentamentos precários, sobretudo se considerarmos que a estrutura metropolitana, ao conciliar as formas compacta e difusa, promove uma forma particular de cidade denominada Cidade COM-FUSA, que se transforma continuamente através do movimento caleidoscópico das mudanças de uso e na ocupação do solo urbano (ABRAMO, 2007b).

Além da estimativa, também deve-se pensar em outros tipos de análise que sejam capazes de operar com a heterogeneidade do espaço e identificar as diferenças de precariedade que existem no território metropolitano. A ampliação do conhecimento sobre os espaços surgidos segundo a Lógica da Necessidade (ABRAMO, 2007b, 2008) é fundamental para a compreensão dos processos de ocupação e transformação da cidade e para aprimoramento das políticas públicas que contemplem diferentes necessidades e demandas.

As políticas públicas no contexto metropolitano sofreram mudanças nas últimas décadas, mas ainda são incapazes de atender às necessidades e demandas desses locais. As estratégias de remoção e de erradicação radicais de assentamentos foram parcialmente substituídas por ações de urbanização, de prevenção de riscos, de diminuição da criminalidade, de renda mínima e de regularização fundiária. Somente uma pequena parcela dos municípios metropolitanos possuem políticas públicas, estruturas administrativas e corpo técnico e atuam frente às questões habitacionais. Os governos federal e estadual diminuíram suas ações e os recursos destinados aos assentamentos precários ao longo dos últimos anos. Ao estimarmos, identificarmos e discutirmos as perspectivas desses locais é possível ampliar as discussões sobre os assentamentos no âmbito local e metropolitano.

A análise da provisão de moradias na RMBH revela que a produção do espaço pelo mercado imobiliário foi ampliada significativamente nas últimas décadas. As políticas públicas de habitação implementadas foram insuficientes para atender as demandas por moradia da população de baixa renda. Houve o surgimento de novos assentamentos populares periféricos, o estímulo ao crescimento do mercado informal nos assentamentos consolidados e a ampliação das ocupações urbanas. Essas manifestações revelam que a lógica da necessidade deve ser amplamente debatida para discussão das possibilidades de construção de uma cidade mais igualitária. Nesse contexto, a possibilidade de replicar novamente a metodologia com os dados do próximo censo demográfico previsto para 2020 permitirá ampliar o conhecimento sobre os assentamentos precários metropolitanos e os fatores que influenciam seu surgimento, suas mudanças de características e, mesmo, sua extinção.

Os assentamentos precários são produzidos por uma série de relações que sustentam mecanismos de produção de desigualdades, como a exploração de grupos mais vulneráveis, a exclusão que impede que grupos da sociedade tenham melhores condições de vida, a hierarquização artificial e aguda entre as pessoas e pelo distanciamento. Os estudos realizados demonstram como os assentamentos precários deveriam ser considerados nas políticas públicas pelas suas características, pela vulnerabilidade dos seus moradores e por sua heterogeneidade. O distanciamento entre os grupos de moradores dos assentamentos precários e de camadas da população privilegiadas deve ser diminuído pela exposição de mecanismos econômicos, culturais e sociais que geram as desigualdades entre partes da população com diferentes condições de vida. Identificar os assentamentos precários

é um gesto simples, mas fundamental, para atenuar os efeitos desse mecanismo na produção, consolidação e reprodução das desigualdades nesses lugares.

## 6. MERCADOS FUNDIÁRIO E IMOBILIÁRIO FORMAIS DA RMBH

A estrutura da RMBH é segmentada socioespacialmente e o acesso à terra e à moradia é desigual. Como elementos fundamentais na constituição da cidade capitalista contemporânea, os mercados fundiário e imobiliário formais contribuem para a reprodução da divisão social e simbólica do espaço metropolitano e para a apropriação desigual do espaço urbano (ABRAMO, 2003, 2007b, 2008 e 2009; RIBEIRO, 2015 e JARAMILLO GONZÁLES, 2009).

Os mercados fundiário e imobiliário formais da RMBH são complexos. Contemplam uma grande aglomeração metropolitana, que possui uma diversificação econômica relevante; um número elevado de moradores e de usuários; um volume grande de edificações construídas para diversos usos e finalidades, uma grande superfície de terras urbanizadas e não urbanizadas, não ocupadas e rurais; um amplo sistema de mobilidade urbana; e uma diversidade social, econômica e cultural. Compreende diversos tipos de transações e operações (vendas, doações, cessões, alienações fiduciárias, hipotecas, arrendamentos, permutas e aluguéis). Geram impactos essencialmente locais, mas envolvem e possuem articulações com investidores e organizações econômicas com interesses regionais, nacionais e mundiais.

Todavia, os estudos desenvolvidos a respeito dos mercados imobiliário e fundiário formais não espelham sua complexidade. Concentram-se em aspectos que se relacionam preponderantemente com o *circuito superior da economia*. Também não abordam situações de conflitos entre os mercados imobiliários e fundiários residenciais e outros mercados relacionados aos demais setores da economia, como por exemplo, o industrial e o comercial. Normalmente são descritos por grandes números e análises quantitativas, índices, opiniões e previsões. Os estudos tradicionais concentram suas descrições sobre os mercados imobiliários e fundiários formais e dão ênfase aos mercados primários e às áreas e aos submercados de maior interesse do capital imobiliário. Uma das principais lacunas nas análises sobre os mercados imobiliário e fundiário metropolitanos é a descon sideração dos seus conflitos e das suas tendências socioespaciais.

Para compreender como os mercados residenciais formais se organizam no espaço da RMBH é preciso adotar perspectivas diferentes, mais amplas e complementares. Compreender sua estrutura é fundamental. Porém, existem características do mercado imobiliário metropolitano que são pouco exploradas nas análises realizadas a seu respeito. Sabe-se que a ocupação do espaço urbano, principalmente em uma metrópole, é complexa e diversificada. Para melhor compreender suas particularidades e contradições é preciso descrever seus processos de organização e algumas das suas especificidades e características.

O espaço metropolitano não é homogêneo. As diferenças do espaço urbano da metrópole fazem com que o mercado imobiliário se apresente de forma distinta nas suas diversas regiões e lugares. Ao adotarmos uma classificação geográfica simples, é possível afirmar que as regiões central, não central e periférica do espaço metropolitano possuem características específicas e proporcionam modos de vida diferentes e a apropriações distintas da metrópole.

Nas periferias geográficas da metrópole, pequenas cidades e povoados, fazendas, assentamentos rurais, comunidades tradicionais, sítios, chácaras e estabelecimentos rurais convivem e disputam espaço com a mineração, o aeroporto metropolitano, as indústrias, os equipamentos de logística, os hotéis e motéis, os postos de combustíveis, os lixões e aterros sanitários, as prisões, os parques e as áreas de preservação ambiental, os mananciais de abastecimento de água e de produção de energia elétrica, as apropriações espaciais típicas do mercado imobiliário essencialmente urbano e periférico, como loteamentos populares e condomínios fechados. As rodovias e as ferrovias estruturam e possibilitam acesso a esses espaços. Áreas com infraestrutura urbana precária convivem com outras com infraestrutura econômica moderna. As tradições e o modo de vida rurais são misturados aos costumes, às tensões, à cultura e à velocidade da vida metropolitana.

As regiões centrais da metrópole de Belo Horizonte são caracterizadas pelo adensamento construtivo e habitacional e pela diversidade e pela concentração de atividades econômicas, institucionais e de lazer. Os tipos de imóveis nas áreas centrais são diversos. Prédios comerciais, residenciais e de usos mistos, casas, galpões, clubes, conjuntos habitacionais, barracões, museus, escolas, hospitais, hotéis, postos de combustíveis são parte do universo edilício das centralidades metropolitanas. A infraestrutura verde, compostas por elementos como os parques, as praças e as áreas de preservação ambiental, também está presente nessas áreas.

Os problemas das aglomerações urbanas são percebidos cotidianamente e, especialmente, as insuficiências da infraestrutura de mobilidade urbana influenciam e limitam a qualidade de vida metropolitana. São as áreas que polarizam a metrópole e atraem pessoas pelas oportunidades de moradia, emprego e pelas oportunidades de negócio e disponibilidade de serviços. São responsáveis pela identidade e pela atratividade da vida metropolitana.

As áreas não centrais são espaços de transição. Apresentam elementos das demais áreas metropolitanas. São instáveis do ponto de vista de suas ocupações. São afetadas e transformadas pela proximidade com áreas centrais, pela localização metropolitana, por grandes investimentos e por intervenções públicas. Os limites entre as diferentes regiões não são precisos. A articulação viária metropolita é essencialmente radioconcêntrica. A distribuição espacial da mancha urbana não configura uma circunferência, mas acompanha as principais vias de articulação regional. Os conflitos existem em todo o território metropolitano, mas são diferentes nos diversos lugares. Os interesses, as ofertas e as procuras por bens voltados para a moradia e outros usos são diferentes em suas diversas regiões.

Nesse contexto de ausência de homogeneidade espacial, o número de ofertas de imóveis no mercado imobiliário da RMBH<sup>17</sup> é relativamente proporcional à população dos municípios metropolitanos (Gráfico 1). Os dados relativos a apartamentos, casas, terrenos, casas geminadas, casas em condomínio, barracões, lotes em condomínios, chácaras, sítios e fazendas, indicam que o município de Belo Horizonte concentra mais da metade dos imóveis ofertados para venda na RMBH.

A Capital, conjuntamente com Betim, Contagem, Nova Lima, Esmeraldas, Lagoa Santa e Ibirité, contempla mais de 90% das ofertas verificadas. Belo Horizonte, Contagem, Betim, Nova Lima, Esmeraldas, Lagoa Santa, Igarapé, Brumadinho, Sarzedo, Mateus Leme, Juatuba, Jaboticatubas, Rio Acima e Confins são os municípios que apresentam ofertas em proporção superior a contribuição da sua população no contingente populacional metropolitano. Os municípios de Nova Lima, Esmeraldas, Lagoa Santa, Brumadinho, Sarzedo, Mateus Leme, Jaboticatubas e Rio Acima apresentam ofertas em proporção superior a trinta por cento da sua população em relação a população metropolitana.

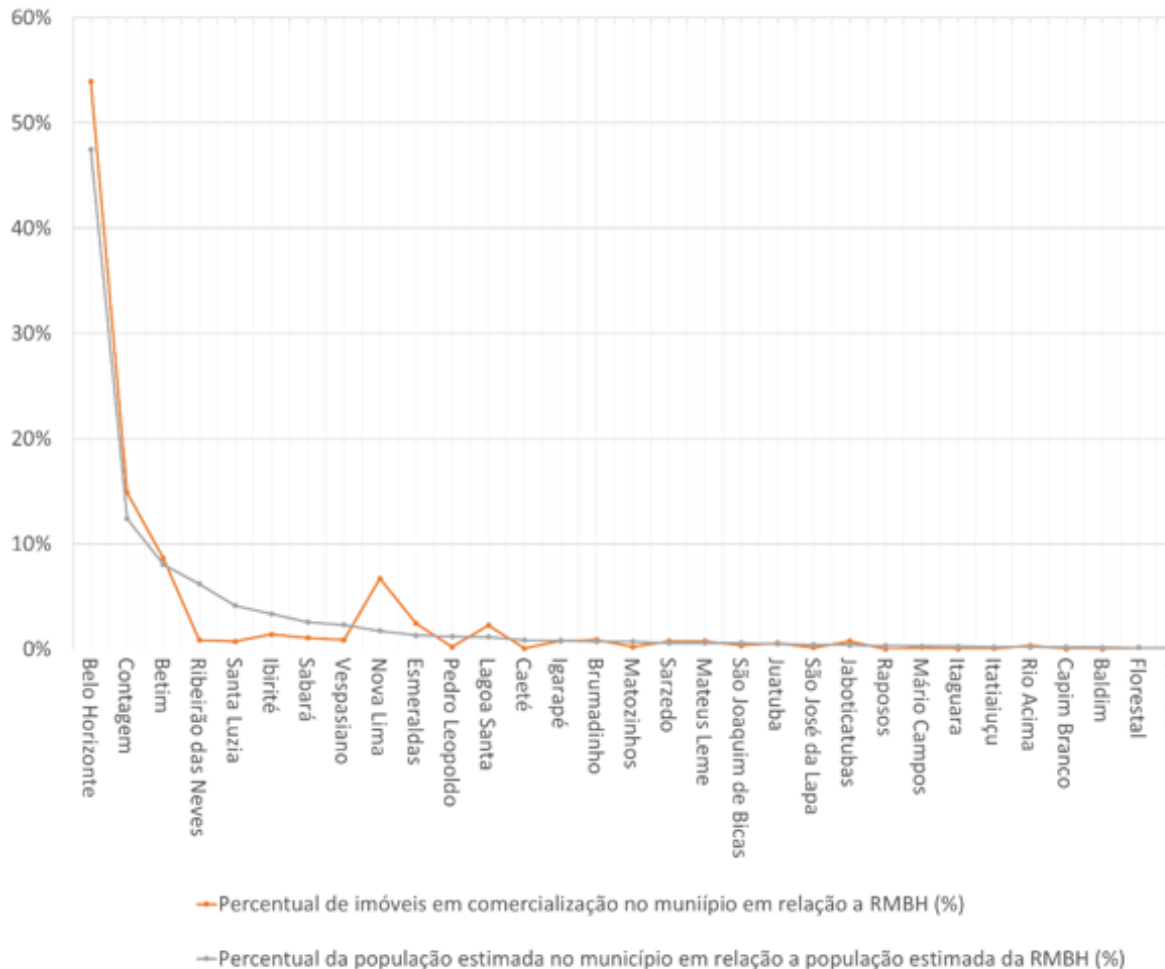
Apesar da proporcionalidade identificada, o estoque construído e de terrenos

---

<sup>17</sup> Dados obtidos do portal Netimóveis (netimóveis.com.br), que contempla cerca de 70 % das ofertas de imóveis na RMBH.

existentes na RMBH não espelha o conjunto de produtos imobiliários em comercialização no território. Os terrenos e as moradias não são produtos. Tornam-

**Gráfico 1 – Percentual de imóveis anunciados em 8/2018 e da estimativa da população por município da RMBH em 2017**



Fontes: IBGE (2018) e Netimóveis (2018)

se produtos quando são vendidos como mercadorias no âmbito dos mercados fundiário e imobiliário. São produzidos e comercializados quando permitem retorno aos capitais fundiário e imobiliário superior à renda que poderia ser obtida pela sua exploração econômica e pela sua simples retenção. Uma parte significativa do espaço construído e não construído das cidades não se insere nessa lógica capitalista (ABRAMO, 2003, 2007b, 2008 e 2009; JARAMILLO GONZÁLES, 2008 e 2009 e RIBEIRO, 2015). Cada lugar apresenta uma composição espacial diferente resultante da presença concomitante de espaços propícios a atuação dos capitais fundiário e imobiliário e áreas não capitalistas. A expansão dos mercados fundiário e imobiliário ocorre por meio da propagação de produtos, que em áreas urbanas são



principalmente apartamentos, casas e terrenos.

Os tipos de produtos capitalistas habitacionais no contexto da RMBH são diversos e variam segundo sua localização. Os lotes já foram os principais produtos ofertados nos mercados fundiários e imobiliários formais da metrópole. Hoje, são produtos ofertados principalmente em áreas periféricas e não centrais. As casas são os tipos de imóveis residenciais mais presentes no contexto metropolitano. São preponderantemente produzidas por meio da autogestão e visam *valores de uso*, mas se transformam em *moradias-mercadorias* quando comercializadas no mercado imobiliário. Também são produzidas pelo capital imobiliário como *moradias-capital*, sobretudo na forma de casas geminadas, justapostas ou isoladas em condomínios. Apresentam-se como um produto importante do capital imobiliário metropolitano nos espaços não centrais e periféricos. Os apartamentos, tipicamente *moradias-capital*, são atualmente o principal produto do capital imobiliário metropolitano e estão ampliando fortemente sua participação no estoque de moradias no centro, nas áreas intermediárias e na periferia da RMBH.

Os apartamentos constituem o tipo de imóvel residencial mais ofertado e comercializado no mercado imobiliário metropolitano, apesar de não representar o tipo de domicílio predominante na RMBH. Segundo dados Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio – PNAD, em 2009, os apartamentos não representavam 15% do número de domicílios metropolitanos. As informações do Censo Demográfico de 2010, somente Belo Horizonte, Betim, Contagem, Pedro Leopoldo, Sabará, Santa Luzia e Vespasiano possuem percentual superior a 5,00% do total de domicílios. Sua oferta predominante ocorre em Belo Horizonte e nos municípios de Contagem e Betim. Crescentemente se apresentam como alternativa como forma de acesso à habitação em espaços geograficamente periféricos.

Uma análise dos apartamentos existentes na RMBH revela a existência de diferentes tipos e públicos alvo. A diversidade de tipos não significa que o estoque de apartamentos possui soluções arquitetônicas sofisticadas e diferenciadas, mas a possibilidade de identificação de grupos de imóveis com semelhanças que permitem a sua associação a imóveis com características relativamente homogêneas. Além dos diferentes portes, padronização arquitetônica e públicos alvo, existem outros elementos que diferenciam os prédios como inserção das unidades residenciais em prédios de usos misto, padrões de acabamento, empreendimentos sem vagas para automóveis ou com vagas em estacionamento descoberto e ou em garagens

cobertas. Muitas são as tecnologias adotadas para a execução das edificações e diversos são os locais de inserção dos imóveis.

O mercado imobiliário de casas na RMBH é complexo. A análise desses imóveis revela a existência uma diversidade de tipos de casas. Uma parcela foi produzida pelo capital imobiliário e fundiário, respectivamente para venda e para obtenção de renda pelo aluguel e arrendamento das unidades habitacionais. O principal volume de edificações foi produzido pelos próprios moradores para uso próprio. Contraditoriamente, a proporção de casas no contexto das moradias na metrópole, mais de 75%, o número de ofertas de casas é menor do que as ofertas de apartamentos no mercado imobiliário. Existe um estoque latente e fora do mercado imobiliário, que se apresenta, inclusive, como um obstáculo a *produção capitalista de moradia*.

A distribuição espacial dos tipos de imóveis comercializadas segundo municípios não é homogênea. Belo Horizonte, Contagem e Betim são responsáveis por 90,45% dos apartamentos, 79,30% das casas, 58,14% dos terrenos, 72,31% das casas geminadas e 93,71% dos barracões ofertados na RMBH. Nova Lima é responsável por 15,34% dos terrenos, 38,64% das casas em condomínio e 44,47% dos terrenos em condomínio. Esmeraldas concentra 7,61% das ofertas de casa geminadas, 7,75% das fazendas, 16,83% das chácaras e 15,76% dos sítios e ofertadas na RMBH, sendo que, no caso dos duas últimos tipos, é o município metropolitano com maior número de ofertas. Sabará concentra 39,53% das fazendas ofertadas na RMBH.

Os mercados fundiário e imobiliário da RMBH possuem dinâmicas diferenciadas em seus diversos municípios. As atividades imobiliárias se manifestam com maior intensidade nos municípios de Belo Horizonte, Contagem e Betim. Esses municípios compõem o núcleo principal do *espaço-capital* metropolitano. Os diferentes tipos de imóveis e terrenos são ofertados em maior quantidade nesses locais. A fronteira da expansão dos mercados residenciais avança sobre municípios limítrofes ao núcleo consolidado, como Esmeraldas, Sarzedo, Mateus Leme, Nova Lima, Igarapé, Juatuba. Outro processo voltado a oferta de terrenos e residências em condomínios e loteamentos fechados se consolida em municípios como Lagoa Santa, Brumadinho, Jaboticatubas, Rio Acima e Nova Lima. Sabará representa um grupo de municípios, como Baldim, Florestal, Taquaraçu de Minas, Rio Manso e Nova União, que não se integram fortemente ao mercado imobiliário metropolitano, o que

possibilita a manutenção das suas características rurais. Outro grupo de municípios possui dinâmica imobiliária de destaque secundário no contexto metropolitano, porém coerente com seu processo de ocupação, como por exemplo: Ibirité, Ribeirão das Neves, Santa Luzia, Pedro Leopoldo e Vespasiano.

### **6.1. EVOLUÇÃO DOS PRODUTOS FUNDIÁRIOS E IMOBILIÁRIOS E OS MOVIMENTOS DOS SEUS PREÇOS**

Desde o início do processo metropolização e conurbação de Belo Horizonte, nos anos 1950, os mercados fundiário e imobiliário formais têm passado por sucessivos ciclos de surgimento, de consolidação, de esgotamento e de sucessão de produtos que concentram os esforços dos agentes capitalistas e que são elementos fundamentais e centrais na transformação do espaço urbano metropolitano. Com a sucessão e a diversificação de produtos fundiários e imobiliários o estoque de terrenos e de moradias se torna crescentemente heterogêneo e complexo. A diversificação dos produtos fundiários e imobiliários é fundamental para a expansão do *espaço-capital* e para a ampliação do acesso à moradia para uma parcela da população da RMBH. Todavia, por outro lado, os preços dos produtos dos mercados fundiário e imobiliário formais e os seus movimentos ao longo do tempo os tornam inacessíveis para a maior parte da população metropolitana, o que agudiza os problemas de acesso à terra e à moradia na RMBH.

No processo de estruturação dos mercados fundiário e imobiliário da RMBH, inicialmente, os agentes capitalistas se concentraram na produção e venda de lotes (PLAMBEL, 1987; COSTA, 1994 e GUIMARÃES, AZEVEDO E ROCHA, 1995). Os principais produtos do mercado fundiário metropolitano foram produzidos em um contexto de expansão periférica da urbanização e de grande crescimento populacional decorrente do crescimento populacional significativo, das migrações, de investimentos públicos em Belo Horizonte e municípios próximos e da consolidação dos processos de industrialização e metropolização. Podem ser agrupados em três tipos de loteamentos voltados ao uso residencial (COSTA, 1994). O primeiro composto por produzidos condomínios e loteamentos fechados. Inicialmente destinados ao recreio e ao lazer, mas que, paulatinamente, tornaram-se alternativas de moradia para segmentos da população com maior renda. Permitem acesso a *Renda Diferencial de Segregação* e a *sobrelucros de inovação e de urbanização*. O segundo corresponde

a um padrão médio de loteamento. É composto por loteamentos valorizados que se localizam junto as principais centralidades urbanas. Permitem acesso a *Rendas Primárias Diferenciais Tipo 1 e 2*, respectivamente de construtibilidade e localização e de edificabilidade econômica, e *Diferenciais de Moradia e de Comércio* e a *sobrelucros de localização, de antecipação de condições de construtibilidade dos terrenos e de urbanização*. Os loteamentos populares compõem o terceiro grupo. São terrenos destinados a população de média e baixa renda e se localizam predominantemente em áreas periféricas. Permitem acesso a *Rendas Diferenciais de Moradia* e a *sobrelucros de localização e de urbanização* e de *sobrelucros de inovação e de urbanização*.

Os primeiros registros analíticos e críticos sobre o mercado imobiliário da RMBH foram realizados pela autarquia denominada Planejamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte – PLAMBEL<sup>18</sup>. Em sua principal publicação sobre o tema, o PLAMBEL (1987) abordou principalmente o comportamento do mercado de terrenos e na atuação dos agentes do mercado imobiliário, no período de 1950 a 1976. O marco inicial dos estudos corresponde ao ano em que o crescimento de Belo Horizonte extrapolou os limites do município, em um contexto de intensificação do processo de industrialização e ativação do mercado imobiliário metropolitano.

O PLAMBEL (1987) identificou três fases significativas do crescimento dos valores de venda dos loteamentos na RMBH. A primeira entre 1950 e 1954, seguida pelos períodos de 1964 a 1969 e 1971 a 1976 (Gráfico 2). Nestas fases o acréscimo anual dos preços dos terrenos atingiu 40% a.a., descontada a inflação. Também foram

---

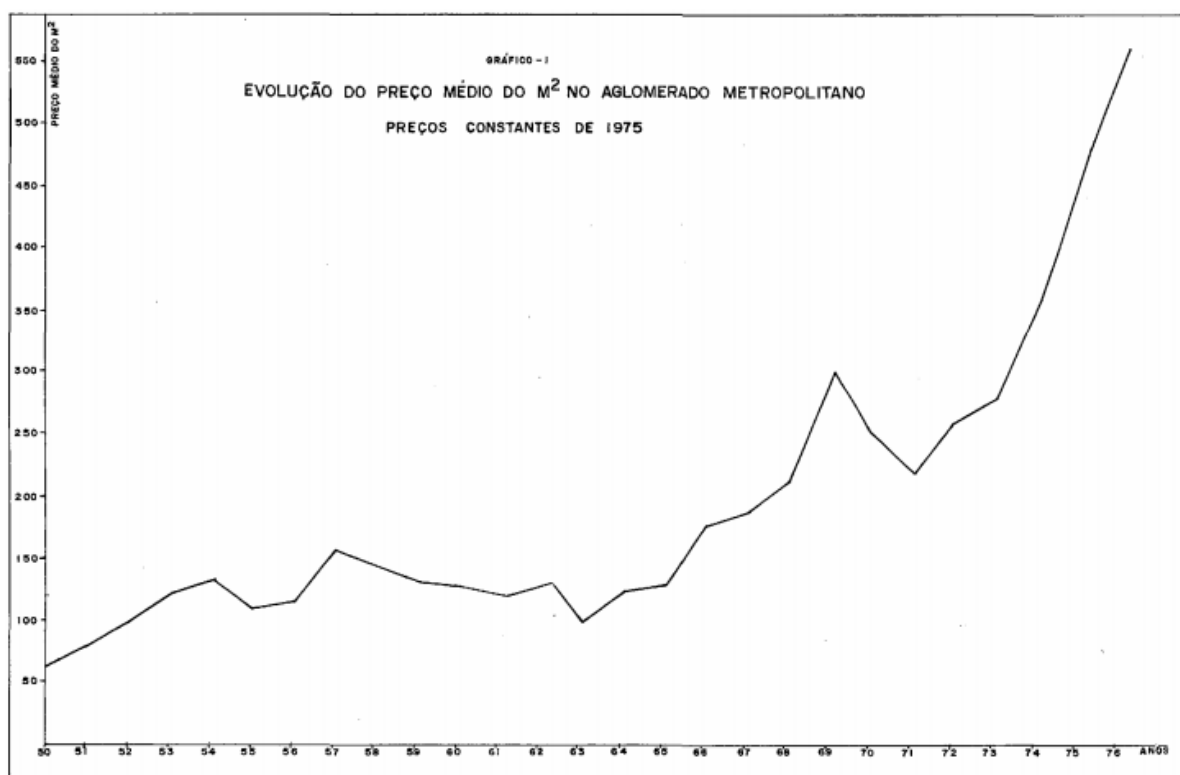
<sup>18</sup> Órgão de planejamento metropolitano criado pelo Governo do Estado de Minas Gerais, após a promulgação da Lei Federal Complementar nº14 de 1973, que estabeleceu as regiões metropolitanas de São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza. A RMBH constituiu-se inicialmente dos municípios de: Belo Horizonte, Betim, Caeté, Contagem, Ibirité, Lagoa Santa, Nova Lima, Pedro Leopoldo, Raposos, Ribeirão das Neves, Rio Acima, Sabará, Santa Luzia e Vespasiano. Através da Lei Estadual nº 6.303, de 30/4/1974, foi instituída a autarquia Planejamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte - PLAMBEL, com sede na Capital do Estado, com personalidade jurídica de direito público, autonomia administrativa, patrimonial e financeira e vinculada ao Conselho Estadual do Desenvolvimento Suas funções eram realizar serviços comuns aos municípios integrantes da RMBH; elaborar o Plano Metropolitano da Região de Belo Horizonte e controlar sua execução; elaborar estudos, projetos e programas de realização dos serviços de interesse metropolitano e controlar sua execução, coordenar a execução dos serviços comuns de interesse metropolitano empreendidos pelo Estado e Municípios; articular-se com órgãos e entidades federais visando à compatibilização de programas de interesse metropolitano; fornecer elementos, dados e informações solicitados pelo Conselho Deliberativo e pelo Conselho Consultivo e executar suas deliberações, exercer outras atribuições estabelecidas em lei e em seu regimento. Foi extinto em 1996, após a democratização brasileira e no período inicial do processo de valorização da independência dos municípios promovido pela Constituição de 1988. O PLAMBEL se consolidou como uma referência de planejamento metropolitano e desenvolveu ações de pesquisa, planejamento e fiscalização na RMBH. Para maiores informações sobre o PLAMBEL ver Dissertação TONUCCI FILHO, 2012.

identificados três momentos pontuais de variação negativa de preços nos períodos de 1954 a 1955, de 1957 a 1961, de 1962 a 1963 e de 1969 a 1971, com variações negativadas de 18%, 25%, 31% e 26% respectivamente.

Ao longo do período estudado, a evolução dos preços dos terrenos não foi contínua e não acompanhou o ritmo das variações do crescimento econômico e demográfico, evidenciando que os preços dos terrenos não se relacionavam unicamente ao aumento da demanda para o uso.

A distribuição espacial dos loteamentos no espaço, seus preços e estratégias de venda e financiamento historicamente acentuaram a elitização dos espaços centrais e mais bem estruturados e não viabilizaram a sua ocupação pela população de menor renda. O número de lotes produzidos superou em muito a demanda por esse produto, especialmente nos loteamentos populares. O número de compradores com condições de comprar os imóveis era inferior ao que possuíam condições de adquiri-los. Além disso, a constante valorização dos terrenos possibilitou que eles

**Gráfico 2 - Evolução do preço médio do m<sup>2</sup> no Aglomerado Metropolitano**



Fonte: PLAMBEL, 1987, p. 63.

fossem considerados como possibilidade de investimento. Assim, os produtos foram

ofertados segundo lógica da busca da rentabilidade e valorização do capital e não em função das necessidades da população de acesso à moradia.

Os terrenos produzidos no período eram destinados, predominantemente, a *autoconstrução de moradias*. As moradias eram produzidas pelos proprietários de terrenos e tinham *valores de uso*. Quando comercializadas se constituíam em *moradias-mercadorias*.

Levantamento realizado pelo PLAMBEL (1987) sobre o preço médio dos imóveis residenciais transcritos nos cartórios de em Belo Horizonte entre 1956 e 1975, a parte mais formalizada e estável do mercado imobiliário, indicou dinâmica bastante semelhante à dos preços dos terrenos. Já o número de transmissões teve comportamento distinto. Apresentavam períodos de alta ou baixa em anos posteriores aos da alta ou baixa dos valores de terrenos. Indicando que os investimentos em aquisições de imóveis foram maiores em períodos de queda de preço e em outros períodos houve um deslocamento dos investimentos para outros setores de investimento que apresentavam maior rentabilidade.

Os movimentos dos preços do solo urbano na RMBH foram influenciados ao longo do período de análise por *movimentos estruturais gerais, conjunturais gerais e estruturais particulares*. Através da análise das informações sobre a variação dos preços dos terrenos e imóveis transacionados, da influência de fatores específicos da RMBH e pela conjuntura econômica e política nacional, o PLAMBEL (1987) identificou os seguintes períodos:

**Quadro 5 - Variação dos preços dos terrenos e imóveis transacionados na RMBH e fatores de influência - 1950 - 1976**

Período	Características	Contexto
1950 / 1959	Alta dos preços de terrenos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Implantação efetiva da Cidade Industrial de Contagem e reativação do processo de industrialização da RMBH</li> <li>▪ Intenso crescimento demográfico</li> <li>▪ Aceleração do processo de parcelamento do solo</li> <li>▪ Plano de Metas do Governo Kubitschek e a construção de Brasília</li> <li>▪ Inexistência de mecanismos de controle da expansão urbana</li> <li>▪ Realização de grandes investimentos públicos</li> <li>▪ Aumento da renda interna da indústria da construção civil</li> </ul>
1960 / 1964	Baixa dos preços de terrenos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Contexto político e econômicos conturbados</li> <li>▪ Escassez de crédito imobiliário</li> <li>▪ Altíssimas taxas inflacionárias</li> <li>▪ Lei do Inquilinato</li> <li>▪ Baixa rentabilidade de investimentos imobiliários frente as possibilidades de investimentos financeiros</li> <li>▪ Diminuição da renda interna da indústria da construção civil</li> </ul>

1965 / 1968	Alta dos preços de terrenos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Recuperação econômica e política de apoio à indústria da construção</li> <li>▪ Fim das medidas de controle do aluguel</li> <li>▪ Instituição do crédito imobiliário (Banco Nacional de Habitação - BNH e Sistema Financeiro de Habitação - SFH)</li> <li>▪ Ampliação dos recursos para financiamento devido a transferência da gestão dos recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço para a gestão do BNH</li> <li>▪ Ampliação da área parcelada do Aglomerado Metropolitano e do tamanho das construções em Belo Horizonte</li> </ul>
1969 / 1971	Baixa dos preços de terrenos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baixa rentabilidade de investimentos imobiliários frente às possibilidades de investimentos financeiros, especialmente no mercado de ações</li> <li>▪ Diminuição do número de parcelamentos e nas aprovações de loteamentos</li> </ul>
1972 / 1976	Alta dos preços de terrenos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aumento da rentabilidade de investimentos imobiliários frente as possibilidades de investimentos financeiros</li> <li>▪ Aumento do preços de terrenos, do número de parcelamentos e do tamanho das construções em Belo Horizonte</li> </ul>

Fonte: Autor, a partir de síntese de informações de PLAMBEL (1987)

Os preços urbanos e suas variações ao longo do tempo afetam a acumulação capitalista fundiária e imobiliária metropolitana em geral e as formas de produção e circulação de imóveis não capitalistas. Na visão do PLAMBEL (1987), a desordem do processo de ocupação urbana no período estudado decorreu em grande parte da lógica de funcionamento e os mecanismos que regem os mercados fundiário e imobiliário. O mercado metropolitano de terrenos estava relacionado à ocupação extensiva e descontínua, à supervalorização de áreas ocupadas, à degradação de áreas densamente ocupadas e à estratificação e segregação do espaço. A estrutura do espaço urbano não era estática e equilibrada. A acessibilidade e distância não eram as únicas variáveis a determinarem o preço da terra e a estruturação urbana. Fatores macrossociais como a distribuição de renda, a ausência de formas alternativas de poupança individual, a especulação imobiliária, a organização do mercado imobiliário e a regulamentação do direito à propriedade tinham efeitos consideráveis sobre o preço da terra. Conseqüentemente, o espaço urbano metropolitano não foi ocupado de forma homogênea e contínua. As áreas com maior acessibilidade e melhores condições estruturais e ambientais do espaço metropolitano eram apropriadas pela população de maior renda. As vantagens locais geradas pela diferenciação do espaço urbano eram apropriadas por grupos sociais, que incorporavam os vários tipos de renda gerado pela terra urbana. Os preços da terra eram determinados pelo potencial de uso dos terrenos, a disponibilidade de infraestrutura urbana, a acessibilidade a setores terciários e suas condições de

localização, assim como as normas de controle do uso e ocupação do solo determinadas pelo Poder Público. Em uma estrutura urbana orientada pela produção pelas restrições acesso livre a todos os lugares da cidade e caracterizada pelas diferentes condições em relação aos aspectos apontados, restavam para a parcela da população com menor renda loteamentos e construções clandestinas, favelas e cortiços.

Após esse período inicial, a introdução e a expansão da *produção capitalista de moradias* na RMBH contribuíram para o aumento das desigualdades na apropriação do território metropolitano. Além dos produtos do capital fundiário, os produtos dos capitais de produção, de circulação e de incorporação de moradias passaram a ser produzidos e comercializados em escala na RMBH.

Os apartamentos se consolidaram como a principal mercadoria da *produção capitalista de moradias*. Os primeiros prédios de apartamentos da metrópole foram construídos no interior da área planejada de Belo Horizonte nos fins da década de 1930. Passos (1998), em uma descrição das formações e transformações tipológicas na arquitetura de Belo Horizonte, identificou três fases iniciais da implantação e consolidação dos tipos de prédios de apartamentos. Sua interpretação não contempla aspectos comerciais, porém permite compreender como os apartamentos mudaram suas características no tempo e evoluíram de unidades habitacionais atípicas para se tornarem mercadorias produzidas em larga escala. A primeira fase identificada por Passos (1998) foi denominada *Cubo-Futurista*. Trata-se de uma fusão de dois termos utilizados para nomear a arquitetura considerada moderna à época e que assimilou recursos e alguns elementos estéticos de movimentos artísticos europeus e brasileiros assim nominados. Ao longo do seu desenvolvimento, entre os anos de 1939 a 1955, edifícios com mais de quatro pavimentos foram erguidos na área central comercial de Belo Horizonte e, preponderantemente após os anos 1950, prédios de menor porte construídos na área residencial no interior da área central de Belo Horizonte e em bairros lindeiros. Nessa etapa o Conjunto IAPI foi executado nas proximidades do centro de Belo Horizonte e é considerado uma experiência pioneira de habitação popular. Foram edifícios concebidos com maior qualidade arquitetônica para romper a resistência da população em morar em apartamentos. Também possibilitaram a ampliação da edificabilidade nos terrenos em áreas mais bem inseridas no contexto urbano e a obtenção de sobrelucros de localização e de construtibilidade (RIBEIRO, 2015). Durante os anos de 1953 a 1962 desenvolveu-se a segunda fase denominada



*Racional-Plasticista*. Os prédios de apartamentos passaram a ser concebidos segundo princípios da Arquitetura Modernista Brasileira. Para tanto, fundamental foi a influência das obras de Oscar Niemeyer na cidade, como o Conjunto Arquitetônico da Pampulha, o Edifício Niemeyer e o Conjunto Governador Kubitschek, popularmente conhecido como Conjunto JK, primeiro edifício de apartamentos construído na Capital segundo princípios modernistas. Nessa fase houve a ampliação de construções na área central comercial de Belo Horizonte. A construção de edifícios altos se ampliou para a zona residencial no interior da área planejada de Belo Horizonte. Os edifícios baixos foram construídos em bairros residenciais de classe média e ao longo de vias de articulação viária principal. Os apartamentos produzidos adotaram crescentemente características comerciais e de racionalização da construção. A terceira fase foi denominada *Funcional-Tecnicista* ocorreu no período de 1962 a 1976. É caracterizada por "(...) processos de produção em massa, a padronização, a organização dos espaços internos segundo seus usos e fluxos minuciosamente previstos, a redução e a repetição os elementos de composição resultando em uma plástica estática e, em alguns casos, monótona." (PASSOS, 1998, p. 121.). É caracterizada pelo racionalismo, pela valorização da técnica, pela assimilação de processos de produção industrial e pelas formas arquitetônicas padronizadas e repetitivas. Nessa fase, podemos afirmar que houve a consolidação dos apartamentos como um produto de mercado. Em 1976, a aprovação da Lei de Usos e Ocupação do Solo de Belo Horizonte encerra um ciclo das formações e transformações tipológicas na arquitetura de apartamentos no município. Nas últimas décadas, é possível identificar que a produção habitacional em Belo Horizonte e na RMBH manteve e mantém características da última fase da evolução dos tipos de prédios de apartamentos descritos por Passos (1998).

As transformações tipológicas analisadas pelo autor, indiretamente, retratam o desenvolvimento do produto imobiliário. Na década de 1970, o capital imobiliário se consolidou como uma alternativa de investimento em relação aos investimentos fundiários. Para que a *produção capitalista da moradia* superasse os obstáculos da solvabilidade dos seus produtos e da necessidade de obter terra para produção, uma série de ações foram implantadas. Recursos públicos foram aplicados no financiamento da produção e da aquisição de moradias no âmbito das ações do Banco Nacional de Habitação - BNH e da Política Pública Federal de Habitação. Uma série de alterações legais e normativas foram implementadas, assim como investimentos

diretos e indiretos do poder público estimularam e possibilitaram o surgimento de conjuntos habitacionais populares em áreas periféricas e prédios voltados para a população de maior renda em áreas centrais. Houve uma crescente padronização arquitetônica, a racionalização de processos construtivos, o uso intenso dos terrenos e a possibilidade de ganhos com *sobrelucros de localização e de construtibilidade*. Os *submercados capitalistas normal e monopolista de moradias* surgiram como uma alternativa de investimento em relação ao capital fundiário e se consolidaram no contexto metropolitano. A divisão social e simbólica foi reproduzida e intensificada pela atuação do *segmento monopolista*. A não reprodutibilidade das localizações possibilitou a adoção nas áreas centrais da RMBH de preços de monopólio determinados pela capacidade de pagamento dos compradores e que não são determinados pelas condições de circulação e não de produção da moradia. O *submercado normal* se expandiu em direção as áreas não centrais da metrópole, por meio de produtos mais acessíveis para a população de renda média. Em um processo de intensificação da *produção capitalista da moradia*, os prédios de apartamentos foram fundamentais para que as *moradias-mercadoria* paulatinamente dessem lugar as *moradias-capital* no contexto da ampliação do *espaço-capital* na RMBH.

Os movimentos históricos dos preços dos apartamentos e outros tipos de imóveis em Belo Horizonte/MG podem ser verificados através dos estudos desenvolvidos pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis de Minas Gerais – Fundação IPEAD, da UFMG, sobre o mercado imobiliário de Belo Horizonte no período de 1996 a 2016<sup>19</sup>. A Pesquisa de Comercialização desenvolvida pela Fundação IPEAD apresenta a descrição do comportamento de porções do mercado imobiliário que envolviam agentes com maior intensidade de

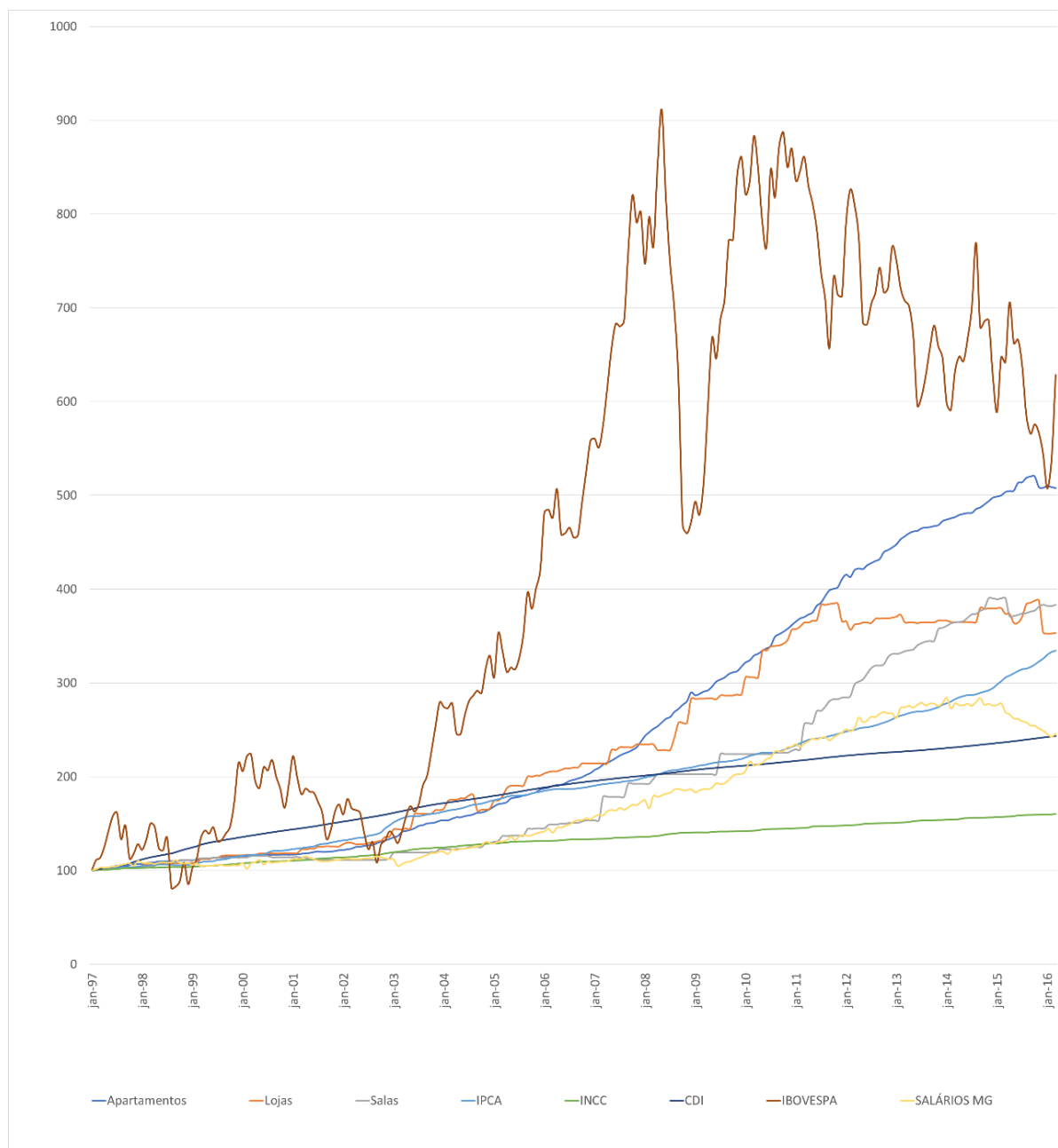
---

<sup>19</sup> Os estudos foram realizados com o apoio da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte e a colaboração do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais - Sinduscon-MG e da Câmara do Mercado Imobiliário de Minas Gerais - CMI. Para conhecer o comportamento do mercado imobiliário de Belo Horizonte, imobiliárias, construtoras e incorporadoras, selecionadas entre as mais representativas do mercado segundo o seu porte (pequenas, médias e grandes), eram mensalmente visitadas e forneciam informações sobre os mercados de construção e comercialização de imóveis novos e de aluguéis. A Prefeitura Municipal de Belo Horizonte – PBH fornecia a totalidade dos registros de transações de bens imóveis. Os produtos dos estudos eram: Pesquisa de Comercialização: informações do preço de venda dos imóveis novos, quantidade ofertada, novos empreendimentos, financiamento e estágio da construção de uma amostra das principais empresas construtoras de Belo Horizonte/MG; Pesquisa de Aluguéis: informações sobre oferta de imóveis imobiliárias cadastradas para amostragem, com o objetivo de identificar aqueles vãos que estão entrando no mercado, ou seja, a quantidade e os valores que são oferecidos nas empresas consultadas e Pesquisa de Transações Imobiliárias: a partir do universo de transações de bens imóveis registradas na PBH eram apuradas informações sobre o valor médio (R\$), área média (m<sup>2</sup>), valor médio por m<sup>2</sup> (R\$/m<sup>2</sup>) e número de transações dos imóveis residenciais, comerciais e lotes vãos em Belo Horizonte/MG.

capital. Os tipos estudados eram apartamentos, salas e lojas. Os dados foram obtidos de construtoras de porte pequeno, médio e grande.

A análise geral dos resultados da pesquisa da Fundação IPEAD revela uma tendência de crescimento de preços contínua e uma inflexão recente (Gráfico 2). As informações referentes a 1996 a 2016, demonstram que os valores médios de venda

**Gráfico 2 - Variação preços de apartamentos, lojas e salas, dos índices IPCA, INCC, CDI, IBOVESPA e dos salários em Minas Gerais - 1997 a 2016**



Fontes: IPEAD, IBGE, FGV, Banco Central do Brasil, B3 S.A e FIPE.

dos imóveis contemplados no estudo cresceram permanentemente ao longo do período

analisado, em que pese alguns momentos de baixa momentânea. Por volta dos anos 2003, houve uma mudança no comportamento dos índices apurados em relação a outros indicadores e informações trabalhadas. A alteração ocorreu após anos de crescimento da massa salarial em Minas Gerais e de um conjunto de ações do Governo Federal de estímulo ao crédito imobiliário. Em complemento à política de valorização do salário mínimo, iniciada em 2003, um conjunto de leis foi aprovado visando estimular o mercado imobiliário e a atuação de seus agentes, assim como criar condições para a ampliação do crédito imobiliário. A produção de unidades habitacionais se intensificou, assim como a disponibilidade de crédito para o mercado popular e para a população de média e alta renda. Houve também a conjugação de recursos onerosos com subsídios e a fundo perdido. Os valores dos imóveis estudados passaram a crescer em ritmo superior aos índices que medem a inflação, aos custos de construção de construções habitacionais no Brasil, à variação dos Certificados de Depósito Interbancário - CDI e à evolução dos salários formais em Minas Gerais livres de sazonalidade, medidos ou divulgados respectivamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo<sup>20</sup> - IPCA, pelo Índice Nacional de Custo da Construção<sup>21</sup> - INCC, pelo Banco Central do Brasil e por estudos desenvolvidos pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIFE<sup>22</sup> que acompanham a evolução da folha de salários do conjunto das empresas brasileiras por meio das informações sobre o recolhimento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, disponibilizadas pela Caixa Econômica Federal. As variações no período somente foram inferiores à variação do Ibovespa<sup>23</sup>, um indicador de referência

---

<sup>20</sup> O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) é realizado pelo IBGE e é o resultado da sistematização de preços ao consumidor coletados em estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, concessionárias de serviços públicos e domicílios (para levantamento de aluguel e condomínio), que abrange as famílias com rendimentos mensais compreendidos entre 1 (hum) e 40 (quarenta) salários-mínimos, qualquer que seja a fonte de rendimentos, e residentes nas áreas urbanas das regiões. Sua abrangência geográfica contempla as Regiões metropolitanas de Belém, Fortaleza, Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo, Curitiba, Vitória e Porto Alegre, Brasília e municípios de Goiânia e Campo Grande.

<sup>21</sup> O INCC é um índice nacional concebido pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) com a finalidade de aferir a evolução dos custos de construções habitacionais. Trata-se do primeiro índice oficial de custos da construção civil no País. A coleta de informações contempla as seguintes capitais Recife, Salvador, Rio de Janeiro, São Paulo, Belo Horizonte, Brasília, e Porto Alegre.

<sup>22</sup> A Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – Fife é uma organização de direito privado, sem fins lucrativos, criada em 1973, que apoia o Departamento de Economia da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo (FEA-USP).

<sup>23</sup> O Ibovespa é um índice do mercado de ações brasileiro divulgado pela B3 S.A., uma companhia de infraestrutura de mercado financeiro de classe mundial criada pela associação entre a BM&FBOVESPA S.A. e a CETIP S.A.. O indicador é obtido pelo resultado de uma carteira teórica de investimento que funciona como um indicador de desempenho médio dos ativos mais negociados e representativos do mercado de ações de nosso País.

para cálculos de rentabilidade de aplicações na Bolsa de Valores e para investimento de risco.

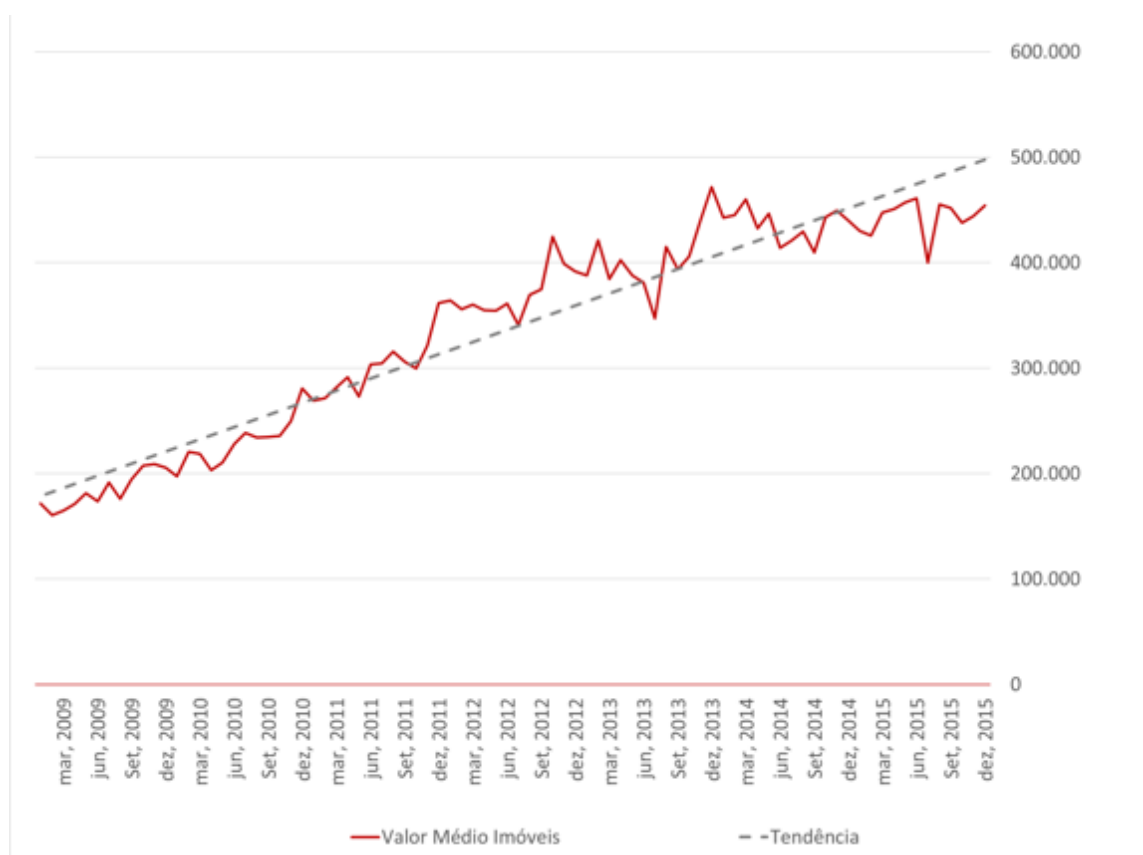
No fim do período estudado, por volta de 2015, a crise econômica e política, o aumento dos níveis de desemprego e política e as ações de restrição ao crédito imobiliário por parte do Governo Federal, redundaram em alterações na tendência de comportamento do mercado imobiliário. Houve uma reversão da propensão ao crescimento da massa salarial e a variação dos índices de inflação passou a ser superior a evolução dos salários e, conseqüentemente, o poder de compra da população diminuiu. Os valores de venda dos imóveis estudados se mantiveram relativamente estáveis, o que acentuou a dificuldade de aquisição de imóveis em Belo Horizonte, sobretudo para a população de menor renda.

As informações coletadas pelo IPEAD retratam um mercado imobiliário orientado para as demandas da população de maior renda e para produtos que propiciam maior rentabilidade aos agentes capitalistas imobiliários. Evidenciam que os apartamentos novos apresentaram valorizações constantemente no mercado imobiliário de Belo Horizonte. Ao longo dos dezessete anos abordados os valores dos imóveis populares aumentaram em aproximadamente 850% e os de luxo em cerca de 560%. Apesar da maior valorização relativa dos apartamentos voltados ao público de menor renda, seus valores de venda e a rentabilidade são mínimos quando comparados a outros nichos do mercado. Os apartamentos situados nas áreas populares, no contexto espacial e no período estudado, foram comercializados com valores mínimos que correspondiam em média a 1,86 % e no máximo a 3,44% do valor máximo dos imóveis contemplados no estudo. A valorização permanente dos apartamentos e a autonomia dos investidores consolidaram a tendência de concentração na produção de imóveis que permitem as maiores rentabilidades. Os resultados da pesquisa sobre a origem dos recursos utilizados no financiamento dos empreendimentos nas diferentes amostras indicam que em média mais de 70% dos imóveis produzidos e catalogados foram executados com recursos próprios, o que revela a independência dos agentes imobiliários em relação ao financiamento e às políticas públicas habitacionais. Como resultado racional dessa liberdade, as unidades destinadas aos padrões alto e luxo, que permitem maior rentabilidade, corresponderam a 58,11% da produção total identificada e somente 21,00% foram destinadas ao padrão popular. Conseqüentemente, por um lado, a produção de unidades habitacionais voltadas para o público de maior renda passou a ser um

investimento altamente atraente. Por outro, a maior produção de imóveis de padrão alto e de luxo desestimulou a produção e dificultou a aquisição de imóveis no contexto espacial estudado. Como resultado desse duplo movimento, houve uma concentração na produção de produtos voltados para a população de maior renda e tendências a elitização do mercado imobiliário local.

A Pesquisa de Transações Imobiliárias desenvolvida pela Fundação IPEAD confirma as conclusões anteriores sobre o mercado de venda de apartamentos novos e revela outras características do mercado imobiliário formal de imóveis novos e usados de Belo Horizonte. Os Gráficos 3 e 4 confirmam as tendências de valorização constante dos preços dos imóveis, apesar das variações positivas e negativas conjunturais e sazonais, no período de 2009 e 2015. Também confirmam que os mercados fundiário e imobiliário ingressaram em uma fase recessiva desde meados

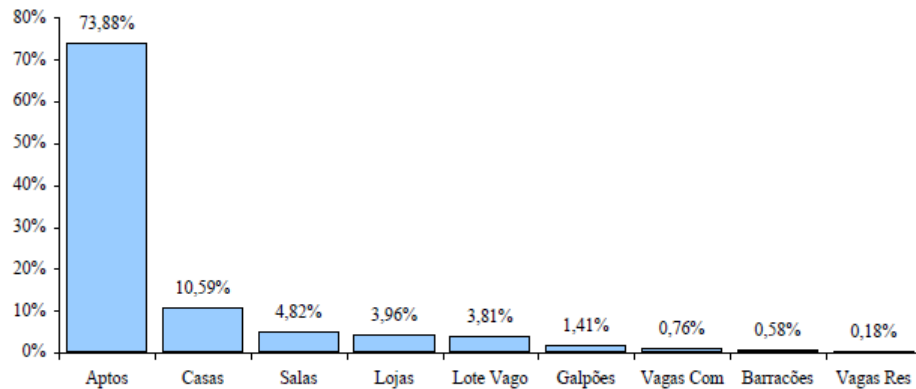
**Gráfico 3 – Evolução do Valor médio de venda – imóveis residenciais (apartamentos, barracões, casas, lotes e vagas residenciais - Belo Horizonte - 2009 a 2015**



Fonte: Registros da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte - PBH tabulados pela Fundação IPEAD/UFMG

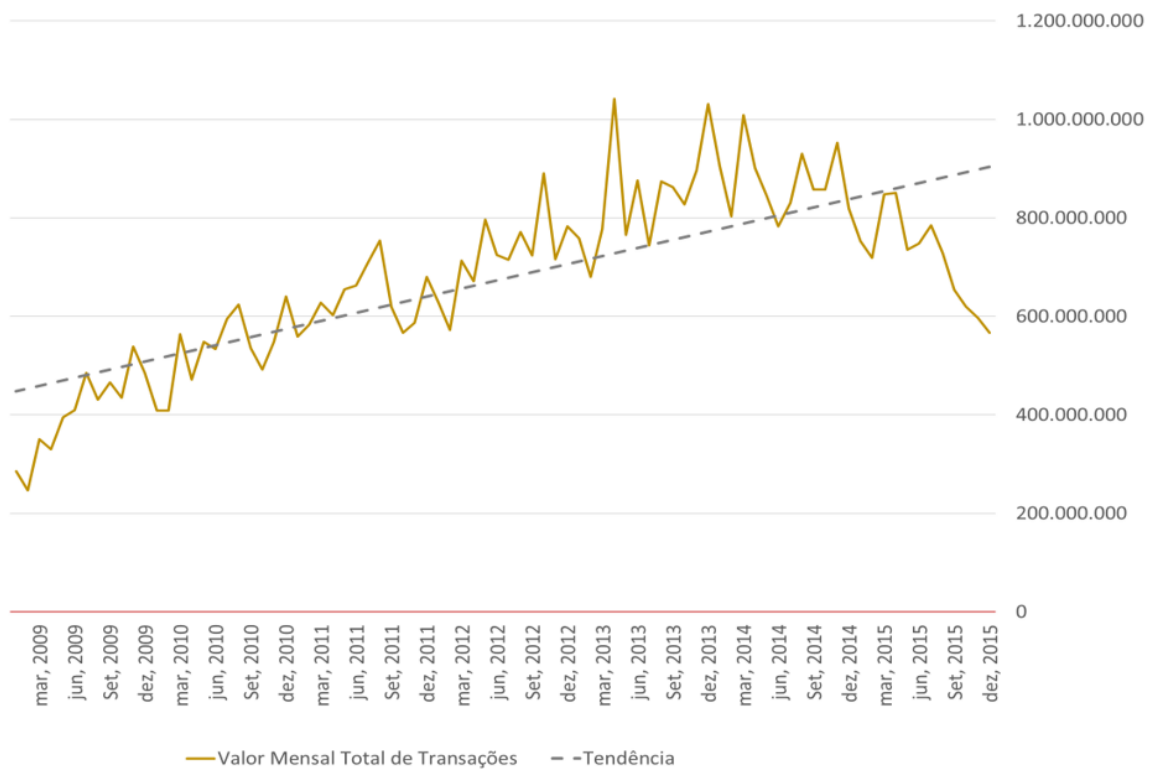
de 2015. Também apontam um volume substantivo de recursos envolvidos nas transações de imóveis residenciais em Belo Horizonte. Os valores indicam que os mercados fundiário e imobiliário na Capital possibilitam investimentos constantes e

**Gráfico 4 - Belo Horizonte, participação (%) no montante total das transações por tipo de imóvel - dezembro 2015**



Fonte: Registros da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte - PBH tabulados pela Fundação IPEAD/UFMG

**Gráfico 5 – Evolução do Valor Mensal da Soma das Transações em R\$ - Imóveis Residenciais (Apartamentos, Barracões, Casas, Lotes e Vagas Residenciais) – Belo Horizonte – 2009 a 2015**



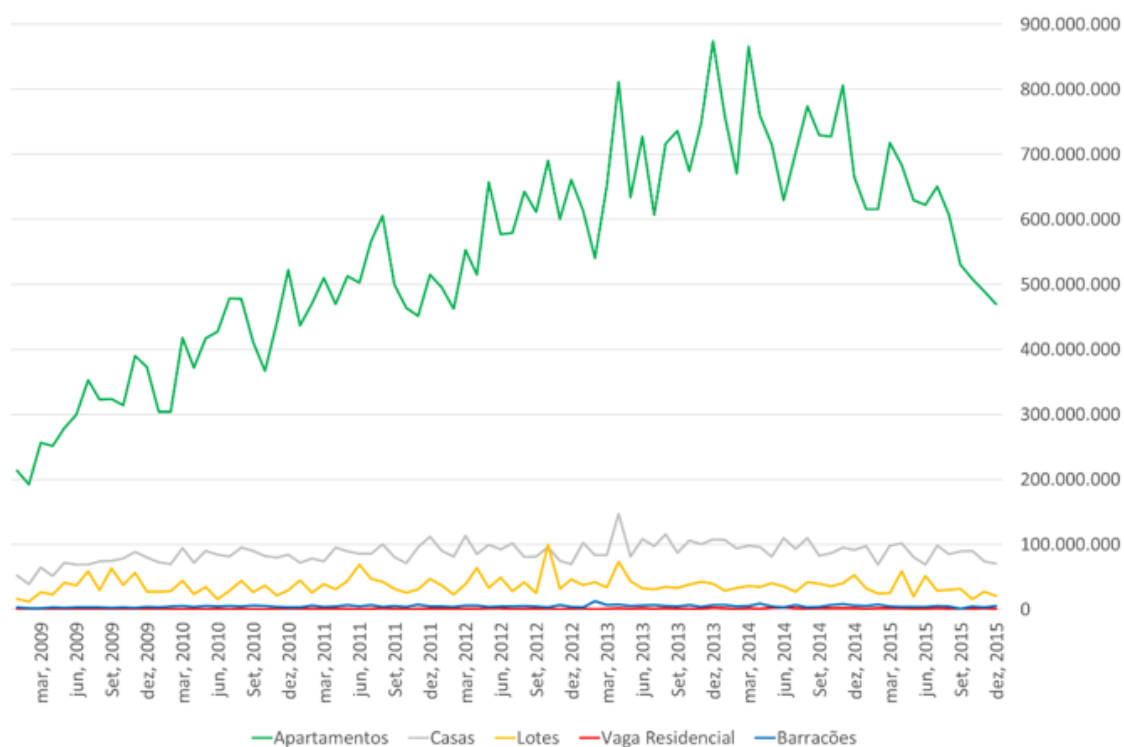
Fonte: Registros da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte - PBH tabulados pela Fundação IPEAD/UFMG

lucrativos.

Por outro lado, mesmo com a consideração dos imóveis usados, os valores médios das transações, além de crescentes, indicam que as camadas populares não acessam facilmente à terra e à moradia por meio do mercado imobiliário formal em Belo Horizonte.

As informações disponibilizadas e estratificadas segundo os tipos de imóveis, consolidadas no Gráficos 5, 6 e 7, indicam a importância dos apartamentos no mercado imobiliário formal de Belo Horizonte. Além de constituírem a maioria dos imóveis residenciais e comerciais transacionados em Belo Horizonte, predominam nas estatísticas tanto em relação ao volume de recursos envolvidos nas transações quanto na participação no montante total das transações realizadas.

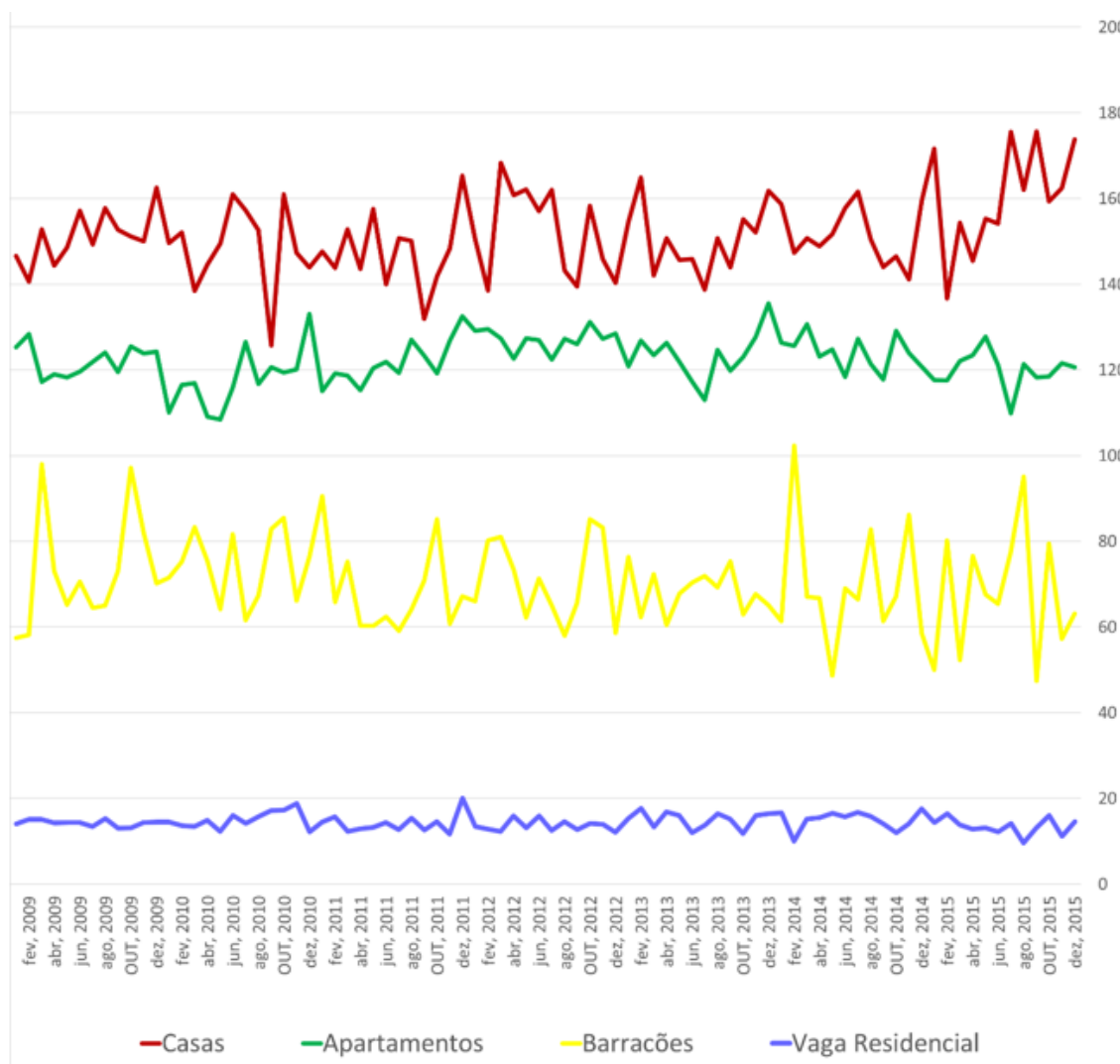
**Gráfico 6 – Evolução do valor total mensal das transações (R\$) em Belo Horizonte – Apartamentos, Barracões, Casas, Lotes e Vagas Residenciais – 2009 - 2015**



Fonte: Registros da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte - PBH tabulados pela Fundação IPEAD/UFMG.



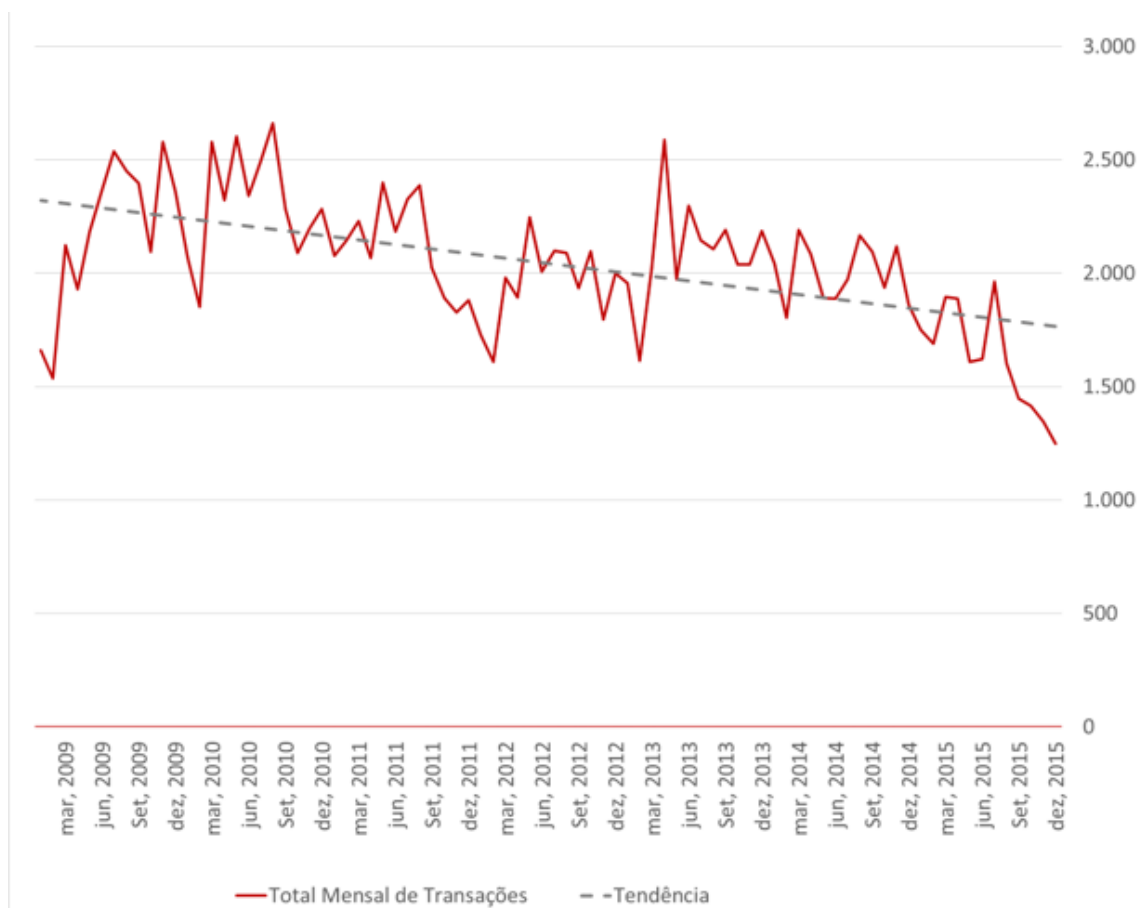
**Gráfico 7- Evolução do tamanho médio (m<sup>2</sup>) dos apartamentos, barracões, casas e vagas residenciais comercializados – 2009 a 2015**



Existe uma regularidade em relação aos tamanhos médios dos diversos tipos de imóveis comercializados em Belo Horizonte (GRÁFICO 7). Essa característica pode ser entendida como uma expressão da tendência de segmentação e de homogeneização do mercado imobiliário belo-horizontino. Os levantamentos de informações da Fundação IPEAD ilustram segmentações do mercado em tipos de apartamentos segundo o número de quartos e por padrão de imóvel. Os tamanhos e valores de venda dos imóveis variavam segundo práticas de mercado consolidadas que oferecem apartamentos menores, de dois quartos e mais baratos para a população de menor renda e uma variedade maior e mais onerosa de tipos de unidades residenciais para as camadas da população de maior renda.

Outra característica do mercado imobiliário de Belo Horizonte, ilustrada pelo Gráfico 8, é a tendência a diminuição do número de transações de imóveis residenciais no município.

**Gráfico 8 – Evolução do total mensal de transações (unidades) – Imóveis residenciais (apartamentos, barracões, casas, lotes e vagas residenciais) – Belo Horizonte – 2009 a 2015**



Fonte: Registros da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte - PBH tabulados pela Fundação IPEAD/UFMG.

A descrição das características dos mercados fundiário e imobiliário de Belo Horizonte/MG, identificadas após análise das informações obtidas pela Fundação IPEAD, indicam um processo ampliação do *espaço-capital* e de elitização da apropriação do território que tende a se ampliar para os municípios cujas manchas urbanas são conurbadas com a Capital. As informações sobre o mercado imobiliário analisadas se referem ao território de Belo Horizonte, devem ser consideradas como uma sinalização de um processo mais amplo em curso na RMBH.

Os movimentos dos preços das moradias-capital na RMBH, também, foram influenciados por *movimentos estruturais gerais, conjunturais gerais e estruturais*

*particulares* (MAGALHÃES, TONUCCI FILHO e SILVA, 2011). Nos últimos anos, o mercado imobiliário metropolitano passou por processos de intensificação, diversificação e expansão territorial significativos, impulsionados pela conjuntura macroeconômica, marcada por políticas de distribuição e de recuperação de renda, pelo incentivo à produção de habitações e a política ampliação de créditos e de subsídios especialmente através do Programa Federal “Minha Casa, Minha Vida”, pela promulgação de uma série de leis que regulamentaram e estimularam os investimentos imobiliários brasileiros e por contingências e tendências locais. As transformações não ocorreram sem conflitos e contradições. A dinâmica centro periferia e a exclusão socioespacial dela decorrente foram acentuadas. Os processos de elitização de Belo Horizonte e de certos espaços situados nos vetores sul e norte e pulverizados na RMBH, dotados de características ambientais e paisagísticas diferenciadas, foram acentuados, assim como a fragmentação do território no tecido metropolitano e a periferização da população de baixa renda. Trata-se do resultado da dinâmica imobiliária da RMBH que passou a se caracterizar por

incorporação de novas áreas à urbanização; parcelamento de glebas e comercialização de lotes; mudanças nos padrões de ocupação e uso do solo e ao mesmo tempo consolidação de alguns padrões estabelecidos; verticalização e adensamento construtivo; elevação da demanda (muito impulsionada pelo sistema de crédito financeiro) e da oferta de imóveis, com a incorporação de novas construções aos terrenos. Essas tendências estão associadas aos seguintes elementos: financeirização crescente do mercado imobiliário, o que atrai compradores e impulsiona setores especificamente ligados à urbanização (incorporadoras, construtoras e imobiliárias); interesses dos proprietários de auferir renda através da valorização e posterior venda dos imóveis (sobretudo com as melhorias urbanísticas em regiões onde há tendência à expansão urbana – como, por exemplo, no vetor norte da RMBH, para onde tende a se deslocar uma camada de demanda soldável para os patamares de preços atualmente praticados na região); incentivos fiscais e políticas urbanas voltadas para empreendimentos imobiliários; grandes projetos e obras desenvolvidas pelo Estado (como a construção do [Centro Administrativo do Estado de Minas Gerais -] CAMG); e crescimento dos investimentos das construtoras e incorporadoras que atuam na região. (MAGALHÃES, TONUCCI FILHO e SILVA, 2011, p. 35-36.)

A evolução dos produtos e os movimentos dos preços praticados nos mercados fundiário da RMBH e imobiliário de Belo Horizonte possibilitaram que a lucratividade dos capitais envolvidos na produção e circulação de terrenos e imóveis residenciais fosse mantida ou ampliada ao longo do tempo. As características dos produtos fundiários e imobiliários principais revelam que a possibilidade de padronização e a

produção em escala possibilitam um fluxo contínuo de ganhos e tornam os investimentos fundiários e imobiliários competitivos em relação a outras formas de investimento. Os resultados são em parte contrastantes com o interesse da população. Há uma tendência contínua de produção e valorização dos produtos fundiários e imobiliários. Por outro lado, há um estreitamento do número de pessoas que podem acessá-los, tendo em vista a necessidade capacidade de pagamento e renda mínimas. Mesmo com a diminuição dos imóveis transacionados, as condições de lucratividade são aumentadas. Assim, a expansão dos mercados fundiários e imobiliários formais, sem políticas de regulação ou de atenuação dos seus efeitos, dificulta o acesso à terra e à moradia no espaço metropolitano.

## **6.2. A expansão da produção capitalista de moradias**

Os processos e as tendências de ocupação e distribuição espacial dos mercados fundiário e imobiliários no território metropolitano revelam elementos que são estruturantes para seu funcionamento e para a expansão da *produção capitalista de moradias*. As análises serão realizadas por meio de análises empíricas, dados do Ministério do Desenvolvimento Regional e de amostras de dados de mercado de venda dos três tipos de imóveis mais representativos dos mercados fundiário e imobiliário metropolitano<sup>24</sup>, quais sejam: casas, apartamentos e terrenos. Temos em curso processos de transformação e de manutenção das características estruturais do mercado de imobiliário da RMBH. As áreas e eixos de maior valorização e concentração de apartamentos permanecem os mesmos historicamente identificados e representados nos estudos tradicionais sobre o mercado imobiliário. São áreas em Belo Horizonte, em especial o interior da avenida do Contorno, logradouro que delimita o núcleo planejada da Capital, sua franja imediata e bairros como Cidade Nova, Castelo e Buritis. Betim e Contagem também possuem número significativo de empreendimentos verticais. A expansão da ocupação dessas localidades ocorreu segundo lógicas espaciais de concentração espacial de investimentos já consolidados

---

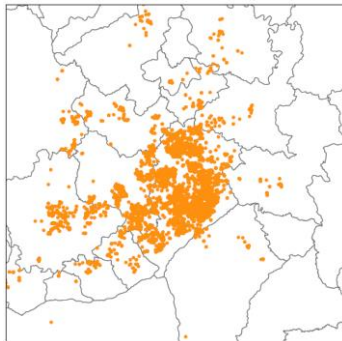
<sup>24</sup> As amostras são compostas de dados de mercado coletados por empresas credenciadas de Arquitetura e Urbanismo e Engenharia Civil e de Produção, no período 2016 de a 2017, e foram fornecidas pela Caixa Econômica Federal. A coleta dos dados foi aleatória e espelha a distribuição de imóveis disponíveis para venda no mercado imobiliário urbano no espaço metropolitano no período estudado. Os dados referentes a casas e apartamentos foram georreferenciados e classificados segundo a idade aparente, o tamanho e o valor de venda total e unitário dos imóveis que compõem as amostras. Os dados referentes a terrenos foram trabalhados de forma semelhante, com exceção da análise da idade aparente que não se aplica a esse tipo de imóvel.

e de ampliação deles para áreas contíguas. Em complemento, as informações coletadas indicam um espraiamento de lotes em loteamentos e condomínios fechados, de casas geminadas, justapostas ou isoladas em condomínios e de prédios de apartamentos em grande parte da malha urbana metropolitana, sendo esses dois últimos grupos compostos por *habitações sociais de mercado* (SHIMBO, 2012).

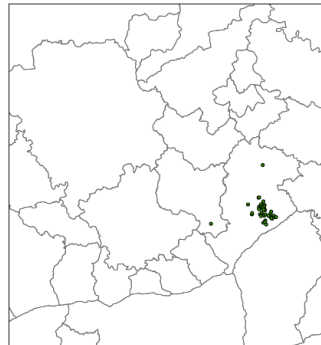
Apesar das áreas valorizadas para execução de prédios de apartamentos permanecerem relativamente as mesmas, houve mudanças significativas no mercado imobiliário do ponto de vista da apropriação do território. A Figura 17, retrata tendências de evolução da distribuição espacial dos prédios de apartamentos nas últimas décadas. Destacam-se que pelo menos três movimentos significativos. Um primeiro momento de inserção dos apartamentos no mercado imobiliário que se

**Figura 17 - Amostra de Dados de Mercado de Apartamentos na RMBH. Distribuição Espacial e Idade Aparente - 2016 a 2017**

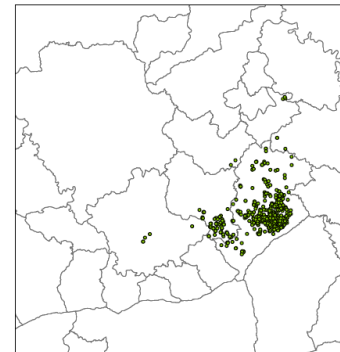
Distribuição Espacial dos Dados da Amostra



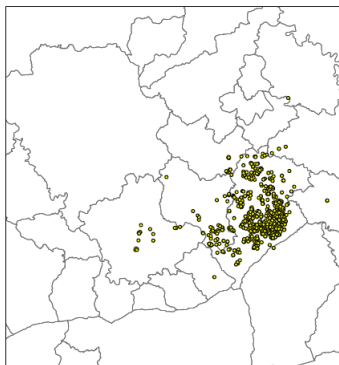
Dados com Idade aparente Acima de 41 a 75



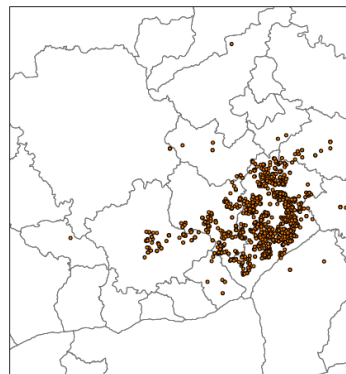
Dados com Idade aparente Acima de 27 a 41



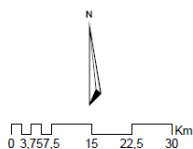
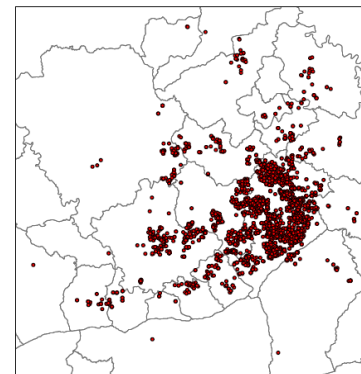
Dados com Idade aparente Acima de 16 a 27 anos



Dados com Idade aparente Acima de 6 a 16 anos



Dados com Idade aparente 0 a 6 anos



Fonte: Caixa Econômica Federal  
Autor: Hamilton Moreira Ferreira

Coordinate System: SIRGAS 2000  
Datum: SIRGAS2000  
Units: Degree

encerra por volta de 1976, no qual a produção das unidades se concentra em áreas centrais de Belo Horizonte e que corresponde ao período contemplado no trabalho de Passos (1998). Entre 1976 até meados dos anos 2000, temos um período de consolidação dos apartamentos como um produto de mercado, há uma ampliação da produção de prédios para praticamente todo o território de Belo Horizonte e em outros municípios da RMBH, em especial Betim e Contagem. Por fim, desde 2010, além de ampliação do número de unidades produzidas em áreas centrais e suas proximidades, temos a extensão da área em que temos ofertas de apartamentos na RMBH para praticamente todos os municípios metropolitanos.

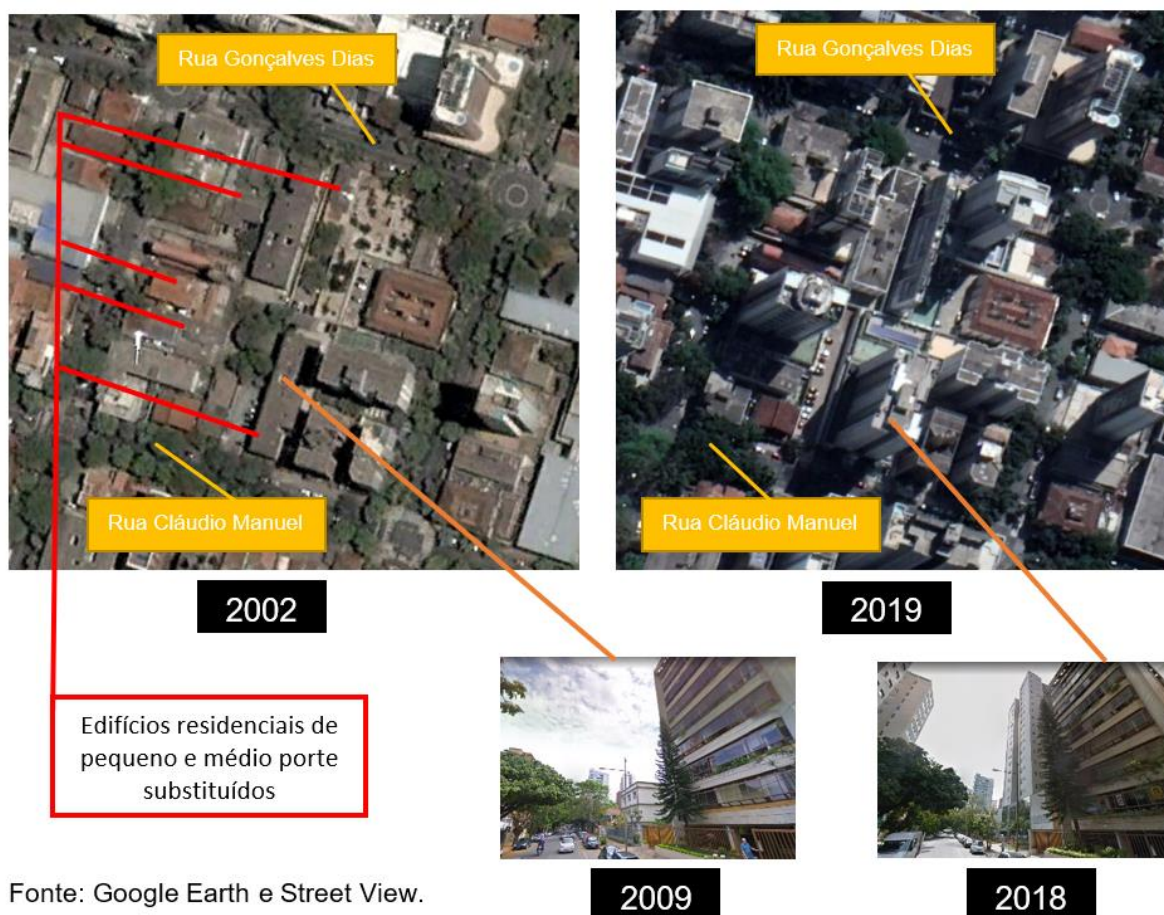
Os prédios de apartamentos nas áreas centrais são produzidos, preponderantemente, por grandes e médias empresas e incorporadoras no âmbito do *submercado monopolista*. São destinados a população de alta renda e concebidos para atender expectativas de sofisticação, exclusividade e modernidade. São dotados de atributos que permitem maior sensação de conforto e satisfação aos moradores, como acabamentos sintonizados com tendências contemporâneas de arquitetura, instalações e serviços técnicos avançados e atualizados, elevadores, garagens cobertas, equipamentos segurança e de lazer. Localizam-se em áreas mais valorizadas da *divisão social e simbólica do espaço* metropolitano e com as melhores condições de infraestrutura e de acesso a serviços públicos e privados e ao comércio. Demandam investimentos consideráveis, pois são construídos em um espaço-capital, onde a terra é mais valorizada e a produção de novos empreendimentos exige altos investimentos. Para se viabilizarem envolvem operações comerciais complexas que podem incluir aquisições e demolições de edificações, compra de terrenos, permutas com proprietários, operações bancárias de financiamento à produção e aos compradores, incorporações, a instituição de Sociedades de Propósito Específico - SPE<sup>25</sup> e venda de unidades durante a construção. Os valores dos imóveis produzidos nesses locais são determinados pelas quantidades limitadas das unidades produzidas, pela capacidade de pagamento dos compradores e pelo grau de

---

<sup>25</sup> As Sociedades de Propósito Específico são empresas limitadas ou em sociedade anônima criadas com um objetivo específico, podendo em alguns casos ter prazo de existência determinado. Na construção civil são criadas no âmbito de incorporações imobiliárias e visam a construção e alienação de unidades de empreendimentos imobiliários e fundiários. Permitem acesso à regimes tributários especiais e ao crédito bancário. Representam garantias sólidas e eficientes para os bancos, pois os empreendimentos das SPE não fazem parte dos patrimônios dos incorporadores. Representam independência fiscal e administrativa em relação aos negócios e empresas dos sócios da incorporação, mas podem ou não apresentar a figura do patrimônio de afetação que atenua os riscos do empreendimento para os compradores e garante a sua entrega definitiva.

diferenciação das moradias. São empreendimentos que possuem altos valores globais de venda e permitem alta rentabilidade e acesso a *sobrelucros de localização e de urbanização*, uma vez que são construídos em localizações pouco acessíveis no contexto da *divisão social e simbólica do espaço urbano*. (RIBEIRO, 2015). A Figura 18 ilustra alguns dos impactos desses prédios no espaço urbano, em destaque processos de substituição de edificações, intensificação da ocupação do solo, aumento do adensamento habitacional e construtivo e alteração da paisagem urbana decorrentes da atuação dos capitais de incorporação nas áreas centrais da metrópole.

**Figura 18- – Imagens de satélite (2002 e 2018) e do Street View (2009 e 2018) de um quarteirão do bairro Funcionário, situado na área central de Belo Horizonte/MG**



Em espaços não centrais da metrópole temos a atuação de empresas de grande, médio e pequeno porte e uma diversidade limitada de tipos de prédios de apartamentos. Trata-se do espaço ocupado principalmente pelo *submercado normal* de produção de moradias. Temos unidades destinadas a públicos com rendas diferentes. *Habitações sociais de mercado* dividem o espaço com unidades voltadas para o mercado imobiliário tradicional e atendem respectivamente pessoas com rendas baixas e médias. Pequenas e médias empresas edificam prédios de menor porte que reproduzem as características do estoque construído das regiões onde atuam e com características melhores no que diz respeito aos padrões de acabamento e equipamentos disponíveis no condomínio. As grandes empresas investem em conjuntos habitacionais de maior porte. São agentes de transformação da paisagem e dos usos do território e adotam diversas estratégias e políticas para incorporar a valorização da renda da terra nos locais de atuação (FIGURAS 19 a 22).

**Figura 19 – Mudanças de Uso - Imagens de satélite de Santa Luzia/MG - 2008 e 2018**



Fonte: Google Earth



**Figura 20 Criação de novas centralidades - Imagens de satélite (2016) e de divulgação institucional empreendimento do Parque das Cachoeiras em Betim (2018)**



Local de implantação do empreendimento

Gleba situada nos limites da mancha urbana de Betim/MG, porém próximo a área central do município.

Bairro Brasília

Imagem de satélite do local de implantação do empreendimento em área de 642,44 mil m<sup>2</sup> em 2016



Local de implantação do empreendimento

Serão executados conjuntos habitacionais sociais de mercado voltados para a população de baixa renda. Incorporação de sobrelucros de localização, de alteração do uso do solo, de apropriação de parte da renda da terra, de inovação, de urbanização, de antecipação de condições de construtibilidade dos terrenos.

Bairro Brasília

Imagem de divulgação do empreendimento que terá aproximadamente 4.000 unidades em 2018

Fonte: Google Earth e <https://www.mrv.com.br/parquedascachoeiras/institucional>

**Figura 21- Mudanças de uso - Imagens de satélite da Cidade Industrial Juventino Dias em Contagem/MG - 2002 e 2018**



Fonte: Google Earth e Street View.

A nova frente de expansão da produção de apartamentos ocorre em locais periféricos ainda não consolidados ou em processo de consolidação. São áreas de expansão do *submercado normal* de produção de moradias. A viabilização da produção de moradias nessas áreas ocorre com base na disponibilidade de crédito imobiliário para *habitações sociais de mercado*. Essas unidades dividem espaço com casas autoconstruídas ou produzidas para a população de baixa renda e com usos e de edificações típicos de áreas situadas na fronteira da urbanização. Em algumas situações são construídos em áreas com infraestrutura precária, em especial em locais não atendidos pelas redes de esgotamento sanitário e pavimentação. Situam-se em locais distantes dos núcleos históricos dos municípios que os abrigam e que não permitem o acesso equipamentos de uso coletivo. Essas novas edificações raramente substituem construções obsoletas e são em sua maioria a primeira ocupação dos seus terrenos. A produção de apartamentos em áreas periféricas ocorre

**Figura 22 - Imagens de satélite (2016) e de divulgação institucional empreendimento do Parque Real em Belo Horizonte**



Imagem de satélite do local de implantação do empreendimento em 2011

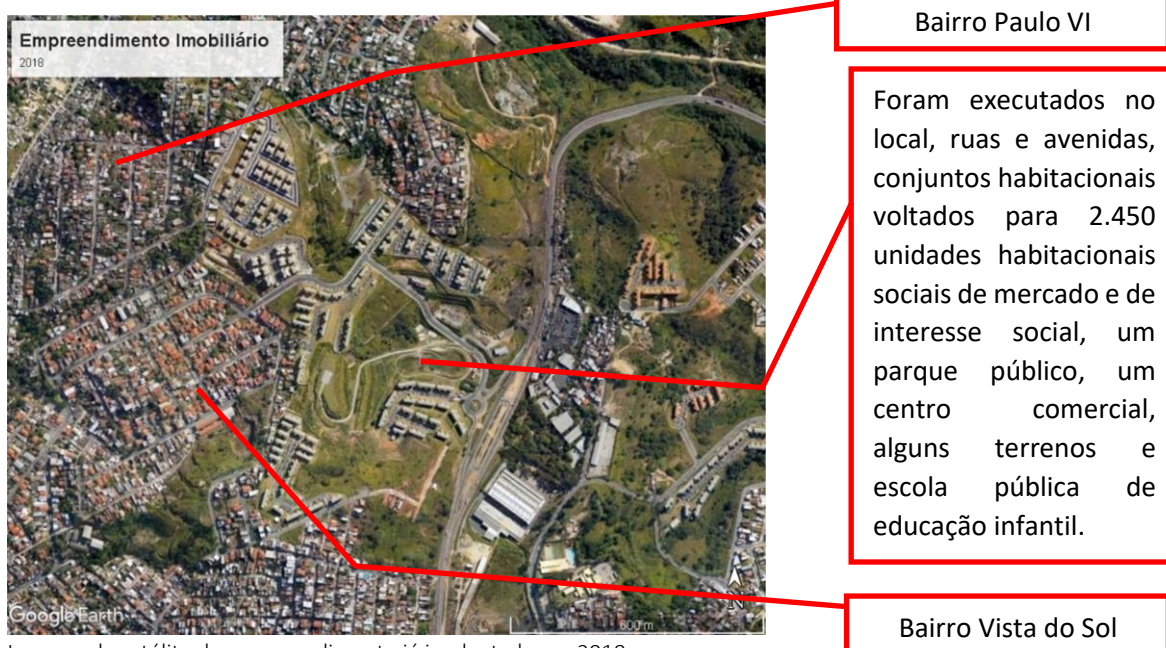


Imagem de satélite do empreendimento já implantado em 2018

Fonte: Google Earth.

inclusive localidades caracterizadas pela presença de assentamentos precários periféricos.

Em articulação com os prédios de apartamentos houve uma forte ampliação da comercialização de casas geminadas, justapostas ou isoladas em condomínios na última década. Novas frentes de produção e comercialização de apartamentos e de

casas em condomínios foram introduzidas. A oferta de prédios de apartamentos e de casas em condomínios no âmbito do *submercado normal* é um movimento de mercado já conhecido (ALMEIDA, 2009). Eram essencialmente habitações voltadas para camadas da população com médio e baixo poder aquisitivo, construídas por agentes do mercado imobiliário nas extremidades da área urbanizada de Belo Horizonte. Na última década, o espraiamento desse tipo de imóvel em direção a áreas periféricas metropolitanas passou a ocorrer em municípios onde o mercado imobiliário popular se restringia a venda de lotes (SORAGGI, 2012).

A dinâmica dos valores de venda de casas na RMBH reflete um mercado, genericamente, menos homogêneo e mais complexo do que o mercado de apartamentos, apesar do *submercado normal* voltado para a população de baixa renda não ser significativamente heterogêneo. Nos espaços centrais e em algumas áreas não centrais, principalmente em condomínios fechados, verificamos uma maior diversidade das características arquitetônicas e amplitude de valores totais das unidades, o que revela uma diversificação do mercado imobiliário nessas localidades. Essas áreas também abrigam os maiores valores, o que as tornam pouco acessíveis para a população de menor renda. Os menores valores verificados nesses locais são referentes a imóveis antigos e ou situados em conjuntos habitacionais e empreendimentos de maior porte e considerados obsoletos. Nos espaços periféricos existe uma maior homogeneidade de valores nos empreendimentos mais recentes e destinados a população de menor renda, que atualmente são produzidos de forma padronizada e em escala por agentes do mercado imobiliário.

As áreas das casas na RMBH seguem padrões parcialmente diferentes dos apartamentos. Existem casas com área construída maior em regiões centrais e na periferia metropolitana. São moradias voltadas para a população de alta renda, sendo que a maior parte está situada em Belo Horizonte, em condomínios fechados e em localidades próximas a centralidades dos municípios metropolitanos. As casas com maiores valores unitários e totais estão localizadas em Belo Horizonte e no vetor de crescimento Sul da RMBH, que são as áreas tradicionalmente mais valorizadas da RMBH. São casas com padrão de acabamento alto e com áreas maiores preponderantemente maiores do que as demais. Existem casas com características semelhantes em outras áreas da metrópole, especialmente em condomínios fechados.

Por outro lado, existe uma intensa produção de casas geminadas na periferia da RMBH. São habitações sociais de mercado social produzidas por pequenos investidores e construtores e financiadas por meio do PMCMV. São casas com áreas construídas menores e com grande padronização arquitetônica. Foram produzidas majoritariamente em loteamentos populares. As imagens da Figura 23 permitem apresentar um exemplo do resultado do processo de produção dessas moradias em

**Figura 23 - Imagens de satélite de uma porção do município de Esmeraldas em 2008 e 2018**



Fonte: Google Earth.

espaços periféricos. O exemplo ilustra como os investimentos foram realizados de forma concentrada em porções específicas do território e possibilitaram a ocupação de loteamentos populares periféricos de forma intensa. No caso específico, além da ocupação de terrenos nos bairros São Pedro e Floresta Encantada temos a apropriação do território por meio da construção de habitações de forma pulverizada nos bairros vizinhos. Essa estratégia de produção de habitações sociais de mercado possibilitou a presença desse tipo de empreendimento em praticamente todos os municípios metropolitanos, mas principalmente em Betim, Contagem, Esmeraldas, Ibirité, Igarapé, Juatuba, Lagoa Santa, Mário Campos, Mateus Leme, Matozinhos, Pedro Leopoldo, Ribeirão das Neves, Santa Luzia, São Joaquim de Bicas, São José da Lapa, Sarzedo e Vespasiano.

Os imóveis populares construídos em espaços periféricos não são uma solução de moradia sustentável para todos os compradores. São muitos os interessados em adquirir imóveis em áreas centrais e não centrais. Porém, são relativamente poucos que possuem capacidade de pagamento e de comprometimento de renda em financiamentos que permitam adquirir imóveis nessas áreas. As condições de financiamento de moradias em espaços periféricos são melhores do que as praticadas para compra de terrenos em loteamentos populares. Além disso, uma parte dos compradores de imóveis nessas regiões possui renda compatível com a faixa de renda estabelecida para acesso as habitações de interesse social que são ofertadas no âmbito do PMCMV para a população de baixíssima renda, porém não tem acesso as unidades dos empreendimentos produzidos. Assim, diante da ausência de políticas que permitam alternativas para acesso à habitação, as moradias em espaços periféricos se tornam soluções viáveis para um volume significativo de pessoas acessarem a casa própria por meio do mercado imobiliário formal. Os preços desses imóveis possuem pouca variação e são estabelecidos conforme os limites do PMCMV e não pela localização, características dos imóveis e pela concorrência entre os vendedores. Pela ausência de opções mais adequadas, em um processo de periferização da população de baixa renda, um número significativo dos compradores migra de áreas mais centrais para os locais em que os imóveis se situam e passam a fazer movimentos pendulares para acesso ao trabalho e outras atividades na metrópole. A dificuldade de realizar pagamentos com regularidade em períodos muito longos é outro obstáculo que deve ser superado pelos compradores, sobretudo em condições econômicas recessivas e de aumento do desemprego. Como resultado

desses desequilíbrios, muitos mutuários deixam de pagar suas prestações e, conseqüentemente, seus imóveis são retomados pelas instituições bancárias responsáveis pelo financiamento. Os moradores perdem direito a novos subsídios habitacionais e os imóveis passam a ser comercializados com condições de financiamento piores do que os imóveis novos, inclusive sem possibilidade de utilização de subsídios públicos.

O mercado imobiliário de casas é heterogêneo e possui características singulares. Uma parte das edificações residenciais não é utilizada como moradia. São afetadas pela obsolescência causada pelos movimentos do mercado imobiliário ou pela ausência de manutenção, de reparos adequados e de ausência de funcionalidade, de acabamentos duráveis e habitabilidade. Algumas são apropriadas e adaptadas para os usos comercial, institucional e de prestação de serviços. Outras não são simplesmente utilizadas. Uma outra parcela do estoque de casas é valorizada como terreno e não pelo seu uso e por suas características. São unidades situadas em áreas que concentram empreendimentos imobiliários e são valorizadas pela potencialidade de abrigar construções com maior densidade. Outro grupo significativo de casas não é comercializado no mercado imobiliário. Algumas possuem *valor de uso* para seus moradores. Outras não são plenamente regularizadas do ponto de vista fundiário e edilício, o que dificulta a sua inserção no mercado imobiliário formal. Uma parcela significativa do estoque de casas foi construída de forma autogestionária e ou por meio da autoconstrução e de mutirões. A ausência de intensões mercadológicas promove uma diferenciação das moradias em função de necessidade e de fluxo de recursos diferentes daquelas unidades produzidas pelo mercado imobiliário como *moradias-capital*.

Conforme apresentado na seção anterior, os terrenos eram o produto com maior destaque no mercado imobiliário metropolitano até os anos de 1970, porém, sua predominância foi relativizada pelo investimento dos agentes do mercado imobiliário em outros tipos de imóveis. Os construtores e os incorporadores passaram a dividir o protagonismo no mercado imobiliário com os loteadores e os proprietários de terra. O número de terrenos anunciados é relativamente baixo em relação a outros tipos de imóveis por situações e características específicas do mercado metropolitano na atualidade. A introdução dos prédios de apartamentos, por exemplo, possibilitou a intensificação da produção de unidades habitacionais e o adensamento nas áreas centrais. Terrenos em áreas centrais e de transição passaram a ser muito valorizados

e, em sua maioria, são permutados por unidades habitacionais em incorporações imobiliárias. Uma tendência característica é a retenção de terrenos para fins especulativos e ou como banco de terras para a produção de unidades habitacionais pelo mercado privado e pelo poder público.

O mercado imobiliário de terrenos reflete a características da organização social metropolitana. Uma análise da distribuição espacial dos valores de venda total de terrenos na RMBH revela que os imóveis com os maiores valores estão localizados próximo a áreas que abrigam a população com as maiores rendas familiares mensais. Essa relação é mais explícita na distribuição espacial dos valores unitários dos terrenos na RMBH. Além dessa relação, as áreas de maior valorização são aquelas situadas na área central de Belo horizonte e em área ocupadas por condomínios fechados. Ou seja, por um lado, o isolamento e a auto-segregação e, por outro lado, os terrenos apropriados para incorporações imobiliárias são determinantes para a valorização da terra na RMBH.

No passado, o *submercado de cooperativas e da provisão estatal* antecedeu a presença e a atuação do *submercado normal* no território, mas esse movimento foi alterado recentemente. Historicamente, em áreas periféricas, as atividades do *submercado normal* foram precedidas pela atuação do *submercado de cooperativas e da provisão estatal*. Conjuntos habitacionais de casas e apartamentos destinados para a população de baixa renda foram erguidos em diversos municípios metropolitanos, especialmente pela ação da COHAB/MG, dos Governos Estadual e Federal e de prefeituras.

A implantação de conjuntos habitacionais produzidos pela COHAB/MG, pelos municípios e por meio de outras ações do Governo Federal, como o Programa de Arrendamento Residencial e o PMCMV, ocorreu predominantemente em áreas periféricas e não centrais. Porém, com algumas diferenças em relação às características dos imóveis e aos critérios de acesso às habitações. Nas décadas de 1970 e 1980, uma parcela significativa dos moradores dos conjuntos habitacionais periféricos da RMBH foram removidos das suas moradias em áreas centrais e alojados em espaços periféricos. Nas décadas recentes, sobretudo após a introdução do Direito à Moradia na Constituição Brasileira e a municipalização do planejamento habitacional, houve uma diminuição dessa prática. Atualmente, os conjuntos habitacionais verticais são a solução mais recorrente, em contraste com a predominância de conjuntos de casas no passado. Na última década, a presença do



submercado normal do território avançou para espaços onde tradicionalmente o submercado de cooperativas e da provisão estatal atuava. Há uma sobreposição dos produtos produzidos por meio da ação dessas duas formas de produção capitalista de moradias. Todavia, em paralelo a esse movimento, não houve a construção de uma política de contraponto à periferização dos conjuntos habitacionais de habitação de interesse social. As iniciativas que permitam acesso à moradia em áreas centrais são raras nos municípios metropolitanos e praticamente nulas em Belo Horizonte. As políticas habitacionais de interesse social resultaram na produção de unidades habitacionais em escala crescente, porém em proporção inferior à demanda e em áreas de menor valorização pelo mercado imobiliário. Conseqüentemente há uma possibilidade de que o processo de acentuação da periferização da produção do submercado de cooperativas e da provisão estatal se acentue.

A expansão do *submercado normal* para espaços periféricos não significa que as unidades habitacionais produzidas se tornaram acessíveis para a população de baixa renda. A análise dos dados de venda de apartamentos na RMBH permite identificar comportamentos dos valores de venda dos imóveis em função da proximidade com as áreas mais valorizadas da metrópole e suas diferenças em relação a renda dos possíveis compradores. Contrariando noções do senso comum, os apartamentos com menor valor de venda estão situados nos municípios mais centrais. Ao contrário do que ocorre em municípios mais distantes da área central metropolitana, os imóveis com menores valores de venda ofertados em Belo Horizonte, Contagem e Betim são em sua maioria imóveis usados, produzidos pelo *submercado de cooperativas e da provisão estatal* e que não permitem acesso ao financiamento bancário subsidiado. Esses bens não se enquadram no PMCMV e não são ofertados pelas empresas promotoras, mas por proprietários que almejam se mudar para novos imóveis. A amplitude entre valores mínimo e máximo de venda é pequena nos municípios da periferia metropolitana, pois nesses locais a produção de apartamentos é integralmente voltada para financiamentos subsidiados através do PMCMV. Os demais municípios destacados contam com mercados mais consolidados e diversificados e, conseqüentemente, a amplitude entre os valores de venda é significativa. Ou seja, a aquisição de imóveis por parte da população de menor renda ocorre de forma subsidiada em espaços periféricos e somente aqueles que possuem capacidade de pagamento e renda comprovada acessam o crédito imobiliário e os subsídios acessíveis para os imóveis em regiões periféricas.

O mercado imobiliário nas áreas centrais da RMBH se tornou praticamente exclusivo para a população de renda alta e média. O mercado imobiliário popular praticamente deixou de existir nas áreas centrais e se limita a edifícios usados e situados em áreas menos valorizadas dessas localidades e produzidos pelo *submercado de cooperativas e da provisão estatal*. O valor médio dos apartamentos ofertados, por exemplo, em Belo Horizonte é de aproximadamente R\$ 500.000,00. Cerca de 10% dos imóveis ofertados na Capital possuem valor de venda superior a R\$ 950.000,00. Não existem imóveis novos destinados a população de menor renda nas áreas centrais de Belo Horizonte.

### **6.3. COMPORTAMENTO E TENDÊNCIAS DOS MERCADOS IMOBILIÁRIOS E FUNDIÁRIOS NA RMBH**

Os produtos dos mercados fundiário e imobiliário formais se distribuem espacialmente em submercados capitalistas monopolistas e normais. Nas áreas centrais e em enclaves urbanos fortificados situados em espaços não centrais e periféricos específicos temos o desenvolvimento de submercados capitalistas monopolistas. São áreas da RMBH que concentram a população de maior renda e que possuem as melhores condições urbanas ou paisagísticas e ambientais. Em áreas não centrais e periféricas temos a atuação do submercado capitalista normal. São áreas ocupadas pela população de renda média e baixa. A expansão desses submercados ocorre em áreas nas proximidades das áreas centrais ou em direção a espaços periféricos ocupados por assentamentos populares e áreas rurais. Há um duplo movimento espacial dos mercados fundiário e imobiliário formais. Permanecem em processos de crescente expansão na direção das áreas espacialmente periféricas e de concentração nas áreas centrais, induzindo a formação de uma estrutura de cidade COM-FUSA.

A apropriação e expansão dos mercados fundiário e imobiliário não são espacialmente homogêneas. Os mercados imobiliários e fundiários possuem comportamentos distintos em relação aos vetores de crescimento conforme a RMBH, conforme sintetizado no quadro abaixo:

**Quadro 6 – Características dos mercados imobiliários e fundiários segundo os vetores de expansão da RMBH**

Vetor	Municípios	Características
Leste	Caeté, Sabará, Taquaraçu de Minas e Nova União	A intensidade da produção capitalista de moradias nesse vetor é baixa, exceto na porção do território de Sabará/MG conurbada com Belo Horizonte/MG. Os demais municípios possuem baixos e médios níveis de integração metropolitana e recebem poucos investimentos na produção capitalista de moradias. O número de lotes ofertados em loteamentos populares e voltados para a classe média e em condomínios fechados novos é relativamente baixo. São obstáculos para a produção capitalistas de moradias e para a produção de loteamentos e condomínios fechados no vetor: a propriedade privada não capitalista de moradia; a insipiente articulação regional; a predominância da população de baixa renda no vetor; a irregularidade fundiária de diversos loteamentos; a monopolização da propriedade da terra por mineradoras e pela COHAB/BH e por grandes proprietários no limite com Belo Horizonte; a presença de atividades produtivas agrícolas; o relevo montanhoso, acidentado e ondulado e a presença das Serras do Curral e da Piedade. Somente as áreas próximas a Belo Horizonte possuem características que favorecem a produção capitalista de moradia e a produção de loteamentos e condomínios fechados.
Norte	Baldim, Capim Branco, Confins, Jaboticatubas, Lagoa Santa, Matozinhos e Pedro Leopoldo	O comportamento dos mercados fundiário e imobiliário é heterogêneo nesse vetor. A intensidade da produção capitalista de moradias é alta nos municípios de Lagoa Santa, Matozinhos, Pedro Leopoldo e baixa nos demais municípios. Em Matozinhos e Pedro Leopoldo temos a venda de apartamentos e casas geminadas para o mercado social de mercado. Em Lagoa Santa, além dos produtos ofertados nesses municípios, há a produção de casas e apartamentos para a população de maior renda. Em Confins, Jaboticatubas e Lagoa Santa temos a venda terrenos em condomínios fechados para a população de média e alta renda. Em Baldim e Capim Branco a atividade imobiliária e fundiária são incipientes. A venda de terrenos em loteamentos é significativa somente em Lagoa Santa. São aspectos favoráveis para a produção capitalista de moradias e para a oferta de terrenos no vetor: investimentos viários, produtivos e de infraestrutura logística na região fomentados pela intensificação e requalificação do Aeroporto Internacional Tancredo Neves; o maior grau de integração metropolitana de Confins, Jaboticatubas, Lagoa Santa e Pedro Leopoldo. São obstáculos para a produção capitalistas de moradias e para a produção de loteamentos e condomínios fechados no vetor: a propriedade privada não capitalista de moradia; a irregularidade fundiária de diversos loteamentos; a presença significativa da população de baixa renda em alguns municípios; o baixo e muito baixo grau de integração metropolitana de Capim Branco e Matozinhos; e a presença de áreas de preservação ambiental.
Norte Central	Ribeirão das Neves, Santa Luzia, São José da Lapa, Vespasiano e Esmeraldas	Os mercados fundiário e imobiliário são atuam intensamente no vetor, o que é possível devido aos valores relativamente baixos da terra no vetor em relação as demais áreas da RMBH. Contemplam, majoritariamente, casas geminadas, justapostas ou isoladas em condomínios, apartamentos e terrenos voltados para o mercado social popular e terrenos e casas em condomínios fechados ofertados para a população de média e alta renda. Concentram uma parcela significativa da produção capitalista de <i>habitações sociais de mercado</i> . Também concentram alguns dos mais populosos

		<p>assentamentos populares da RMBH. Os loteamentos populares estão sendo ocupados por moradias-capital, o que diminui o peso da autoconstrução de moradias no vetor e aumenta a periferação espacial e social da metrópole. Áreas pulverizadas no território com melhores condições ambientais e paisagísticas são ocupadas por condomínios fechados voltados para a população de média e alta renda. Os municípios do vetor possuem níveis médio e alto de integração à dinâmica metropolitana que se viabiliza por meio dos eixos viários da BR-040, da MG-424 e da MG-010. As atividades dos mercados fundiário e imobiliário agravam a função de cidade dormitório da classe trabalhadora, que se expande de Ribeirão das Neves para todos os municípios do vetor, e aumenta a densidade populacional em relação ao conjunto geral da RMBH, sem a melhoria de equipamentos públicos correspondente. São obstáculos para a produção capitalistas de moradias e para a produção de loteamentos e condomínios fechados no vetor: a propriedade privada não capitalista de moradia, a predominância da população de baixa renda.</p>
Oeste	Contagem, Betim, Ibirité, Sarzedo e Mario campos	<p>Vetor consolidado como um espaço fundamental para os mercados fundiário e imobiliário metropolitanos. Possui maior integração à metrópole e é o principal eixo industrial metropolitano, cuja expansão principal ocorre ao longo da BR-381. Trata-se de uma área adensada populacionalmente, mas com taxas de crescimento populacional notáveis no contexto da RMBH. Está em processo de verticalização e de Adensamento construtivo significativo. Abriga um estoque de imóveis usados e uma produção diversificada e substantiva de casas isoladas e geminadas, justapostas ou isoladas em condomínios, apartamentos e terrenos voltados para o mercado social popular e para a população de renda média. Possui terrenos e casas em condomínios fechados ofertados para a população de média e alta renda. A condição econômica favorável possibilita a disponibilidade de empregos e possibilita que a população local possua renda superior a outras localidades. Abriga, além da população operária, empregadores e profissionais de nível superior. São obstáculos no vetor para a produção capitalistas de moradias e para a produção de loteamentos e condomínios fechados: a propriedade privada não capitalista de moradia; o alto valor da terra no vetor; áreas de preservação ambiental e mananciais para abastecimento de água; a presença de grandes áreas destinadas atividades produtivas industriais, comerciais atacadistas e agrícolas.</p>
Sudoeste	Florestal, Itaguara, Igarapé, Itatiaiuçu, Juatuba, Mateus Leme, Rio Manso e São José de Bicas	<p>Trata-se de um vetor de expansão dos mercados fundiário e imobiliário metropolitanos. É caracterizado pela disponibilidade de terras por ser um dos vetores mais extensos e com o maior número de municípios. Trata-se de um vetor de expansão industrial. Sua estruturação é realizada pela BR-381, BR-262 e MG-050. É composto por dois grupos de municípios com dinâmicas distintas. Os municípios de São Joaquim de Bicas, Igarapé, Mateus Leme e Juatuba abrigam uma produção crescente de casas isoladas e geminadas, justapostas ou isoladas em condomínios, apartamentos e terrenos voltados para o mercado social popular e para a população de renda média. Possui terrenos e casas em condomínios fechados ofertados para a população de média e alta renda. São municípios com médio ou alto grau de integração ao processo metropolitano e crescimento populacional relativamente alto. Já Florestal, Itatiaiuçu, Rio Manso e Itaguara são municípios com baixo ou muito baixo grau de integração e baixíssimas taxas de crescimento demográfico. A atividade dos mercados imobiliário e fundiário é incipiente nos municípios. São obstáculos para a produção capitalistas de moradias e para a produção de</p>

		loteamentos e condomínios fechados no vetor: a propriedade privada não capitalista de moradia; a insipiente articulação regional; a predominância da população de baixa renda, a presença de atividades produtivas industriais e agrícolas, e a presença de áreas de preservação ambiental e mananciais para abastecimento de água.
Sul	Brumadinho, Nova Lima, Raposos e Rio Acima	Vetor de expansão dos mercados fundiário e imobiliário metropolitanos voltados para a alta renda. Sua expansão é conformada pela BR-040 e pela MG-30. Os produtos ofertados no local são terrenos e casas em condomínios fechados ofertados para a população de média e alta renda. É ocupada por grupos sociais hierarquicamente superiores, como grandes empregadores, dirigentes públicos e privados e profissionais de nível superior. Sua ocupação decorre do processo da extensão das zonas residenciais de alta renda de Belo Horizonte que se consolidou a partir da década de 1990 em Nova Lima e que se ampliou para Brumadinho e Rio Acima. São obstáculos para a produção capitalistas de moradias e para a produção de loteamentos e condomínios fechados no vetor: a propriedade privada não capitalista de moradia; a monopolização da propriedade da terra por mineradoras; a presença de atividades produtivas de mineração, o relevo montanhoso, acidentado e ondulado a presença das Serras do Curral; e a presença de áreas de preservação ambiental e mananciais para abastecimento de água.

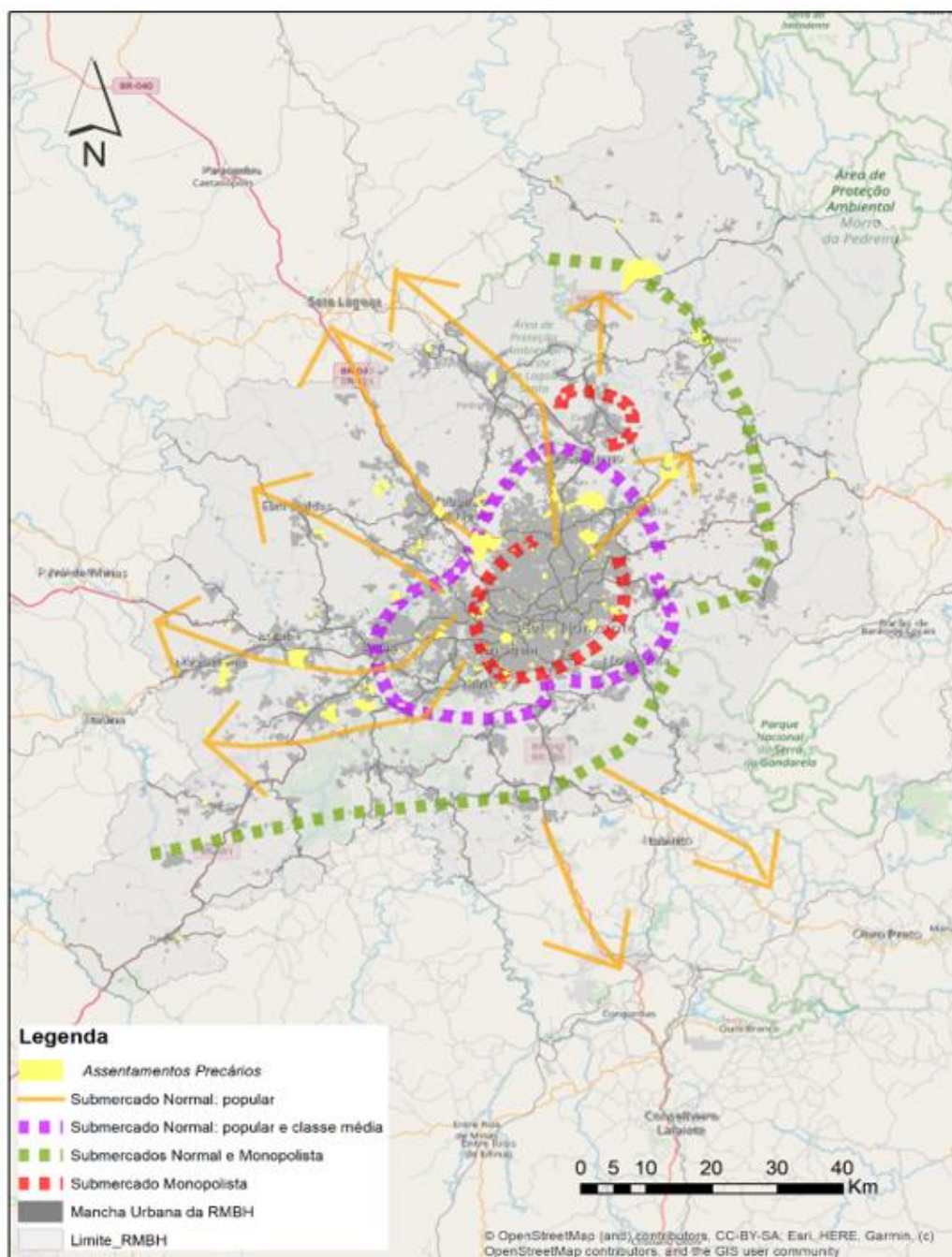
A análise dos comportamentos dos mercados imobiliários e fundiários na RMBH em relação aos vetores de crescimento da RMBH permite mapear sinteticamente as tendências de ocupação do território por esses mercados conforme ilustrado na Figura 24. É possível identificar como os submercados se acomodam no território metropolitano. Outro aspecto que pode ser identificado é a proximidade entre os campos de atuação dos submercados normal e monopolista em relação aos assentamentos precários. Essa proximidade enseja um questionamento: existe interação entre os mercados residências das áreas capitalistas e não capitalistas da metrópole?

A análise desenvolvida permite entender que, no contexto da RMBH, os mercados fundiário e imobiliário são elementos indutores da *divisão social e simbólica do espaço* metropolitano e contribuem para a apropriação desigual do espaço urbano. Em nosso território, a produção capitalista de moradia e os agentes do mercado fundiário adotam estratégias para superar as barreiras impostas pelos espaços não capitalistas para a expansão das suas atividades e a expansão do espaço-capital significa o aumento da dificuldade de acessar à terra e à moradia pela população de baixa renda;

Por outro lado, a literatura aponta que terrenos e moradias são comercializados no âmbito dos mercados fundiário e imobiliário formal (ABRAMO, 2003, 2007b, 2008

e 2009, JARAMILLO GONZÁLES, 2008 e 2009; RIBEIRO, 2015 e SMOLKA, 2003). Empiricamente é possível constatar que na RMBH as atividades mercantis também ocorrem em espaços irregulares e informais do ponto de vista urbanístico e fundiário

**Figura 24 - Tendências de ocupação do território dos mercados imobiliário e fundiário a localização dos assentamentos precários metropolitanos**



e contemplam edificações irregulares do ponto de vista edilício e fundiário.

Nesse contexto, é necessário identificar como os assentamentos precários urbanos se distribuem nas diversas regiões da metrópole e como são afetados pela proximidade a diferentes *submercados capitalistas de produção de moradias* e por diferentes estratégias de venda de terrenos pelo capital fundiário. O estudo das inter-relações entre os mercados imobiliário e fundiário formais e informais pode revelar processos que contribuem para a manutenção ou a mudança dos cenários de restrição da apropriação do território pela população de baixa renda. Trata-se de uma necessidade, pois os terrenos e moradias comercializados no âmbito dos mercados fundiário e imobiliário formal não devem definitivamente ser confundidos com o estoque de terrenos e de construções da metrópole. A evolução dos mercados fundiário e imobiliários metropolitanos não atenuaram o surgimento de novas ocupações no território, bem como estimularam o surgimento e o aquecimentos dos mercados fundiários e imobiliários informais.

## **7. ESTUDOS DE CASO: INTER-RELAÇÕES ENTRE O VALOR DA TERRA E DA MORADIA EM ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS CONSOLIDADOS E SUAS ÁREAS DE ENTORNO**

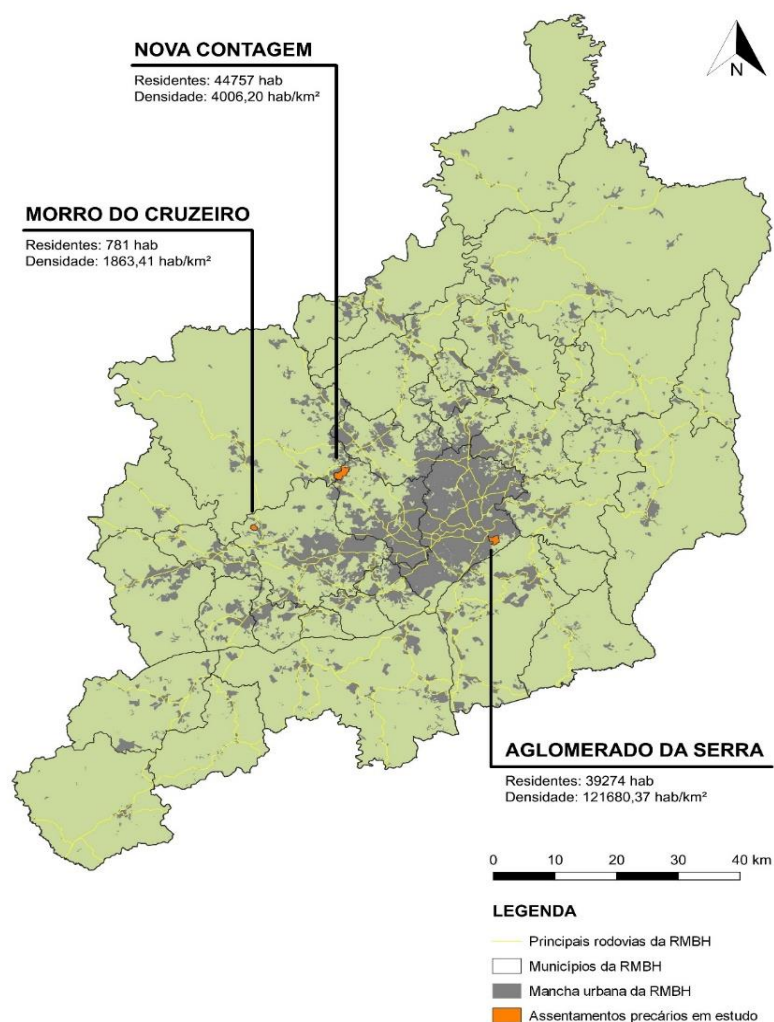
A metodologia de estudo de caso foi a escolhida para fomentar a discussão sobre a invisibilidade das inter-relações entre os mercados fundiário e imobiliário de assentamentos precários urbanos da RMBH e de sus entornos. Procurou-se investigar como o fenômeno da formação de valores de imóveis ocorre contemporaneamente em algumas áreas do espaço metropolitano. Não foi possível realizar uma investigação histórica, sendo os dados coletados representativos de um período específico.

Os estudos de caso propostos visaram esclarecer como os valores dos imóveis são praticados nas áreas de estudo na atualidade, por meio de evidências qualitativas e quantitativas obtidas de observação direta e de coleta de informações documentais e em campo. Também foram identificadas como as diferenças e coerências entre os valores de imóveis situados nos assentamentos precários e seus entornos são construídas, pois empiricamente percebemos que os valores de venda dos imóveis possuem correlação com sua inserção urbana. Não se pretende estabelecer formas de entendimento da questão que possam ser extrapoladas para todos os demais locais da RMBH e para outras localidades, apesar de que os fenômenos e dinâmicas identificadas possam ser representativas do comportamento dos mercados em outras

realidades. Não se busca uma definição universal, mas identificar relações locais que em princípio são importantes na lógica de apropriação desigual do espaço, mas são pouco estudadas e, portanto, inviabilizadas por discursos, teorias e práticas que mascaram ou ignoram a realidade. Sendo assim, apesar de únicas no contexto metropolitano, as áreas possuem características que as aproximam e que as diferenciam.

Para realização dos estudos foram selecionados três assentamentos precários e suas áreas de entorno (FIGURA 25): o Aglomerado da Serra em Belo Horizonte/MG,

**Figura 25 – Localização das áreas de estudo na RMBH**



Elaborado por Maria Luisa Machado Martins.



Nova Contagem e áreas circunvizinhas em Esmeraldas/MG e em Contagem/MG e o Morro do Cruzeiro, situado na região de Marimbá no município de Betim/MG. As áreas escolhidas estão situadas nos municípios que concentram os maiores contingentes populacionais e o maior volume de negócios do mercado imobiliário da RMBH. Estão localizadas, respectivamente, próximas a áreas centrais, não centrais e periféricas da metrópole.

Os assentamentos precários escolhidos para análise estão situados na RMBH e possuem portes, localização, graus de consolidação e de precariedade diferentes. Por meio dos estudos sobre o Aglomerado da Serra foi possível avaliar o comportamento do mercado imobiliário de um assentamento de grande porte situado em um contexto urbano mais central e mais valorizado. O foco da investigação foi o mercado de venda de apartamentos implantados no local pela municipalidade. Trata-se do assentamento mais antigo e consolidado da RMBH. As investigações no Novo Cruzeiro permitirão o estudo de áreas periféricas em que as transações correntes são a venda de lotes e suas frações. Trata-se de uma área periférica, com características rurais e urbanas e precária. Está situada na franja da RMBH. Já os estudos em Nova Contagem, assentamento consolidado e precário, e seu entorno permitiram discutir como é o mercado de casas em espaços periféricos intermediários.

As características dos locais selecionados são coerentes com o perfil dos assentamentos precários da RMBH. Para ilustrar a afirmação, serão destacadas variáveis que apresentaram maior poder discriminatório, conforme o estudo desenvolvido para atualizar e identificar os assentamentos precários metropolitanos, realizado por meio da reprodução e adaptação da metodologia da análise discriminante desenvolvida pelo CEM/Cebrap (MARQUES, 2007) e aplicado aos dados do Censo de 2010. O percentual de chefes de domicílio não alfabetizados nos três assentamentos precários em estudo é superior a 12,0%. Os valores verificados no entorno do Aglomerado da Serra variam de 0,4% no bairro da Serra a 2,2% no bairro Paraíso. Nos demais locais em estudo, não situados na área central da metrópole, o contraste é menor em relação ao verificado nas áreas circundantes. O percentual de domicílios particulares, com rendimento mensal domiciliar per capita inferior a 1/4 do Salário mínimo, cresce conforme o aumento da distância em relação a área central de Belo Horizonte, sendo de 50,5% no Morro do Cruzeiro, 15,8% m Nova Contagem e 10,4% no Aglomerado da Serra. Nas áreas pesquisadas, o menor percentual de responsáveis por domicílio com renda de até 2 salários mínimos de

peças é de 88,9%, valor verificado em Nova Contagem. O percentual da população residente de cor ou raça negra, parda e indígena na RMBH é de 59,10%, enquanto temos respectivamente 72,3%, 77,3% e 75,4% em Nova Contagem, no Aglomerado da Serra e no Novo Cruzeiro. As variáveis analisadas se relacionam principalmente com aspectos socioeconômicos da população e ilustram aspectos da precariedade existentes nos assentamentos em estudo que se assemelham a realidade verificada na RMBH.

Os locais escolhidos são exemplos de áreas no contexto metropolitano caracterizadas pela vulnerabilidade e pelo baixo desenvolvimento social, características verificadas nos demais assentamentos precários da RMBH. Seus Índices de Vulnerabilidade Social (IVS)<sup>26</sup> são superiores ao da Metrópole, sendo que a RMBH e o Aglomerado da Serra possuem vulnerabilidade média e as demais áreas apresentam alta vulnerabilidade. As áreas possuem Índices de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM)<sup>27</sup> médios e, portanto, inferiores ao da RMBH que é classificado como alto. Dentre os indicadores que compõe o IDHM e o IVS, alguns serão destacados, pois ilustram como as áreas de estudo se diferenciam da RMBH, dos seus entornos e são precárias.

Na RMBH aproximadamente 20 % dos seus moradores são considerados como

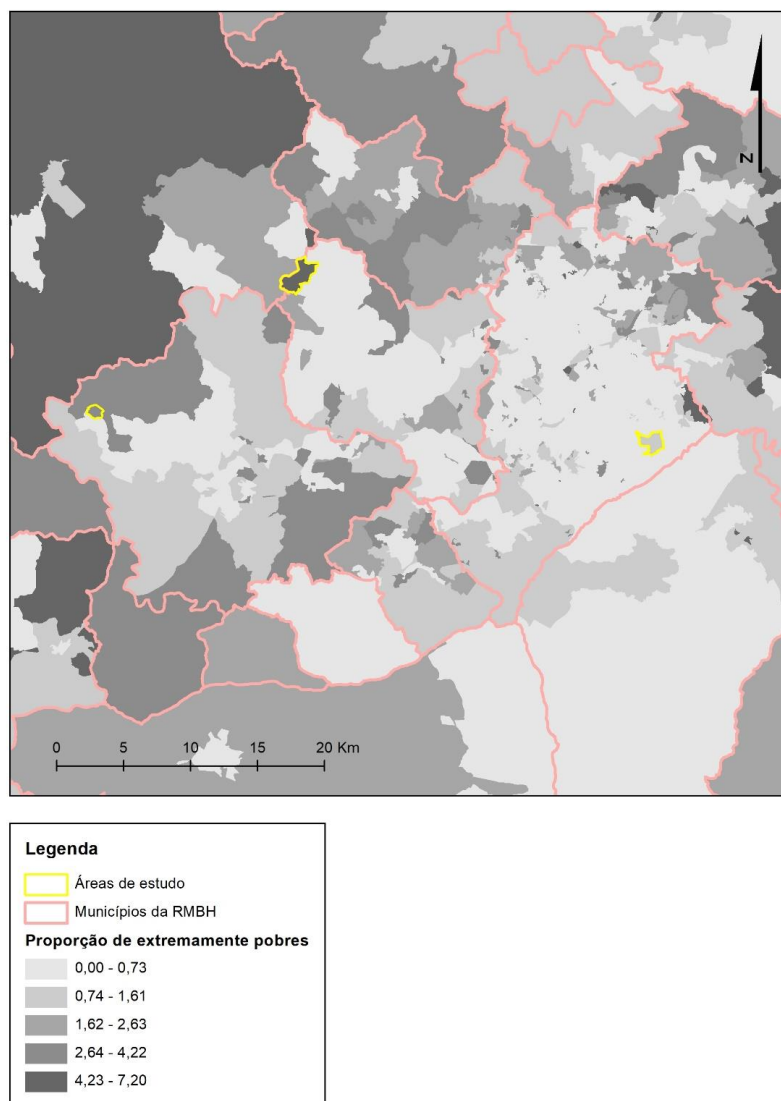
---

<sup>26</sup> O Índice de Vulnerabilidade Social (IVS) é um indicador que sinaliza o acesso, a ausência ou a insuficiência de alguns ativos que influenciam a vulnerabilidade social em áreas do território brasileiro, os quais deveriam, a princípio, estar à disposição de todo cidadão, por força da ação do Estado, e que determinam as condições de bem-estar das populações nas sociedades contemporâneas. É o resultado da média aritmética dos subíndices: IVS Infraestrutura Urbana, IVS Capital Humano e IVS Renda e Trabalho. Para o cálculo dos subíndices, foram utilizados dezesseis indicadores calculados a partir das variáveis dos censos demográficos do IBGE, para os anos de 2000 e 2010. O Atlas da Vulnerabilidade Social nos municípios e regiões metropolitanas brasileiras é, uma plataforma de consulta ao Índice de Vulnerabilidade Social (IVS) dos municípios brasileiros situados em regiões metropolitanas e suas respectivas Unidades de Desenvolvimento Humano (UDH). O Atlas é uma ferramenta de disponibilização de informações desenvolvida pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – Ipea. Além do IDHM, mais de 200 indicadores de demografia, educação, renda, trabalho, habitação e vulnerabilidade, com dados extraídos dos Censos Demográficos de 1991, 2000 e 2010. A ferramenta está disponível em <http://ivs.ipea.gov.br>.

<sup>27</sup> O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) é um indicador que permite analisar o desenvolvimento humano nos municípios, nas regiões metropolitanas e em nível intramunicipal destas últimas. É o resultado da média aritmética dos subíndices: IDHM Longevidade, IDHM Educação e IDHM Renda. O Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil é uma ferramenta de disponibilização de informações desenvolvida pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento – PNUD, pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – Ipea e pela Fundação João Pinheiro – FJP. O Atlas é, uma plataforma de consulta ao Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 5.565 municípios brasileiros, 27 Unidades da Federação (UF), 21 Regiões Metropolitanas (RM) e 3 Regiões Integradas de Desenvolvimento (RIDE) e suas respectivas Unidades de Desenvolvimento Humano (UDH). Além do IDHM, mais de 200 indicadores de demografia, educação, renda, trabalho, habitação e vulnerabilidade, com dados extraídos dos Censos Demográficos de 1991, 2000 e 2010. A ferramenta está disponível em <http://atlasbrasil.org.br>.

vulneráveis à pobreza. Nas áreas pesquisadas mais de um terço da população se encontra nessa situação, sendo que os valores são próximos a 40% nos assentamentos em estudo situados em Betim/MG e Contagem/MG. O percentual de pobres no Aglomerado da Serra é de 8,3%, valor inferior aos 14,0% verificados no Novo Cruzeiro, aos 13,79 % em Nova Contagem e superior ao percentual de 5,6% da RMBH. O Aglomerado da Serra possui uma proporção de indivíduos extremamente pobres inferior à média observada na Metrópole. Nas demais áreas de estudo, temos percentuais superiores ao dobro da média metropolitana. A Figura 26 ilustra como as

**Figura 26 - Proporção de extremamente pobres na RMBH**



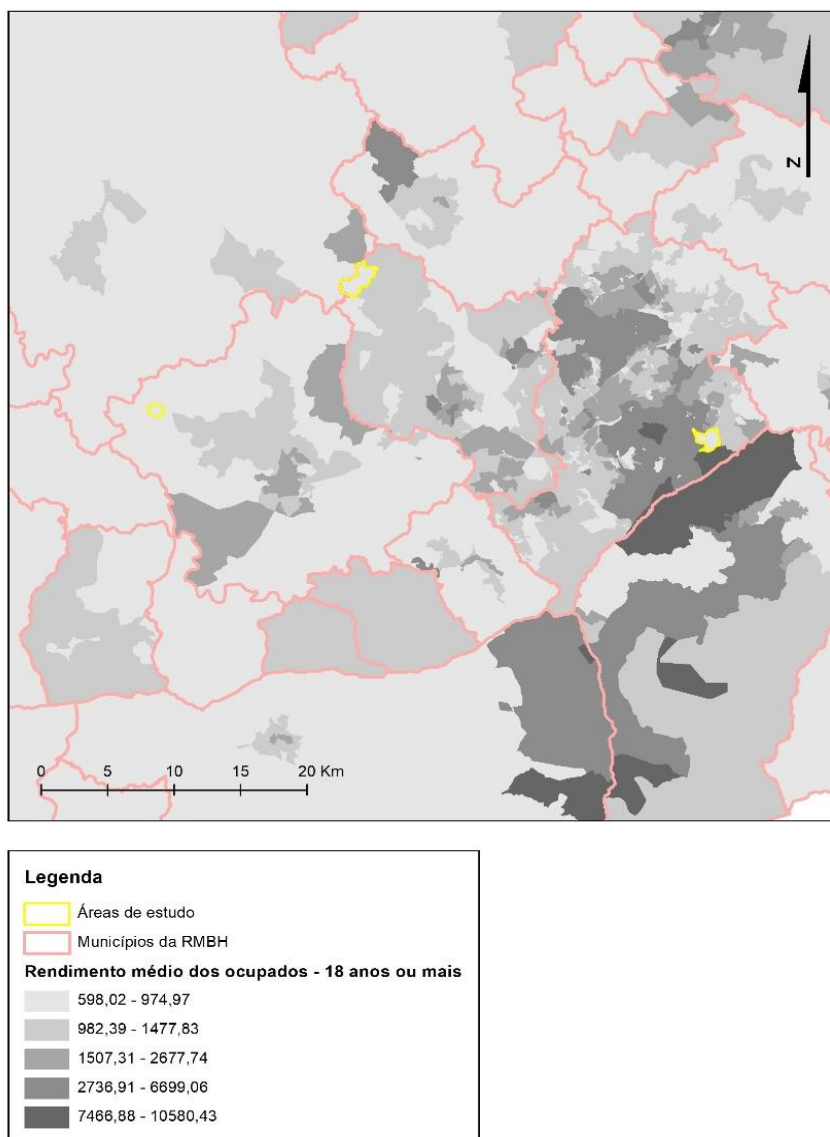
Fonte: Índice de Desenvolvimento Humano Municipal

Elaborado por Maria Luisa Machado Martins.

áreas de estudo situadas nas regiões central e não central metropolitanas possuem percentuais de pessoas extremamente pobres em superiores as áreas de entorno e como o Novo Cruzeiro possui uma das maiores percentagens verificados em Betim/MG.

A inserção dos moradores no mercado de trabalho é outro aspecto que se destaca quando são analisadas as informações sobre os assentamentos em estudo e a RMBH disponíveis no Censo de 2010. A renda per capita média e os rendimentos

**Figura 27 - Rendimento médio dos ocupados com 18 ou mais anos de idade na RMBH**



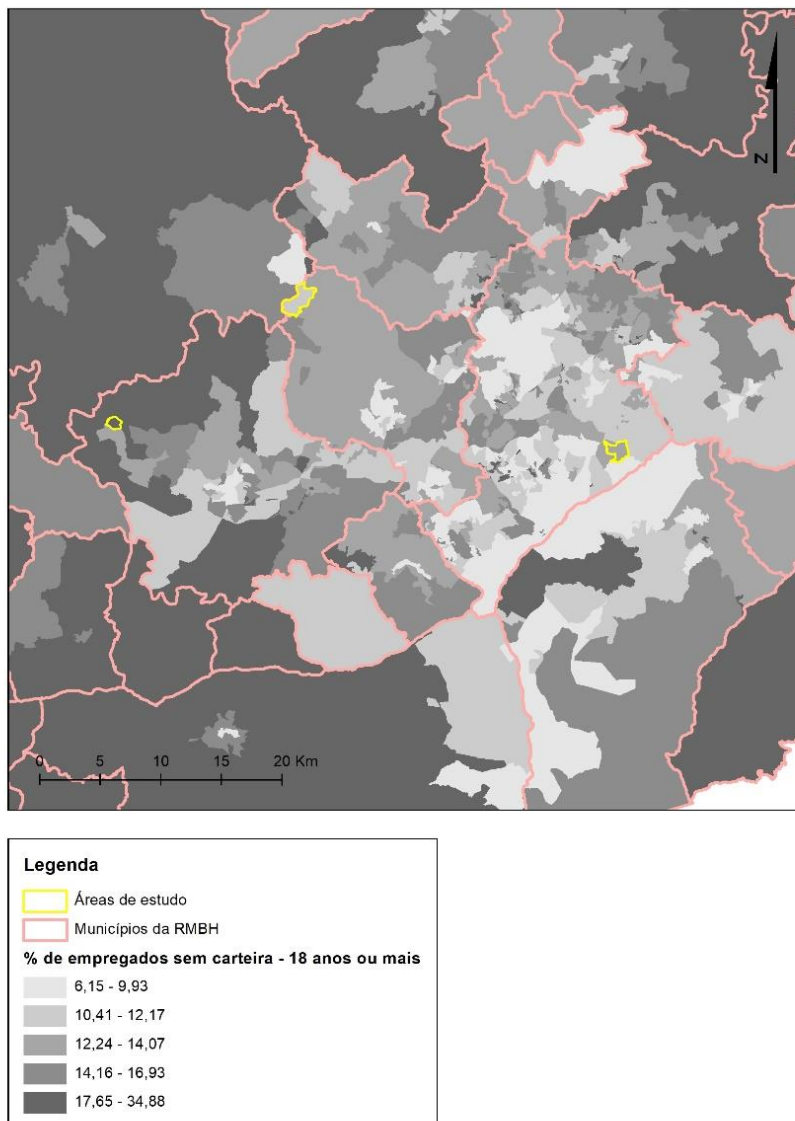
Fonte: Índice de Vulnerabilidade Social - IPEA

Elaborado por Maria Luisa Machado Martins.

médios de todos os trabalhos das pessoas ocupadas de 18 anos ou mais de idade nas três áreas são inferiores a metade dos respectivos valores verificados na metrópole. A Figura 27 permite verificar que inserção diferenciada no contexto metropolitano tem influências nos rendimentos do trabalho nas áreas de estudo, apesar das semelhanças nos rendimentos médios dos seus moradores. O Aglomerado da Serra está situado próximo as áreas ocupadas pela população com os maiores rendimentos. O entorno das demais áreas é caracterizado por rendimentos menores e uma maior uniformidade nos valores constatados.

A inserção urbana também influencia a ocupação dos moradores e a características dos trabalhos. O setor serviços é o que mais emprega trabalhadores nos locais de estudo, sendo que somente no Aglomerado da Serra o percentual verificado, de 59,0%, supera a média metropolitana. Os setores de comércio e de construção ocupam mais de um quarto dos trabalhadores dos três assentamentos, sendo que o percentual referente ao primeiro é inferior à média metropolitana e o segundo é superior. Ou seja, uma parcela significativa dos moradores dos locais em estudo, a exemplo de outros assentamentos precários, são trabalhadores do setor da construção que possuem menor grau de instrução e que recebem baixos salários. Nova Contagem e Novo Cruzeiro, áreas localizadas no eixo industrial metropolitano, apresentam pouco menos de um quinto dos seus trabalhadores ocupados na indústria de transformação. No Novo Cruzeiro, situado em área de expansão urbana, 4,8% dos trabalhadores se dedicavam a agropecuária, valor superior à média metropolitana. A Figura 28 ilustra como a informalidade é maior na periferia metropolitana, o que se reflete no maior percentual de ocupados de 18 anos ou mais que são empregados sem carteira no Novo Cruzeiro. Somente nessa área o percentual de pessoas contratadas no mercado informal de trabalho era superior à média metropolitana. Apesar da proporção de trabalhadores formais e informais em relação a totalidade dos empregados nas localidades investigadas serem próximos a média metropolitana, a renda média local é menos da metade do valor observado na RMBH. Um dos aspectos que influencia essa situação é o percentual de pessoas de 18 anos ou mais sem fundamental completo e em ocupação informal, que nos três locais é superior à média metropolitana e acima de 30,0%. A Figura 29 permite identificar regiões e municípios

**Figura 28 - Percentual de empregados com 18 ou mais anos de idade sem carteira RMBH - 2010**



Fonte: Índice de Vulnerabilidade Social - IPEA

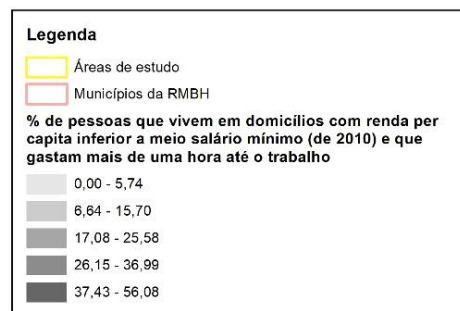
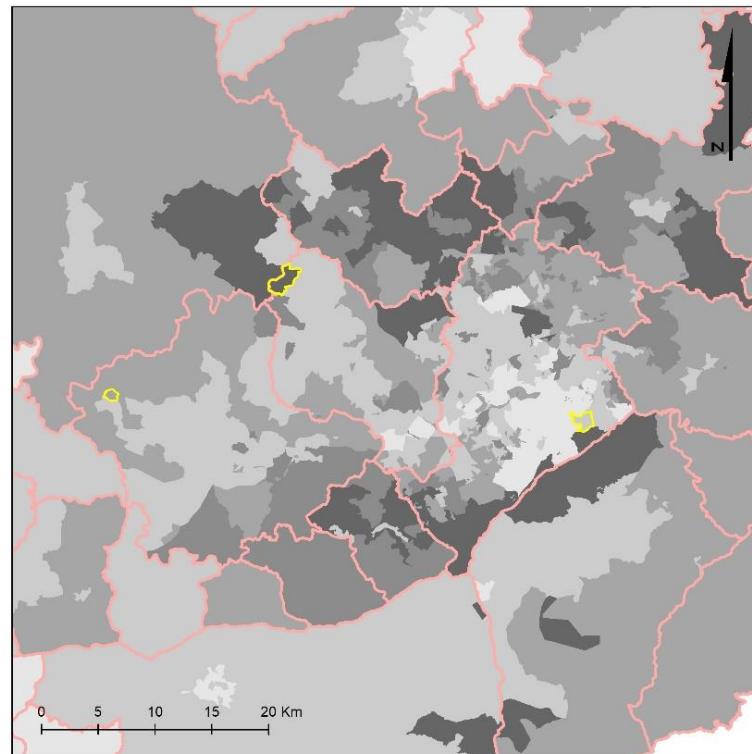
Elaborado por Maria Luisa Machado Martins.

da RMBH que se caracterizam por serem espaços-dormitório<sup>28</sup> ocupados

<sup>28</sup> Espaços-dormitório são áreas urbanas cujos residentes exercem majoritariamente suas atividades cotidianas em outras áreas e centralidades urbanas distantes do seu local de origem. Podem ser espaços ocupados por moradores de baixa renda ou locais de residência da população de média e alta renda. Os primeiros correspondem a áreas que não possuem atividades econômicas que permitam seus residentes morar e trabalhar na mesma localidade. A maioria dos seus moradores ativos economicamente se deslocam para outras localidades em busca de trabalho e de outros serviços urbanos. No contexto dos mercados fundiário e imobiliário são áreas menos valorizadas e que abrigam

preponderantemente pela população de baixa renda. Dentre as áreas de estudo, Nova Contagem é aquela apresentava o maior percentual de pessoas que vivem em

**Figura 29 - Percentual de pessoas que vivem em domicílios com renda per capita inferior a meio salário mínimo e que gastam mais de uma hora até o trabalho na RMBH - 2010**



Fonte: Índice de Vulnerabilidade Social - IPEA

Elaborado por Maria Luisa Machado Martins.

domicílios com renda per capita inferior a meio salário mínimo e que gastam mais de

a população pobre e socialmente vulnerável. São espaços estigmatizados. Os segundos, normalmente são condomínios fechados escolhidos como moradia por representarem uma estratégia social de localização no espaço e uma melhor qualidade de vida. Seus moradores não dependem do transporte público de massa e dispõem de amenidades ambientais e infraestrutura urbana adequada em seus lugares de moradia. Adotamos o termo espaço-dormitório e não cidade-dormitório, pois apesar de alguma similaridade, o segundo conceito impossibilita análises intraurbanas ao considerar a escala da cidade como objeto de análise. Para uma sobre o tema sugerimos a leitura de Ojima et al. (2010).

uma hora até o trabalho. As demais áreas não estão inseridas em áreas que podem ser caracterizadas como espaços-dormitório, porém apresentam percentuais próximo ao médio da RMBH.

Ao analisarmos o Índice de Gini<sup>29</sup> em diversas porções do território metropolitano podemos verificar que o grau de desigualdade existente no interior das três áreas é inferior à média metropolitana. Ou seja, no interior dessas áreas há uma homogeneidade na pobreza. Em uma visão ampla da RMBH, conforme Figura 56, é possível constatar que fisicamente o Aglomerado da Serra se situa próximo de áreas que concentram pessoas ricas e que possuem maior grau de desigualdade no âmbito metropolitano. Em relação ao seu entorno imediato há um grande contraste, sendo que na região do assentamento precário há menor desigualdade de renda entre seus moradores. O mesmo não ocorre em relação ao Morro do Cruzeiro, que se situa em uma região com índices menores e mais homogêneos de desigualdade e renda, no entorno e no interior da área do assentamento. Nova Contagem está situada em uma região com presença de áreas com índices heterogêneos de desigualdade e renda. A área que contempla Nova Contagem é ocupada por bairros populares, vilas e favelas e seu entorno é ocupado por loteamentos privados destinados a população de baixa renda e por condomínios de luxo no entorno de Nova Contagem que implicam em áreas com alto grau de desigualdade de renda. Temos índices maiores de desigualdade de renda em toda a área, porém uma concentração de pessoas com baixíssima renda em Nova Contagem.

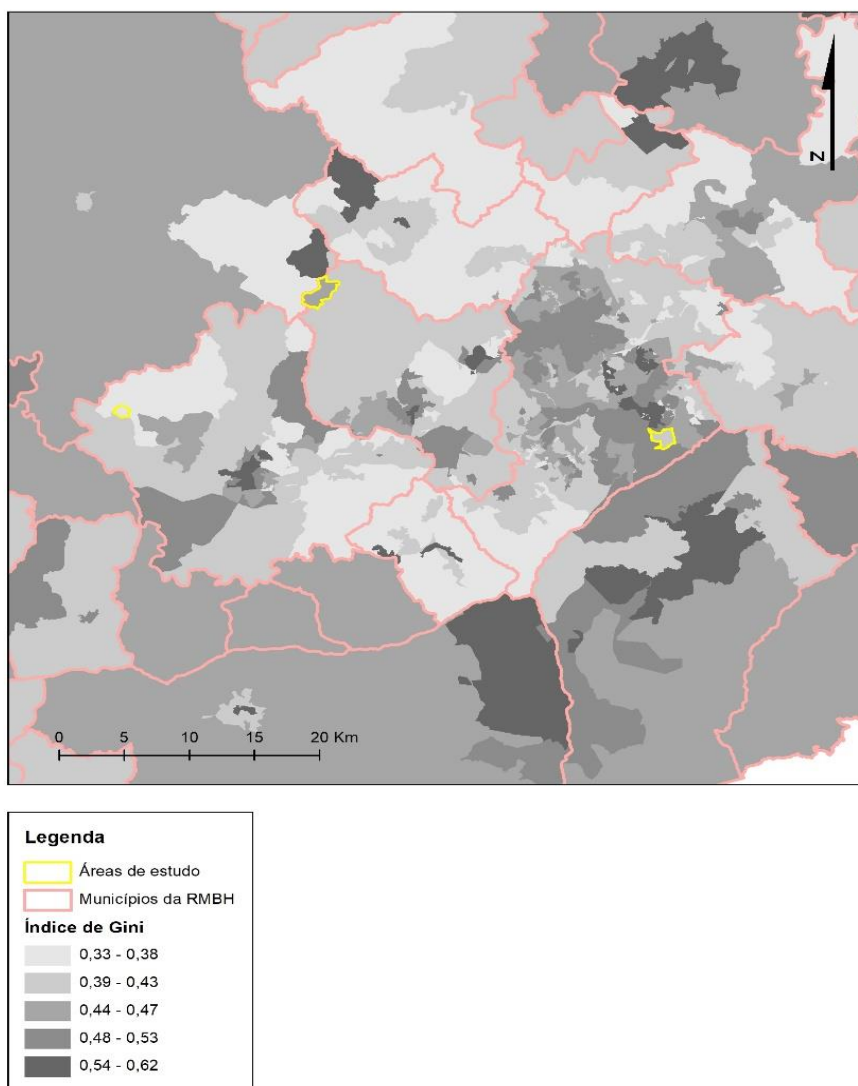
Nova Contagem, Novo Cruzeiro e o Aglomerado da Serra foram escolhidas por serem locais que hipoteticamente apresentariam dinâmicas do mercado imobiliário informal que geram a compactação ou difusão das suas estruturas urbanas, contemplando as duas dimensões da cidade COM-FUSA descrita por Pedro Abramo, assim como uma área com características intermediárias. São exemplos de assentamentos precários metropolitanos, porém possuem semelhanças e diferenças que variam segundo a inserção metropolitana e as características da sua população e das áreas de entorno e que permitem compreender aspectos relacionados ao mercado imobiliário metropolitano pouco explorados.

---

<sup>29</sup> O Índice de Gini mede o grau de desigualdade existente na distribuição de indivíduos segundo a renda domiciliar per capita. Seu valor varia de 0, quando não há desigualdade (a renda domiciliar per capita de todos os indivíduos têm o mesmo valor), a 1, quando a desigualdade é máxima (apenas um indivíduo detém toda a renda). O universo de indivíduos é limitado àqueles que vivem em domicílios particulares permanentes.



**Figura 30 - Índice de Gini RMBH – 2010**



Fonte: Índice de Vulnerabilidade Social - IPEA

Elaborado por Maria Luisa Machado Martins.

Para compreender como se dão as relações entre os mercados formal e informal nessas áreas e para subsidiar as análises unificadas sobre esses dois mercados, algumas decisões metodológicas foram adotadas. A delimitação das áreas de estudo foi realizada de forma a respeitar os limites dos setores censitários e as barreiras existentes no contexto urbano que delimitam fisicamente e simbolicamente bairros e áreas com características homogêneas, como avenidas, cursos d'água, dentre outros elementos. Foram realizadas entrevistas com agentes públicos e

privados relacionados com a produção do espaço urbano e conhecedores dos locais pesquisados, assim como ocorreram levantamentos de campo acerca dos valores e tipologias oferecidas e sobre as características e visões dos moradores das áreas de estudo. Para realização das análises foram adotadas técnicas de georreferenciamento de dados e de análise estatística descritiva e de regressão multivariada. As técnicas de inferência estatística adotadas são coerentes com aquelas utilizadas para a avaliação de imóveis urbanos e permitem medir simultaneamente o comportamento de várias variáveis nos elementos amostrais obtidos, apontar relações de dependência e estimar as características da população a partir das características da amostra (DANTAS, 1998).

Para verificação das possíveis relações entre os mercados imobiliários de terrenos no assentamento precário e no seu entorno foi desenvolvido um modelo estatístico de preços hedônicos. Foi utilizado o software de avaliações de imóveis SISDEA, que permite a modelagem de dados, utilizando a Análise de Envoltória de Dados, a Regressão Múltipla e as Redes Neurais Artificiais. A metodologia adotada foi a inferência estatística através da Regressão Linear Múltipla. Trata-se de uma metodologia aplicada em larga escala no tratamento de dados e amostras do mercado imobiliário, em conformidade com as Normas Brasileiras de Avaliação de Bens, NBR 14.653-1 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT, 2019) e NBR 14.653-2 (ABNT, 2011), visando a avaliação de imóveis para subsidiar transações e investimentos imobiliários, a elaboração de balanços patrimoniais e contábeis, os eventos de incorporação, fusão, cisão ou dissolução de sociedades, a cobrança de impostos, taxas e tarifas, decisões em processos judiciais e operações bancárias.

Os trabalhos de campo foram executados em duas etapas. A primeira visita à área de estudo permitiu a confirmação da sua delimitação, de suas características e o mapeamento e caracterização preliminar da oferta dos diferentes tipos de imóveis na localidade, inclusive através de contatos com agentes do mercado imobiliário local. As visitas posteriores foram realizadas para a coleta de informações sobre os imóveis em oferta na área de estudo. Procurou-se identificar se existem imóveis sendo comercializados, alugados, permutados nas áreas de estudo, assim como o volume e a finalidades das operações e as características dos imóveis envolvidos. Para tanto, foram realizadas entrevistas com agentes públicos e privados, trabalhos de campo nos locais escolhidos e pesquisas em portais de venda, de classificados de imóveis e

de redes de imobiliárias na internet. Para caracterização dos dados de mercado foram selecionadas empiricamente e com base em recomendações da NBR 14.653-2 (ABNT, 2011) variáveis que são adotadas tradicionalmente em modelos estatísticos de preços hedônicos de avaliação de imóveis em áreas formais e outras que contemplam características de terrenos e unidades habitacionais nas áreas de estudo. São variáveis que expressam características que podem afetar o valor de venda de imóveis na área de estudo como, por exemplo, ausência de infraestrutura urbana, titularidade e padrões de acabamento mais simples.

Para análise das informações coletadas e sistematizadas foram desenvolvidos modelos estatísticos. Procurou-se contemplar o maior número de combinações de variáveis possíveis e o máximo de dados de mercado componentes da amostra. Os modelos adotados foram escolhidos por critérios estatísticos e por sua representatividade em relação as características das amostras. Assim, os estudos foram validados segundo os critérios estabelecidos na Norma Técnica de Avaliações de Imóveis Urbanos NBR 14653-2 (ABNT, 2011) e na literatura sobre o assunto. Os resultados expressam relações entre os diferentes dados contemplados no modelo em que pese suas diferentes características e peculiaridades.

Em seguida serão apresentadas mais informações sobre os locais escolhidos e resultados dos trabalhos realizados.

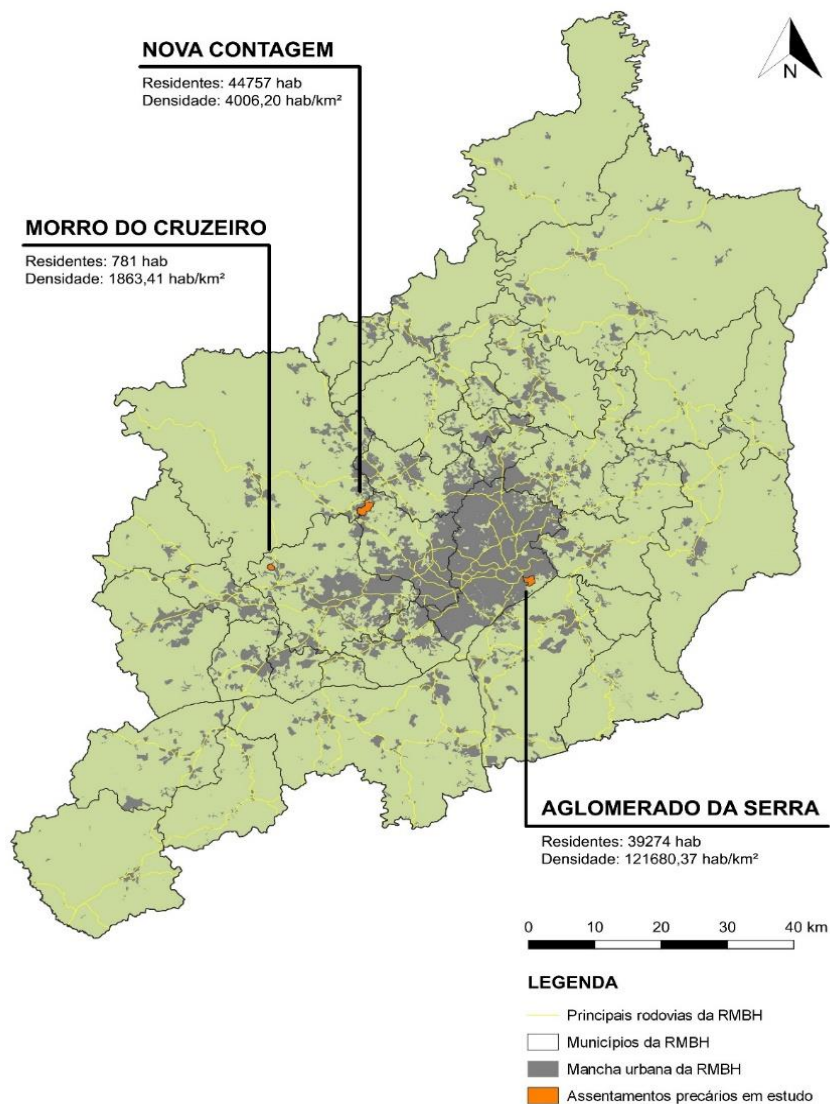
## **7.1. MORRO DO CRUZEIRO**

O assentamento precário denominado Morro do Cruzeiro está situado na região oeste do município de Betim/MG, em uma localidade conhecida como Marimbá. Está inserida em uma área de expansão urbana do município na porção oeste da extensão da mancha urbana da RMBH (Figuras 31 e 32). A área de estudo está localizada no Distrito de Vianópolis, próximo a estradas que dão acesso a Juatuba/MG e Esmeraldas/MG, e compreende o assentamento precário e seu entorno, que abrange os bairros Marimbá e Santo Afonso.

A escolha dessa área de estudo ocorreu em função de conversas com agentes públicos e privados do município que indicaram a ocupação irregular como um exemplo de loteamento popular irregular do ponto de vista fundiário e urbanístico. Além disso, a localização do bairro e a tipologia dos imóveis no local sugerem um processo de produção do espaço que Abramo (2007b) define como difusão da

estrutura urbana, no qual a população mais pobre recorre a loteamentos irregulares ou ilegais nas franjas da cidade, com preços acessíveis e condições flexíveis de financiamento, autoconstruindo suas moradias. Trata-se de uma área com baixa densidade e pequeno contingente populacional em relação as demais áreas de

**Figura 31- Localização das áreas de estudo na RMBH**

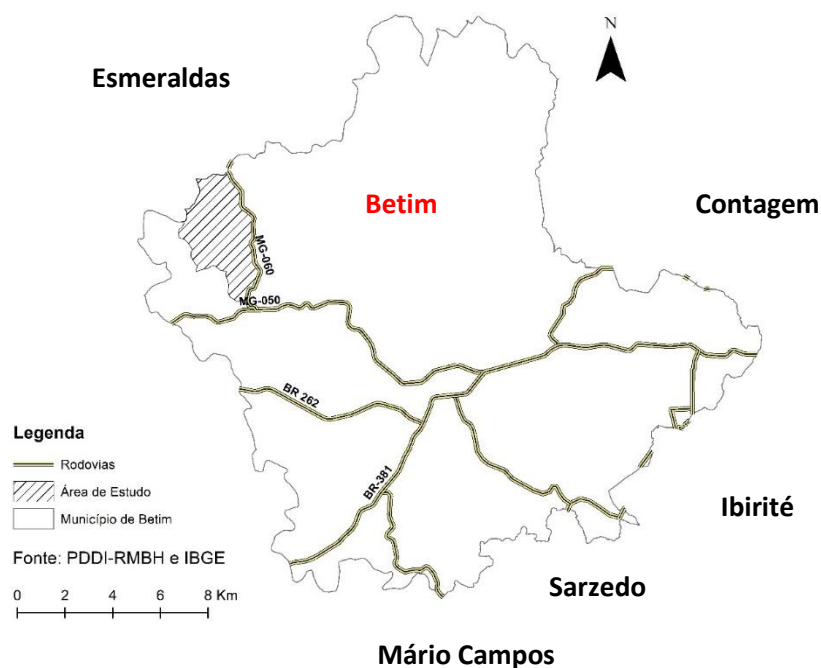


Fonte: Elaborado por Maria Luisa Machado Martins a partir de dados do PDDI-RMBH e do Censo 2010 do IBGE.

estudo. A área de estudo foi delimitada segundo critérios de homogeneidade espacial e de usos. Sendo assim, não foram pesquisadas áreas ocupadas por Fazendas,

chácaras, sítios, assentamentos rurais, indústrias, condomínios voltados para a classe de alta e média renda presentes no seu entorno.

**Figura 32 - Localização da área de estudo no Município de Betim**



Fonte: Elaborado por Maria Luisa Machado Martins a partir de dados do PDDI-RMBH e do Censo 2010 do IBGE.

A localidade de Vianópolis foi ocupada no Século XIX por colonizadores ligados aos processos de produção e abastecimento de alimentos e se desenvolveu como uma região semirural (FUNARBE, 2009). Os trens e as estações ferroviárias permitiam o escoamento da produção dos moradores locais. Os surgimentos dos seus núcleos urbanos datam de fins do século XIX. Eles surgiram em meio as fazendas e nas proximidades das estações da linha férrea que interligava Belo Horizonte a Henrique Galvão, atual Divinópolis. Quanto ao nome do bairro, acredita-se que ele se remete ao Ribeirão Marimbá, citado em 1938 como um dos limites da zona suburbana do então Distrito de Betim, pertencente ao Município de Santa Quitéria (FONSECA, 1975). Em 1939, as localidades de Marimbá e Santo Afonso já estavam indicadas na região de Vianópolis.

O modo de vida na área de estudo se consolidou como semirural, porém na década de 1950 uma sequência de transformações socioespaciais teve início. Um processo de parcelamento do solo foi principiado e bairros foram implantados com

características físicas eminentemente urbanas. Restaram, nos dias de hoje, poucos resquícios da organização espacial original. O fracionamento da terra ocorreu na forma de loteamentos populares na área de estudo e na forma de chacreamentos em áreas circunvizinhas. A área recebeu dois loteamentos denominados bairros Marimbá e Santo Afonso. Seus lotes são pequenos e suas vias predominantemente estreitas. Porém, apesar da mudança na estrutura espacial, os costumes dos moradores mantiveram elementos da cultura rural. A sociabilidade teve fortes influências dos costumes tradicionais do campo e se desenvolveu predominantemente em vendas e armazéns locais e através da ajuda mútua, de festas públicas, esportivas, religiosas e comunitárias. A crença católica marcou simbolicamente o espaço urbano e as áreas de convivência no campo, através de cruzeiros, capelas e igrejas. A religiosidade se expandiu para outras religiões.

O assentamento precário denominado Morro do Cruzeiro se desenvolveu como uma extensão do bairro Marimbá, ocupando uma parte do loteamento cujo traçado previsto era incompatível com a topografia local. Seu nome se refere à presença de um cruzeiro na entrada do assentamento. Segundo a FUNARBE (2011), na região de Vianópolis é comum a presença dessas cruces que serviram, em décadas anteriores, como ponto de encontro religioso.

O cruzeiro do Marimbá era um lugar de encontro para procissões e alvoradas da Ressurreição de Cristo no Domingo da Páscoa. Às vezes também ocorriam Missas no local. Durante as Santas Missões religiosas lideradas pelas Irmãs Carmelitas na comunidade em meados da década de 90, o Cruzeiro foi o ponto de encontro dos missionários que participaram do movimento. (FUNARBE, 2011, p. 99).

As casas mais antigas são simples e pequenas e foram ocupadas preponderantemente pela população do entorno do loteamento. São habitações autoconstruídas e com padrão de acabamento baixo. A utilização dos quintais nessas moradias é muito comum para o plantio de flores, hortaliças e frutas e para a criação de animais. Os quintais são fundamentais como complemento da alimentação familiar, como recreação e como lastro cultural e identitário dos moradores mais antigos.

A ocupação da área de estudo também ocorreu devido à migração de pessoas e grupos familiares que são ou foram atendidos pelas entidades de assistência social existentes no local. Diversas entidades de apoio comunitário possuem sede na área

de estudo, com destaque para a Associação Batista de Assistência Social<sup>30</sup> e o Instituto Ramacrisna<sup>31</sup>. Essas entidades têm como objetivos a assistência social a crianças, adolescentes e idosos, alimentação a baixo custo e a capacitação profissional. Desenvolvem projetos educacionais, culturais e profissionalizantes e disponibilizam tratamentos psicossociais para os moradores do local e pessoas de diversas localidades em situação de vulnerabilidade social. Ao longo dos anos uma parte dos seus beneficiários oriundos de outras localidades se mudou para a área de estudo, sem que houvesse grandes alterações na forma de ocupação do território local.

Às moradias antigas e dos migrantes se somaram sítios e chácaras de recreio voltados para residências de fim de semana e para o lazer de pessoas de outras áreas da metrópole, a partir dos anos 1970. Um segundo ciclo de mudanças na organização social local foi iniciado. Houve a diversificação do comércio local e a oferta de empregos relacionados a manutenção, a prestação de serviços de limpeza e a segurança das novas tipologias. As novas tipologias ocuparam conjuntos de lotes e são dotadas de quadras, piscinas, gramados e jardins. Em que pese as mudanças verificadas, não houve um adensamento construtivo e populacional significativo dos bairros. A infraestrutura urbana permaneceu relativamente precária.

Na última década, um novo ciclo de transformações na apropriação socioespacial foi iniciado na região. Ocorreram mudanças nas características do mercado imobiliário metropolitano e na ocupação da região. Uma série de condomínios habitacionais fechados e voltados para a população de alta e média renda foram implantados. O número de moradias secundárias e voltadas para o lazer diminuiu nos loteamentos populares e os investimentos dessa natureza migraram para a aquisição de imóveis no interior dos enclaves urbanos fortificados no entorno da área de estudo. Consequentemente, os sítios e chácaras de lazer existente nos loteamentos passaram a ser desocupados.

---

<sup>30</sup> Em 1940 um grupo de missionários batistas fundou a Associação Batista de Assistência Social. Além das atividades religiosas e de apoio a comunidade local, abrigou em suas instalações, situadas no bairro Santo Afonso, um orfanato e um internato. Atualmente abriga uma creche, atividades educativas complementares para crianças de 6 a 14 anos de idade, um núcleo de recuperação de dependentes químicos e projetos de geração de emprego e renda.

<sup>31</sup> O Instituto Ramacrisna é uma Organização da Sociedade Civil, sem fins lucrativos, sem vínculos religiosos ou partidários, fundada em 1959. A instituição desenvolve projetos culturais, profissionalizantes, aprendizagem, geração de trabalho e renda, esporte e lazer, entre outros, voltados para comunidade em situação de vulnerabilidade social de Betim e em dez municípios do entorno.

Em um reflexo da expansão do mercado imobiliário metropolitano voltado para a população de baixa renda, casas geminadas e em condomínios foram construídas em Marimbá. A construção e a venda de casas geminadas e, mais recentemente, de habitações em conjuntos habitacionais de prédios introduziram novos tipos de imóveis no contexto do mercado imobiliário local. Esses novos tipos de imóveis promoveram o fracionamento dos terrenos e aumentaram a densidade construtiva e populacional na área de estudo. A valorização imobiliária da terra resultou no aumento dos preços e da oferta de imóveis para venda. A área de estudo passou a ser ocupada também por grupos populacionais que não possuíam relações familiares e sociais com os moradores locais. Houve a introdução de edificações destinadas ao uso habitacional na área de estudo com características diferentes daquelas que existiam no local. Os moradores das novas habitações em sua maioria não são oriundos da área de estudo. Possuem perfis culturais diferentes e são preponderantemente inseridos na lógica da vida urbana. As novas moradias se caracterizam pelo adensamento construtivo, pela padronização arquitetônica das edificações, pela ausência de quintais e por acabamentos diferentes dos adotados nas casas antigas. Além da incorporação da área de estudo na área de expansão do mercado habitacional popular, os proprietários dos sítios e chácaras passaram a alienar suas propriedades para incorporadores e construtores e como possibilidade de se deslocarem para condomínios fechados da região ou investiram na construção de moradias no local como forma de investimento. A infraestrutura urbana na área de estudo foi melhorada com obras de saneamento e pavimentação e uma parte significativa do Novo Cruzeiro foi urbanizada. Nos últimos anos é possível verificar o surgimento e a expansão das ocupações irregulares na região. Com o aumento do contingente populacional, originado dos movimentos de alteração do modo de vida e da intensificação na apropriação do território, a área de estudo está se tornando uma aglomeração suburbana que aloja pessoas que se deslocam diariamente para exercerem atividades, sobretudo trabalhar, em outras localidades.

As mudanças verificadas não se limitam a área em estudo. Seu entorno preserva características rurais e usos como fazendas, chácaras, sítios, matas e áreas de preservação e assentamentos rurais. Porém, novas ocupações industriais e urbanas se ampliam na região. Condomínios fechados, clubes e distritos industriais foram implantados. As características urbanas, industriais e rurais se mesclaram com o tempo. Os costumes rurais ainda permanecem e influenciam os modos de morar na



região. Outros movimentos, todavia, incorporam mudanças e transformações regionais, sobretudo aqueles relacionados ao mercado imobiliário.

O mercado imobiliário na área de estudo está em transição. Os imóveis na localidade foram comercializados ou ocupados inicialmente por pessoas com baixa renda. As características naturais e rurais da região também motivaram a construção de sítios de lazer e de moradias de fim de semana, que ocupavam conjuntos de lotes, por famílias que buscavam o lazer e o contato com a natureza. A área de estudo se consolidou como um conjunto de loteamentos populares ocupados predominantemente por casas autoconstruídas e por residências voltadas para o lazer. O contexto propício a expansão do mercado imobiliário residencial popular e a disponibilidade de terrenos na região levaram a uma intensificação e diversificação do mercado imobiliário local na última década. A valorização imobiliária não se limitou aos loteamentos regulares, mas também promoveu a diversificação e a intensificação do mercado imobiliário nas áreas consideradas irregulares da região. No Morro do Cruzeiro terrenos e casas passaram a ser oferecidas para a venda e permutas. Além disso, o aluguel de imóveis residenciais e comerciais foi adotado como alternativa de renda complementar para alguns moradores. O quadro abaixo resume as principais características do mercado imobiliário local verificadas nos trabalhos de campo:

**Quadro 7- Caracterização dos mercados fundiário e imobiliário Morro do Cruzeiro e entorno**

<b>Tema</b>	<b>Morro do Cruzeiro</b>	<b>Entorno</b>
<b>Agentes</b>	Proprietários informais e ocupantes de terras (glebas e lotes).	Imobiliárias, construtores, proprietários formais e informais de terras (glebas e lotes), investidores, incorporadoras.
<b>Público</b>	População de baixa renda, principalmente pessoas da região.	População de baixa renda com capacidade de pagamento e de obtenção de financiamentos imobiliários.
<b>Tipos de imóveis ofertados para venda</b>	Terrenos, casas isoladas autoconstruídas. No Morro do Cruzeiro a negociação de lotes (venda) é a operação mais frequente.	Terrenos, glebas, casas isoladas autoconstruídas, sítios de lazer e segunda moradia, apartamentos, prédios e casas geminadas. Áreas regularizadas e irregulares. Nas áreas do entorno do Morro do Cruzeiro a negociação de casas e de lotes (venda) são as operações mais frequente.
<b>Tipos de imóveis ofertados para aluguel</b>	Barracões autoconstruídos e cômodos comerciais. Valores de locação de no mínimo R\$ 300,00.	Casas isoladas autoconstruídas, sítios de lazer e segunda moradia e casas geminadas. Valores de locação de no mínimo R\$ 500,00.
<b>Formas contratuais</b>	Contratos informais e consensuais, firmados entre	Contratos solenes e consensuais, firmados entre vendedores e

	vendedores e compradores e registrados ou não em cartórios de notas.	compradores e registrados em cartórios do registro de imóveis e de notas
<b>Financiamento e formas de pagamento e transação</b>	Autofinanciamento individual e familiar. Empréstimos bancários e não bancários. Permutas com imóveis, carros e outros bens. Utilização de rendas informais, de heranças e de indenizações.	Financiamentos imobiliários, autofinanciamento individual e familiar. Utilização de rendas formais e informais. Empréstimos bancários e não bancários. Utilização de rendas formais e informais, de heranças e de indenizações.
<b>Estratégias de venda e comercialização</b>	Anúncios em portais na internet, anúncios nos imóveis e em espaços públicos. Há um predomínio das ofertas nos próprios imóveis.	Anúncios em portais na internet, anúncios nos imóveis e em espaços públicos. As ofertas na internet são em maior número.

**Figura 33 - Exemplos de tipos de casas existente na área de estudo**



Fonte: Acervo do Autor, 2017 e 2018.

### **7.1.1. Os impactados do PMCMV nos preços dos terrenos do Morro do Cruzeiro**

Para o diagnóstico do mercado fundiário na área de estudo, foram coletados, georreferenciados e validados 24 dados de mercado de lotes, que, estimamos, correspondem a cerca de 40 % do total de terrenos em oferta na área estudada, no período de coleta de dados entre outubro a novembro de 2017. Foram considerados terrenos com valor de venda de R\$ 20.000,00 até R\$ 324.000,00 e com áreas de 300,00 m<sup>2</sup> a 5.900,00 m<sup>2</sup>. Foram identificados dados de mercado em toda a área de estudo. Os limites da área de estudo e suas subáreas e a localização dos dados estão registradas respectivamente nas Figuras 34 e 35.

Para ilustrar as características do mercado fundiário na área de estudo, as informações sobre os dados de mercado coletadas foram organizadas em apresentações gráficas descritivas que contemplam mapas e gráficos. Para compor a apresentação gráfica foram selecionadas e evidenciadas as variáveis que permitem

distinguir os imóveis em função da existência de variações relevantes em seus atributos.

**Figura 34 - Morro do Cruzeiro e entorno**



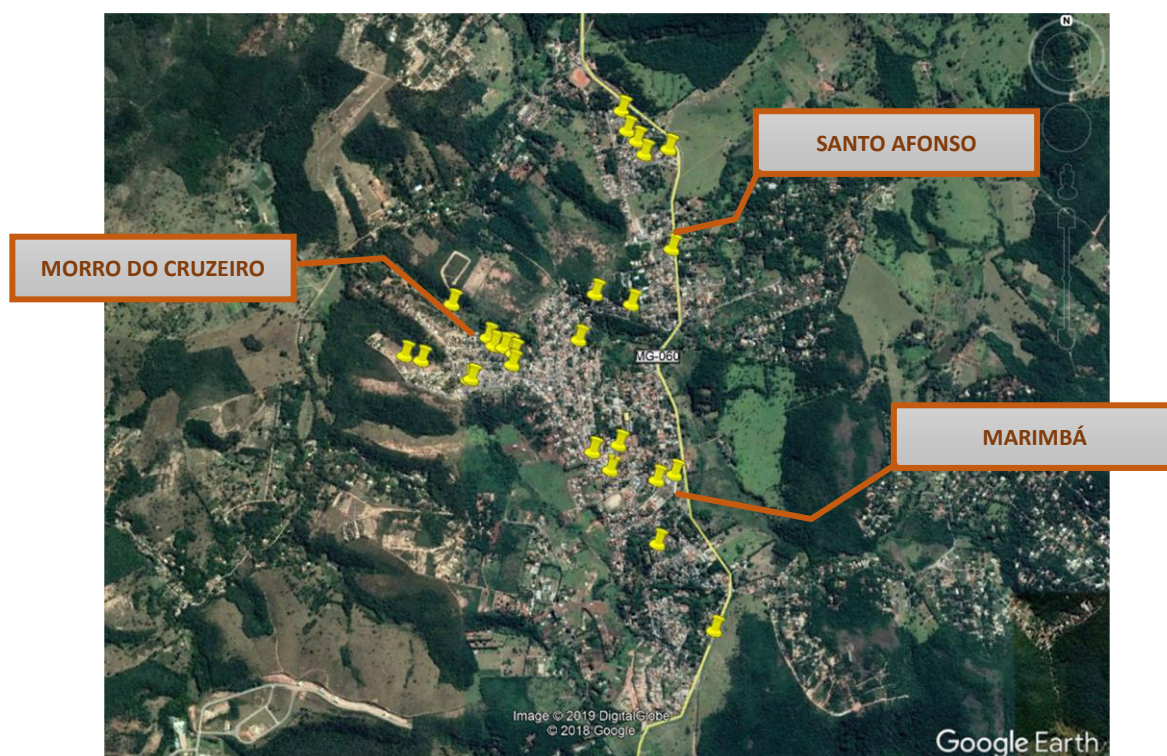
Fonte: imagens Google Earth.

A coleção de mapas e gráficos revela que os imóveis possuem características relativamente heterogêneas, com exceção dos tamanhos dos terrenos que em sua maioria possui 300,00m<sup>2</sup>. Também, é possível identificar discretos padrões espaciais, porém nenhuma característica que isoladamente explique plenamente as variações de valor de oferta para venda dos imóveis na área de estudo. Algumas características

identificadas devem ser destacadas, pois indicam uma quebra de expectativas. A primeira é a existência de imóveis sem escritura ou registros em Cartórios de Registro de Imóveis fora do assentamento precário. Existem imóveis que se inserem em loteamentos regularizados, porém não são regularizados pela inconclusão de processos de sucessão patrimonial. Outros estão inseridos em expansões recentes e não regularizadas de loteamentos existentes. A segunda situação identificada não presumível á a existência de terreno com área maior do que a maior parte dos imóveis da amostra no interior do assentamento precário. Trata-se de um reflexo da apropriação, hoje em desuso, de imóveis na área de estudo para sítios de lazer, que ocupam conjuntos de terrenos ou lotes maiores disponíveis no local.

Além dos mapas e gráficos sobre as principais características dos imóveis

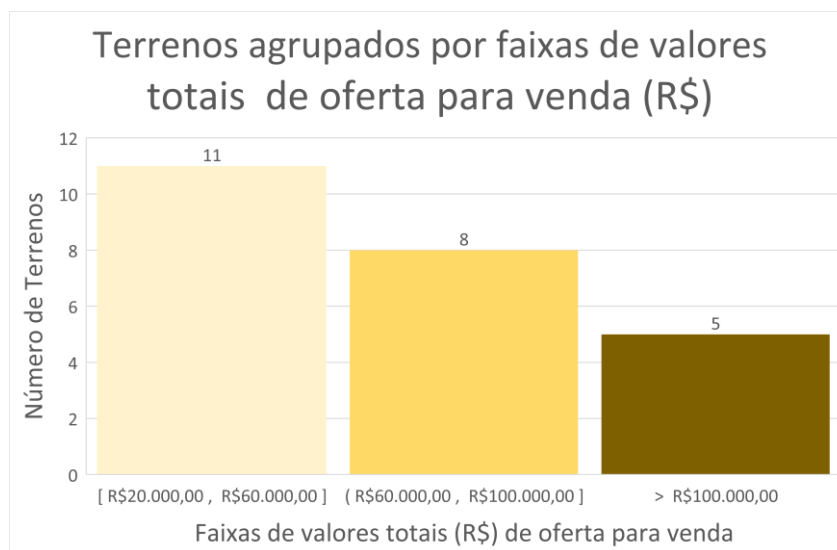
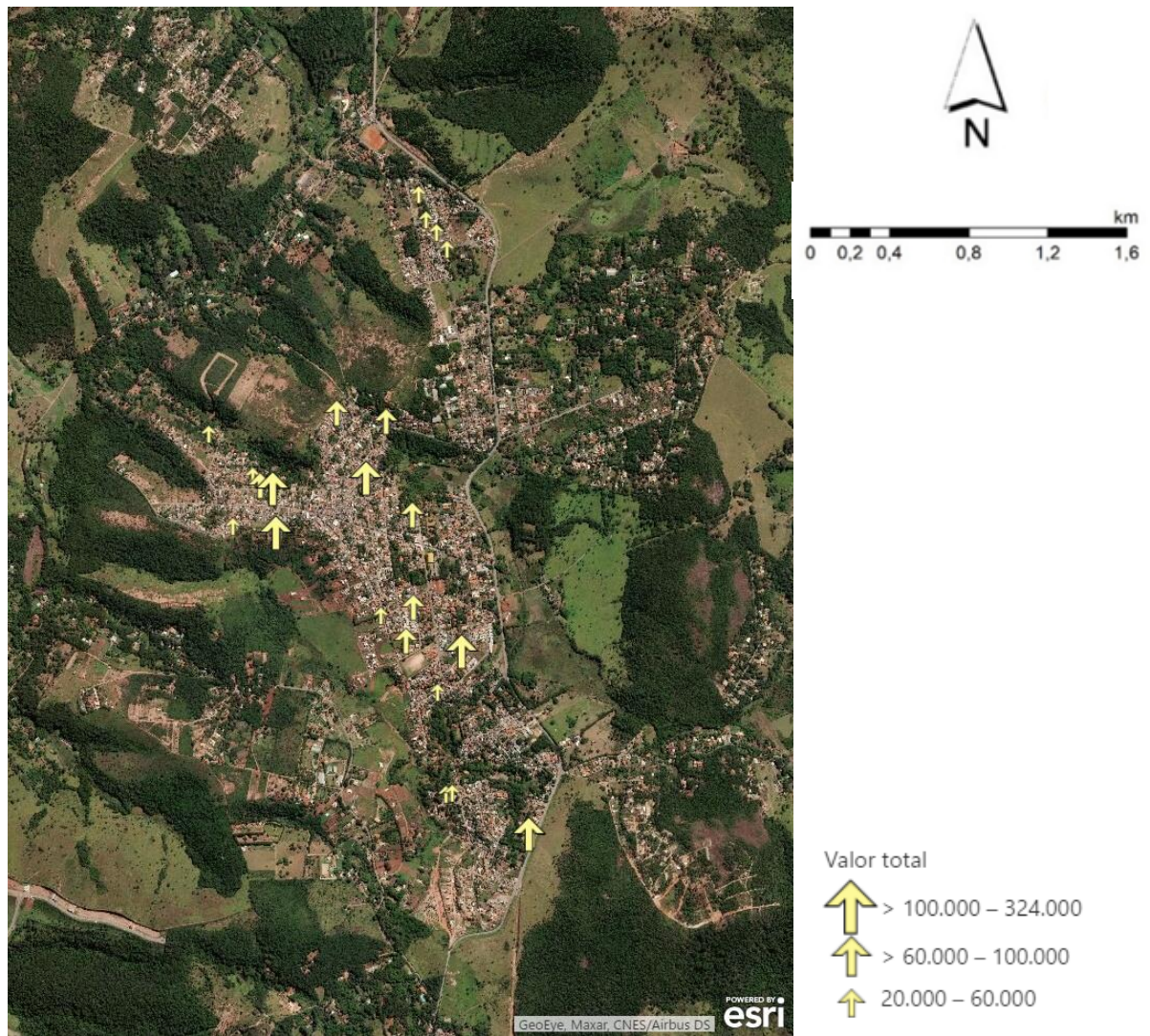
**Figura 35 - Localização dos terrenos utilizados no modelo estatístico**



Fonte: imagens Google Earth e trabalho de campo.

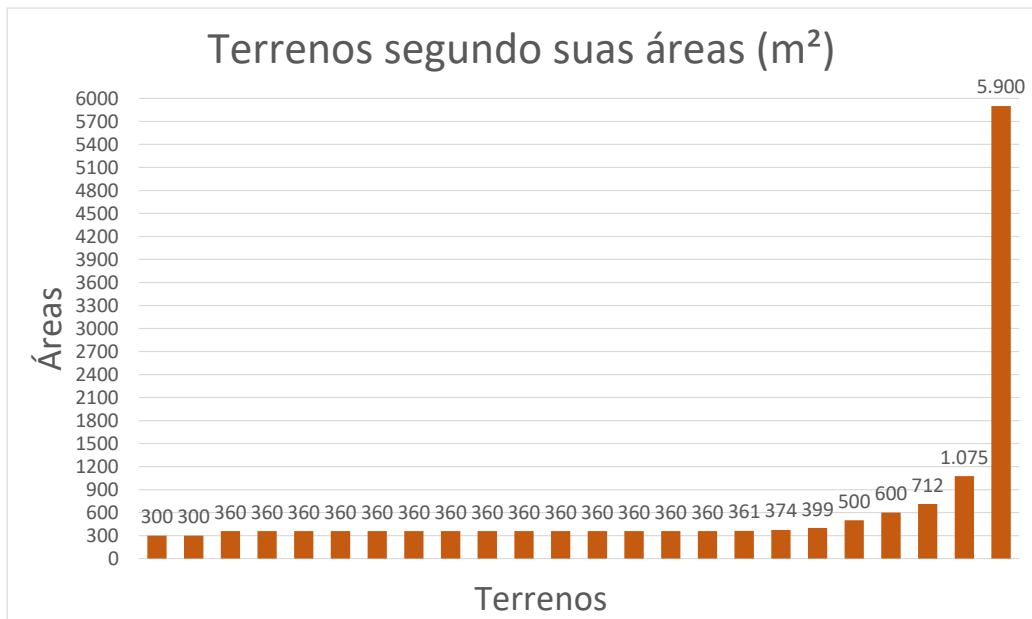
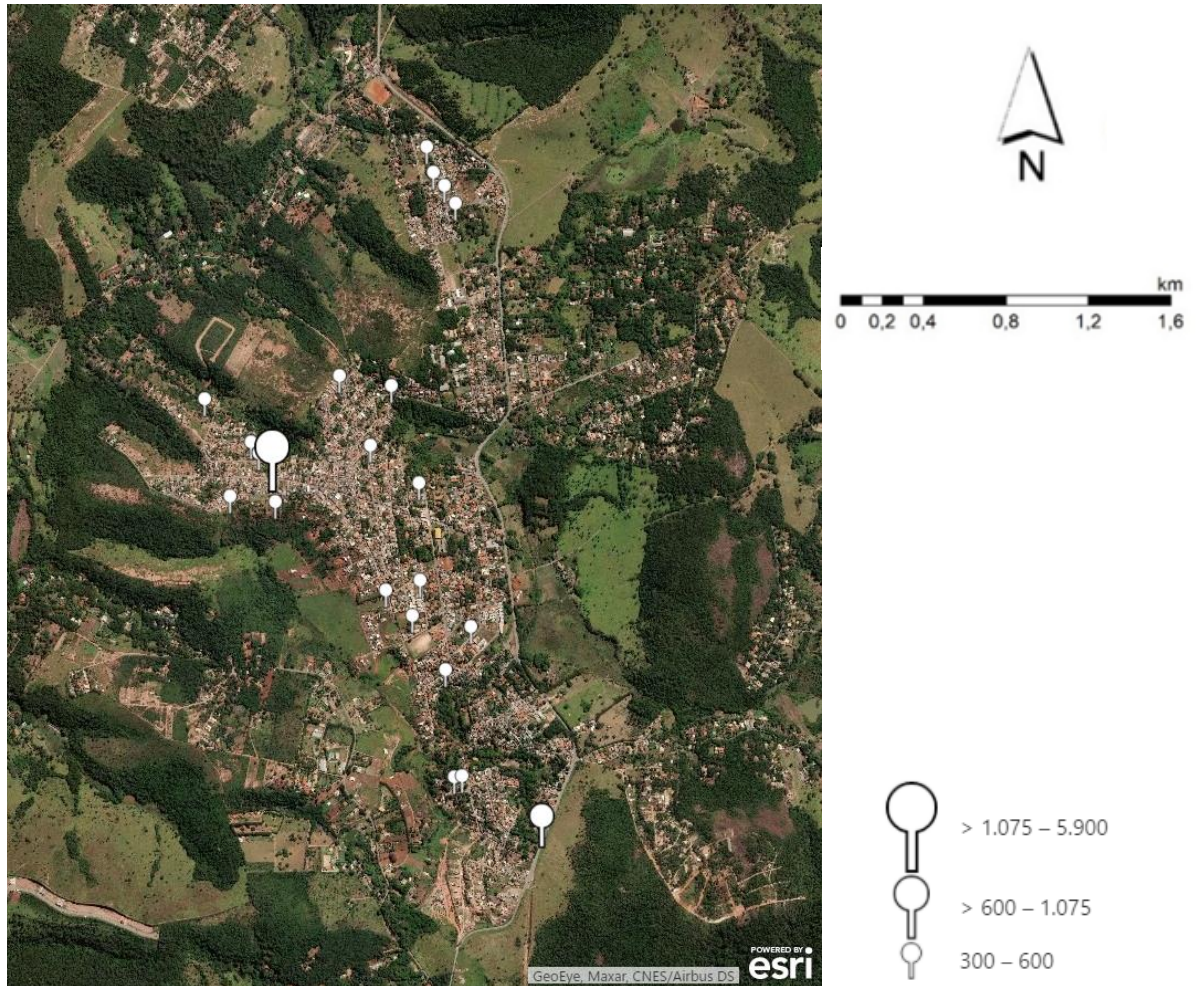
pesquisados, características de dados de mercado que representam medidas de dispersão, de tendência central e classificações percentis dos valores de venda verificados na amostra foram inseridos e organizados no Quadro 8. Assim é possível ter uma visão panorâmica dos imóveis considerados no estudo.

Figura 36 – Terrenos agrupados por faixas de valores totais de oferta para venda (R\$)



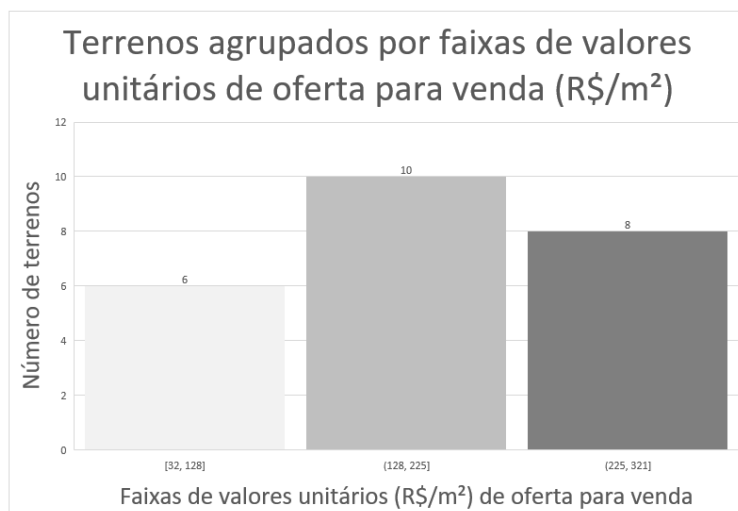
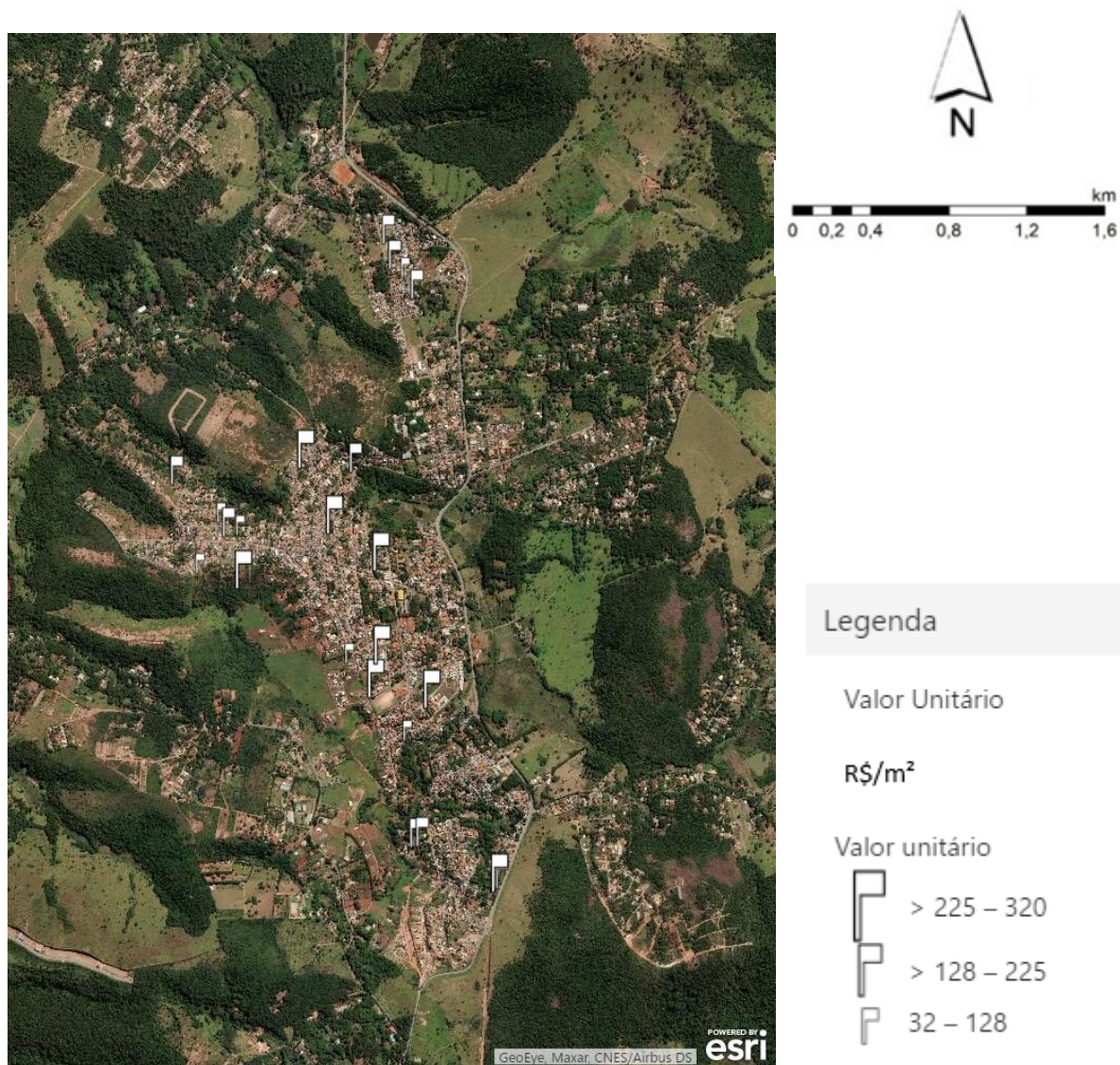
Fonte: imagens ArcGis e trabalho de campo.

Figura 37 – Terrenos agrupados por tamanhos (m<sup>2</sup>)



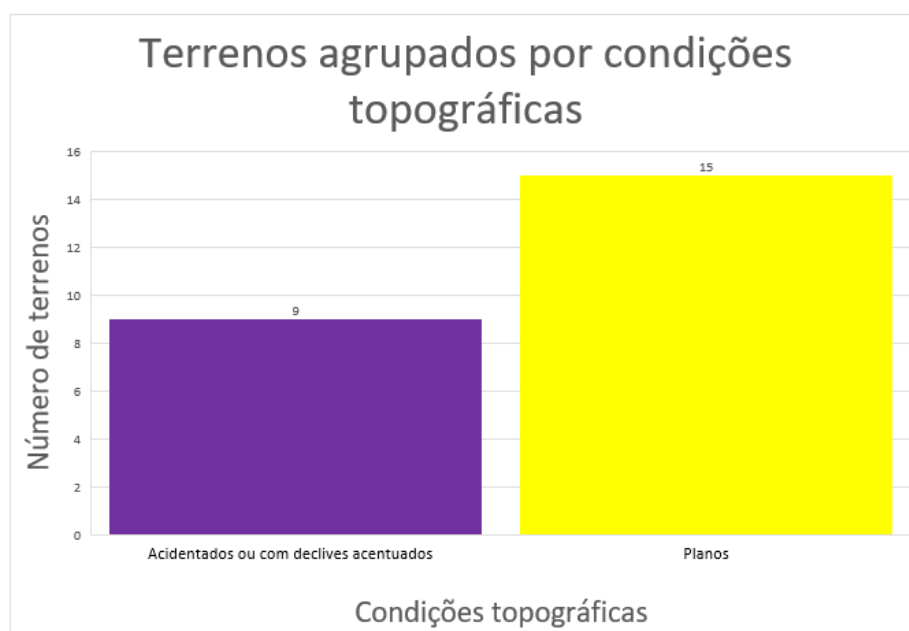
Fonte: imagens ArcGis e trabalho de campo.

**Figura 38 – Terrenos agrupados por faixas de valores unitários de oferta para venda (R\$/m<sup>2</sup>)**



Fonte: imagens ArcGis e trabalho de campo.

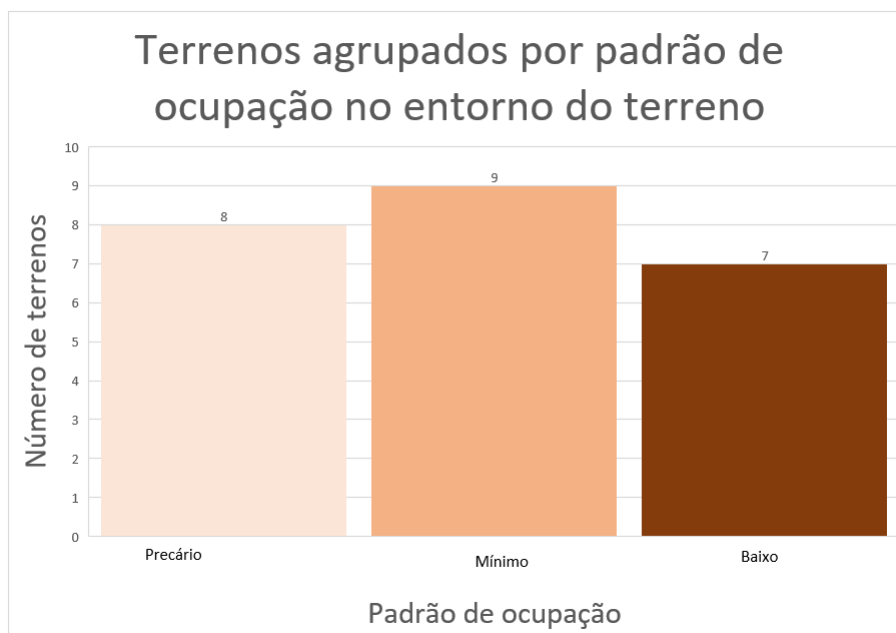
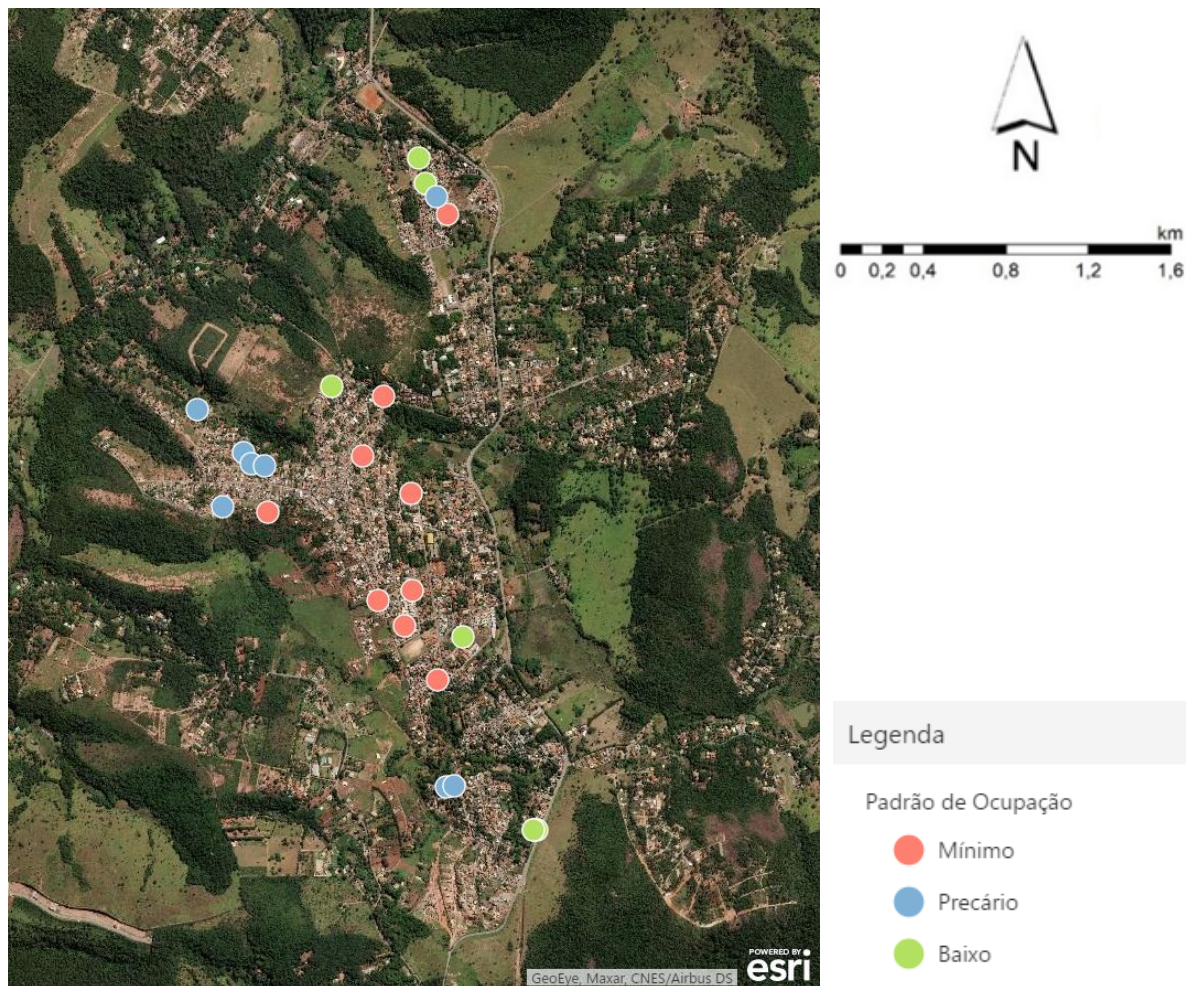
Figura 39 – Terrenos agrupados por condição topográfica



Fonte: imagens ArcGis e trabalho de campo.

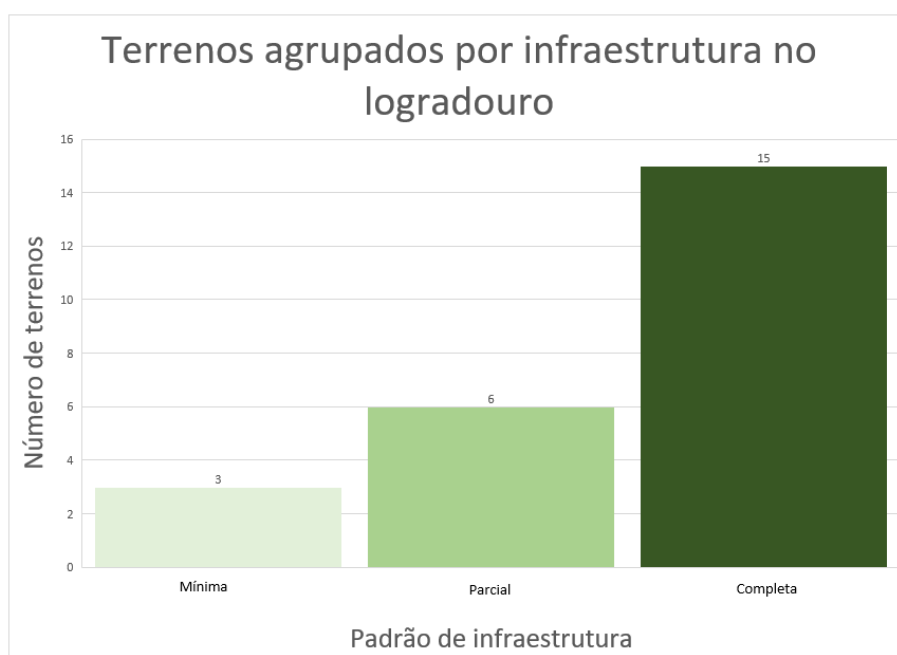
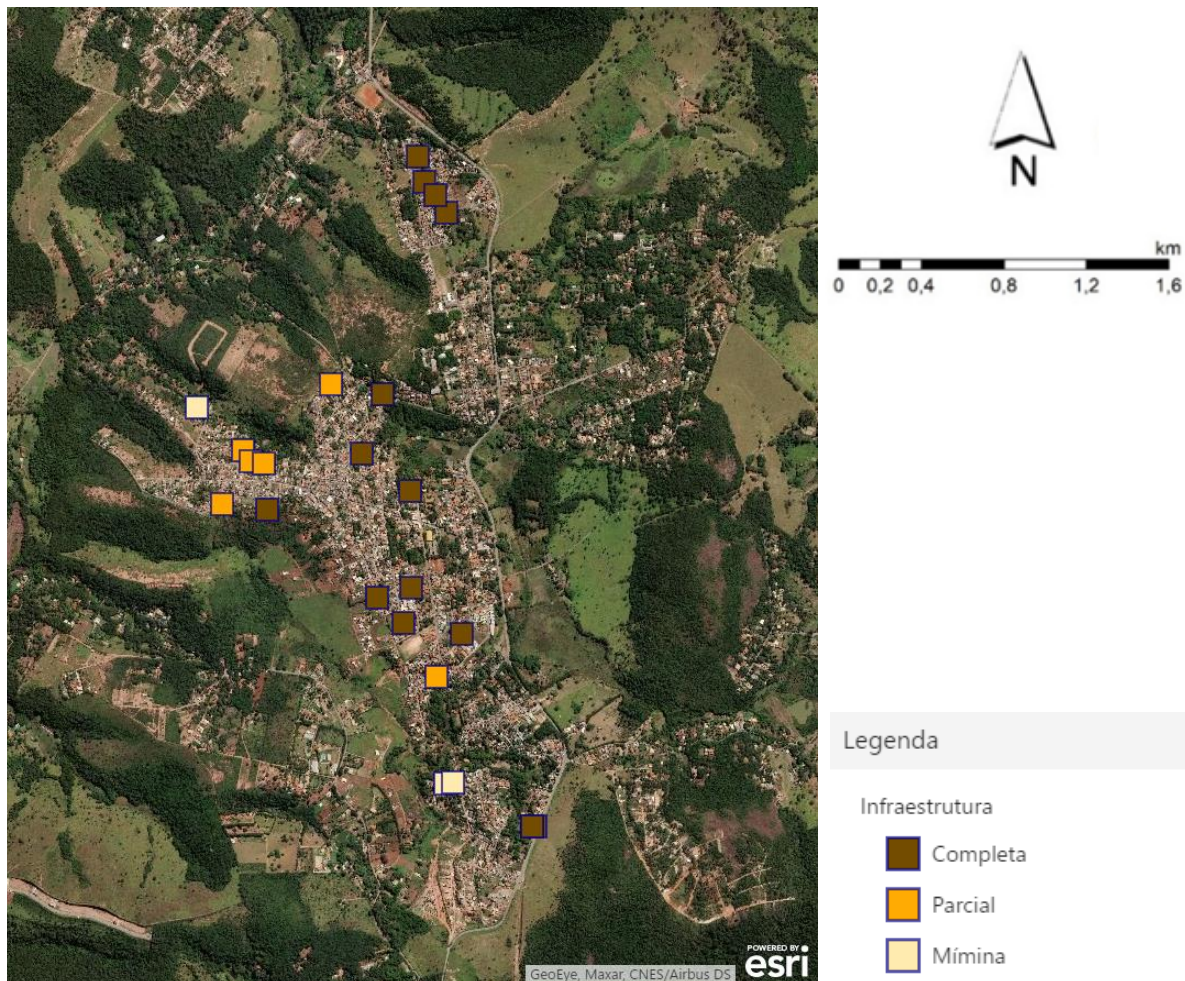


Figura 40 – Terrenos agrupados por padrão de ocupação das construções no entorno



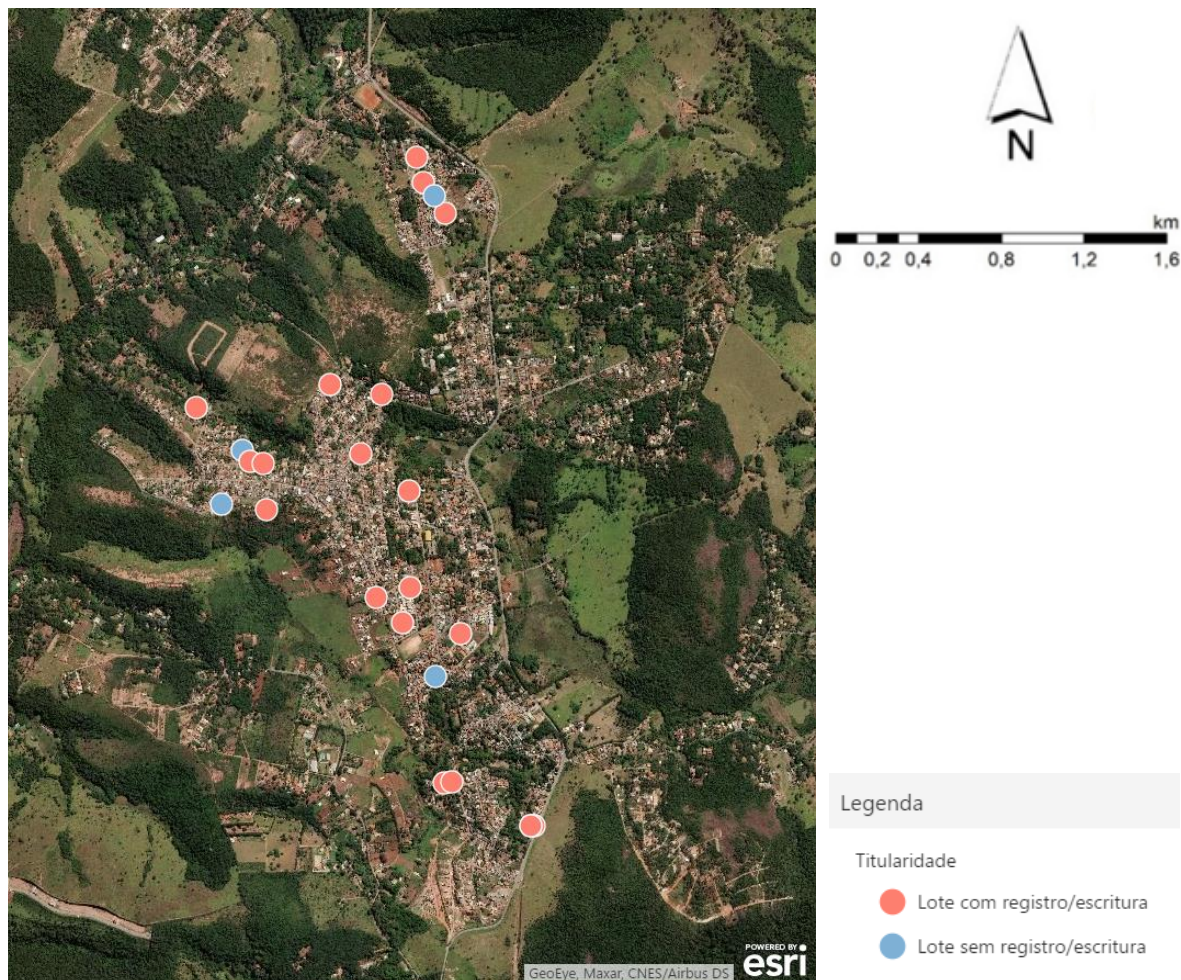
Fonte: imagens ArcGis e trabalho de campo.

Figura 41 – Terrenos agrupados por padrão de infraestrutura no logradouro



Fonte: imagens ArcGis e trabalho de campo.

Figura 42 – Terrenos agrupados por titularidade



Fonte: imagens ArcGis e trabalho de campo.

**Quadro 8 - Visão geral sobre a amostra de dados de mercado do Morro do Cruzeiro e entorno**

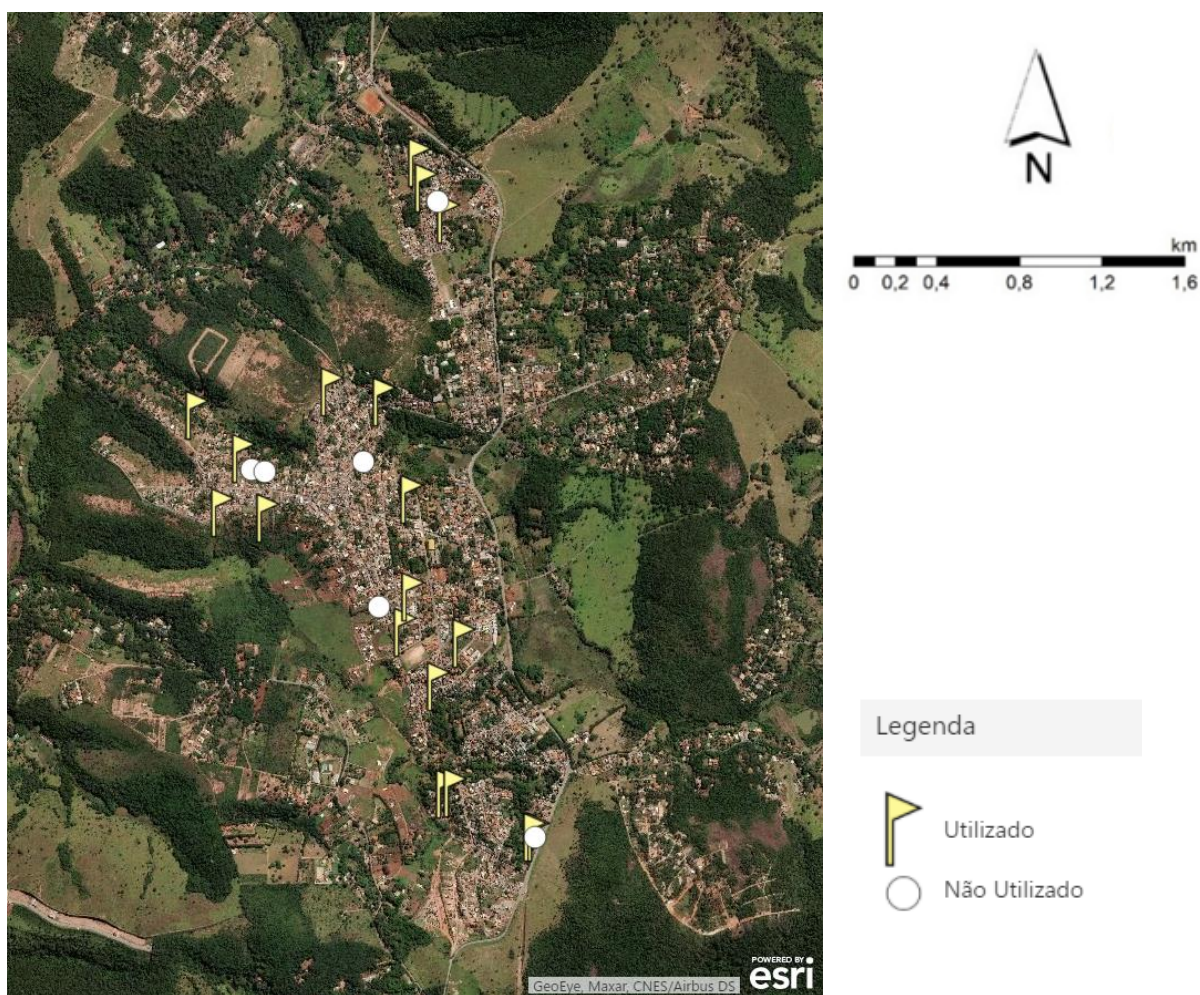
Características	Menor valor de venda da amostra	Menor valor de venda entre os imóveis situados dentro do assentamento precário	Valor de venda situado próximo a moda dos valores de venda da amostra	Valor de venda situado próximo a mediana dos valores de venda da amostra
Identificação	7	10	9	8
Logradouro do imóvel	rua Monsenhor Horta	rua Bambuí	rua Laginha	rua Rio Branco esquina com rua Santo Afonso
Bairro	Marimbá	Marimbá	Marimbá	Alto Cruzeiro
Valor de Venda Total	R\$ 100.000,00	R\$ 85.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 60.000,00
Área do imóvel	399,00m <sup>2</sup>	360,00m <sup>2</sup>	360,00m <sup>2</sup>	360,00m <sup>2</sup>
Valor de Venda Unitário	R\$ 250,63/m <sup>2</sup>	R\$ 236,11/m <sup>2</sup>	R\$ 277,78/m <sup>2</sup>	R\$ 166,67/m <sup>2</sup>
Topografia	Plana	Plana	Plana	Acidentada ou em declive
Titularidade	Imóvel com escritura/registro	Imóvel com escritura/registro	Imóvel com escritura/registro	Imóvel com escritura/registro
Infraestrutura	Parcial	Completa	Completa	Mínima
Padrão de ocupação	Baixo	Mínimo	Mínimo	Precário
Estimativa de Renda Mensal Média Familiar (IBGE - 2010)	R\$ 1.081,20	R\$ 1.550,40	R\$ 1.550,40	R\$ 744,60
Assentamento precário	Não	Sim	Sim	Não
Imagem satélite				
Imagem do terreno				

Características	Valor de venda situado próximo a média dos valores de venda da amostra	Valor de venda situado próximo a moda dos valores de venda da amostra	Maior valor de venda entre os imóveis situados dentro do assentamento precário	Maior valor de venda da amostra
Identificação	17	16	12	23
Logradouro do imóvel	rua Araxá	rua Uberaba	rua Bambuí	Rodovia MG 060
Bairro	Marimbá	Marimbá	Marimbá	Marimbá
Valor de Venda Total	R\$ 106.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 50.000,00	R\$ 190.000,00
Área do imóvel	360,00m <sup>2</sup>	360,00m <sup>2</sup>	600,00m <sup>2</sup>	5.900,00m <sup>2</sup>
Valor de Venda Unitário	R\$ 294,44/m <sup>2</sup>	R\$ 277,78/m <sup>2</sup>	R\$ 83,33/m <sup>2</sup>	R\$ 32,20/m <sup>2</sup>
Topografia	Plana	Plana	Acidentada ou em declive	Acidentada ou em declive
Titularidade	Imóvel com escritura/registro	Imóvel com escritura/registro	Imóvel sem escritura/registro	Imóvel com escritura/registro
Infraestrutura	Completa	Completa	Parcial	Parcial
Padrão de ocupação	Mínimo	Mínimo	Mínimo	Precário
Estimativa de Renda Mensal Média Familiar (IBGE - 2010)	R\$ 1.632,00	R\$ 1.081,20	R\$ 1.030,20	R\$ 744,60
Assentamento precário	Não	Não	Sim	Sim
Imagem satélite				
Imagem do terreno				

Fonte: dados coletados no trabalho de campo, Street View e Google Earth.

Em uma análise do Quadro 8 é possível associar as diferentes características dos terrenos pesquisados, segundo valores de oferta para venda, às diversas localidades no interior da área de estudo e ter uma noção mais objetiva e real dos atributos dos imóveis e dos seus entornos. É possível perceber que a análise dos dados pelos valores de tendência central não é suficiente para a compreensão da estruturação do mercado fundiário local. Para identificar tendências na aparente desarmonia entre as características dos imóveis investigados, foi necessário realizar análise estatística que permitisse verificar a influência dos diversos atributos dos terrenos e como esses contribuem para a formação dos valores dos imóveis na área de estudos.

**Figura 43 – Dados utilizados no modelo estatístico**



Fonte: imagens ArcGis e trabalho de campo.

A Figura 43 revela a localização dos dados que foram validados e utilizados no modelo estatístico elaborado. Destes 18 foram considerados no estudo estatístico desenvolvido. Nas simulações do modelo, foram desabilitados dados que quando considerados nas simulações, geraram resultados não adequados estatisticamente, conforme as recomendações da Norma Técnica de Avaliação de Imóveis Urbanos.

Após análise das informações coletadas foram selecionadas 17 variáveis para os estudos estatísticos<sup>32</sup>. O valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>) foi adotada como variável dependente. As variáveis independentes contemplaram características exclusivas dos imóveis situados no assentamento precário (por exemplo: lote sem registro ou escritura, padrão das construções do entorno considerado precário e inserção em loteamento irregular), outras pertinentes à área de entorno regular (por exemplo: lote com escritura/registo, inserção em loteamento regular) e algumas que contemplam as duas localidades (por exemplo: valor total de venda, área total do terreno, bairro, infraestrutura urbana, topografia do terreno e tipo de via). Somente uma parte das variáveis foi incorporada no modelo, pois as demais não demonstraram ser estatisticamente adequadas para a precificação dos imóveis estudados e não permitiram contemplar a amostra de forma integral. As variáveis consideradas na modelagem adotada foram: Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>) como variável dependente e Área Total, Titularidade, Padrão de Ocupação do Entorno e Bairro como variáveis independentes. A seguir temos uma síntese dos principais indicadores estatísticos do modelo desenvolvido<sup>33</sup>:

---

<sup>32</sup> As variáveis utilizadas no modelo foram: área do terreno, inserção do imóvel (loteamento ilegal e irregular, loteamento legal, loteamento irregular, loteamento não consolidado, malha urbana e condomínio fechado), titularidade (lote sem escritura/registo, lote inserido em área de interesse social e lote registrado/escriturado), superfície (alagada, alagadiça, seca, rochosa e outra), topografia (acidentado, elevada e plana), tipo de ocupação (terreno ocupado, com edificação), fatores limitantes (forma e área com restrição de uso), atributos (esquina, vista panorâmica e outros), uso predominante (unifamiliar, multifamiliar, comercial e industrial), vocação (unifamiliar, multifamiliar, comercial e industrial), padrão de ocupação no entorno (precário, mínimo, baixo, normal/baixo, normal, normal/alto e alto), infraestrutura urbana (iluminação pública, esgotamento sanitário, coleta de lixo, pavimentação, equipamentos de drenagem e abastecimento de água), pólos valorizantes (sem influência, equipamentos de educação, empreendimentos, indústria, parques, comércio, equipamentos de saúde, outros), pólos desvalorizantes (sem influência, áreas de deslizamento, empreendimentos, áreas de aterro de lixo, estações de tratamento, torres/linhas de alta tensão, ausência de urbanização no entorno e outros), Área construída no terreno, renda familiar média e bairro.

<sup>33</sup> Para maiores informações sobre a metodologia e os instrumentos adotados para análise dos dados, ver o APÊNDICE A.

## Quadro 9 – Relatório estatístico modelo estatístico Morro do Cruzeiro e entorno

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8915040 / 0,8613900
Coeficiente de determinação:	0,7947793
Fisher - Snedecor:	12,59
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,213	4	0,553	12,587
Não Explicada	0,572	13	0,044	
Total	2,785	17		

### Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

### Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,776388624 - 0,06958375185 * \text{Área total}^{1/2} + 0,2259310742 * \text{U02} - \text{TITULARIDADE} - 0,2409626184 / \text{L04} - \text{PADRÃO DE OCUPAÇÃO}^2 + 0,04178683673 * \text{Bairro}^2$

### Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +308,7167108 * e^{(-0,06958375185 * \text{Área total}^{1/2})} * e^{(+0,2259310742 * \text{U02} - \text{TITULARIDADE})} * e^{(-0,2409626184 / \text{L04} - \text{PADRÃO DE OCUPAÇÃO}^2)} * e^{(+0,04178683673 * \text{Bairro}^2)}$

### Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +322,5920829 * e^{(-0,06958375185 * \text{Área total}^{1/2})} * e^{(+0,2259310742 * \text{U02} - \text{TITULARIDADE})} * e^{(-0,2409626184 / \text{L04} - \text{PADRÃO DE OCUPAÇÃO}^2)} * e^{(+0,04178683673 * \text{Bairro}^2)}$

### Função estimativa (média):

$\text{Valor unitário} = +329,7619084 * e^{(-0,06958375185 * \text{Área total}^{1/2})} * e^{(+0,2259310742 * \text{U02} - \text{TITULARIDADE})} * e^{(-0,2409626184 / \text{L04} - \text{PADRÃO DE OCUPAÇÃO}^2)} * e^{(+0,04178683673 * \text{Bairro}^2)}$

### Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	$x^{1/2}$	-2,73	1,73
U02 - TITULARIDADE	x	2,64	2,05
L04 - PADRÃO DE OCUPAÇÃO	$1/x^2$	-1,50	15,72



Bairro	$x^2$	2,24	4,34
Valor unitário	$\ln(y)$	8,95	0,01

### Correlações Parciais:

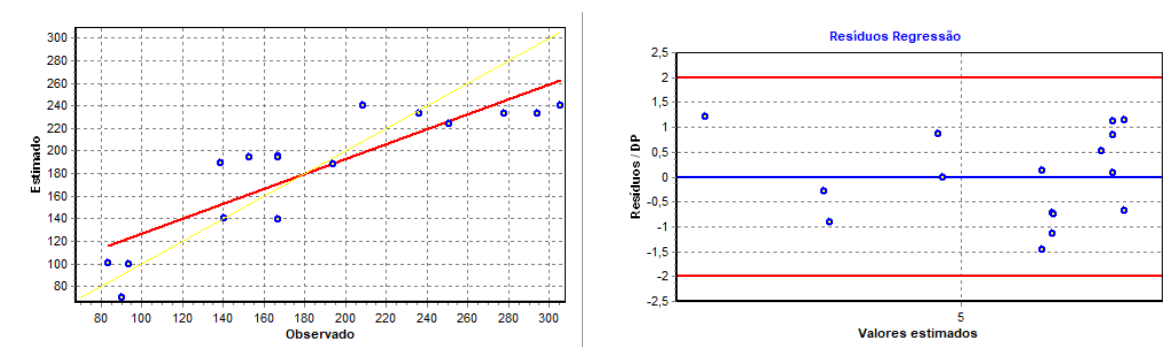
Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
U02 - TITULARIDADE	-0,30	0,05
L04 - PADRÃO DE OCUPAÇÃO	-0,17	0,41
Bairro	0,19	0,51
Valor unitário	-0,42	0,60

Correlações parciais para U02 - TITULARIDADE	Isoladas	Influência
L04 - PADRÃO DE OCUPAÇÃO	-0,41	0,04
Bairro	0,40	0,06
Valor unitário	0,78	0,59

Correlações parciais para L04 - PADRÃO DE OCUPAÇÃO	Isoladas	Influência
Bairro	-0,45	0,01
Valor unitário	-0,49	0,38

Correlações parciais para Bairro	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,54	0,53

### Gráfico de Aderência e de resíduos - Regressão Linear



### Classificação de Fundamentação e Precisão:

O modelo enquadrado no Grau I de Fundamentação e de Precisão, conforme NBR 14653-2.

A análise dos resultados indica a existência de relações entre os valores de comercialização de terrenos no Morro do Cruzeiro e no seu entorno. A área do terreno é uma das variáveis que contribui para compreensão da construção de valores de venda dos imóveis no contexto estudado. Na amostra trabalhada, os terrenos cuja titularidade é comprovada através de uma escritura de compra e venda feita em um Cartório de Notas e ou em um registro do imóvel no Cartório do Registro de Imóveis são altamente valorizados em relação aos que não possuem regularidade fundiária,

ou seja, possuem titularidade considerada precária para produção habitacional voltada para o mercado imobiliário formal. A inserção do terreno no Morro do Cruzeiro, no Santo Afonso e no Marimbá afeta o valor dos imóveis, sendo a primeira localidade a área de menor valorização e a última a mais valorizada. Outro fator que contribui para a determinação dos valores dos terrenos na área de estudo, em uma menor escala, é a característica dos imóveis situados no entorno dos lotes em oferta. Ou seja, nas equações obtidas, além das dimensões das superfícies dos terrenos, a localidade, o grau de regularidade fundiária e da consolidação da ocupação da área em que o lote se situa são fatores que explicam a variação de valores de oferta de imóveis nas duas áreas contíguas.

**Figura 44 - Morro do Cruzeiro e entorno**



Fonte: imagens Google Earth.

Os estudos realizados apontam indícios de que o mercado imobiliário de terrenos no Morro do Cruzeiro se relaciona de forma concorrencial com o mercado imobiliário do entorno. Os imóveis ofertados possuem relativa semelhança em termos físicos, considerando suas áreas, dimensões e condições topográficas. As diferenças nos preços nas áreas estudadas existem, mas não são significativas. Todavia, quando reunimos os terrenos em grupos segundo as variáveis do modelo estatístico, é possível identificar nichos do mercado imobiliário local voltados para públicos distintos.

Os terrenos em oferta podem ser divididos em três grupos. O primeiro corresponde aos terrenos com titularidade precária, sem infraestrutura mínima e situados em áreas de expansão irregular da ocupação local, localizadas no Morro do Cruzeiro e no entorno dos demais bairros. São imóveis com valores de venda baixos no contexto estudado. Os valores totais dos imóveis com essas características variavam de R\$ 20.000,00 a R\$ 50.000,00 e de R\$ 66,67/m<sup>2</sup> a R\$ 93,33 / m<sup>2</sup>, sendo observados terrenos com áreas de 300,00 m<sup>2</sup> a 600,00 m<sup>2</sup>. São imóveis com valores relativamente menores, que possuem condições de aquisição mais flexíveis e não são do interesse de agentes do mercado imobiliário (construtores, incorporadores e investidores). O segundo grupo é composto por imóveis situados no Morro do Cruzeiro. Os valores totais desses terrenos variavam de R\$ 28.000,00 a R\$ 190.000,00 e de R\$ 32,20/m<sup>2</sup> a R\$ 208,33/ m<sup>2</sup>, sendo observados terrenos com áreas de 300,00 m<sup>2</sup> a 5.900,00 m<sup>2</sup>. Estão situados no assentamento precário e,

**Figura 45 - Lotes em Morro do Cruzeiro e entorno**



Terreno em Santo Afonso

Expansão do Morro do Cruzeiro

Terreno em Marimbá. Nos fundos casas geminadas

Terreno na área de expansão de Marimbá

Fonte: Acervo do Autor, 2017 e 2018.

independentemente da regularidade ou irregularidade fundiária, possuem valores intermediários ou baixos no contexto estudado, em função das características das

casas no entorno e da sua inserção urbana. Também não são utilizados para a produção habitacional pelo mercado imobiliário pelas limitações impostas pela legislação urbanística. O último grupo contempla terrenos situados na porção formalizada da área de estudo que possuem condições jurídicas e legais de serem utilizados em incorporações imobiliárias. Localizam-se nas áreas com titularidade comprovada, considerando terrenos no Marimbá e em Santo Afonso, os valores totais dos terrenos variavam de R\$ 40.000,00 a R\$ 324.000,00 e os unitários de R\$ 89,60/m<sup>2</sup> a R\$ 320,86 / m<sup>2</sup>, sendo observados terrenos com áreas de 360,00 m<sup>2</sup> a 1075,20 m<sup>2</sup>. Contemplam terrenos que possuem valor de venda relativamente altos no contexto local, mas despertam o interesse dos agentes capitalistas do mercado imobiliário.

As evidências apontadas indicam que os terrenos situados no Morro do Cruzeiro e ou que possuem titularidade precária são vendidos como substitutos dos terrenos situados em Marimbá e em Santo Afonso e que possuem titularidade condições legais para a produção de unidades habitacionais voltadas para o mercado imobiliário regional. Temos na área de estudo, portanto, uma concorrência entre os terrenos mencionados em função da sua inserção urbana e das suas condições de titularidade e do zoneamento atribuído ao imóvel.

O mercado imobiliário formal no entorno do Morro do Cruzeiro está aquecido com a introdução de casas geminadas e de prédios de apartamentos voltados para o mercado popular, sobretudo em Marimbá. As casas na área de estudo são vendidas por valores situados entre R\$ 110.000,00 a R\$ 1.500.000,00, sendo que os imóveis com valores superiores a R\$ 300.000,00 são chácaras ou sítios. Já os apartamentos são vendidos com valores entre R\$ 90.000,00 e R\$ 250.000,00. Considerando as casas e os apartamentos, há uma predominância de imóveis à venda com valores inferiores a R\$ 190.000,00, limite máximo para enquadramento do crédito imobiliário no PMCMV. Os valores de oferta das unidades habitacionais na área de estudo são próximos aos adotados em outras áreas da RMBH que possuem características semelhantes. Nesse contexto, os lotes situados na área de estudo se apresentam como uma alternativa de aquisição de imóveis para aqueles que possuem baixa renda e não têm condições de ter acesso ao crédito imobiliário bancário. Os terrenos regularizados e que permite a construção de unidades habitacionais para o mercado habitacional popular são alienados preponderantemente para construtores e investidores capitalizados. Sendo assim, os terrenos situados no assentamento precário e ou com titularidade precária são os produtos imobiliários que podem ser

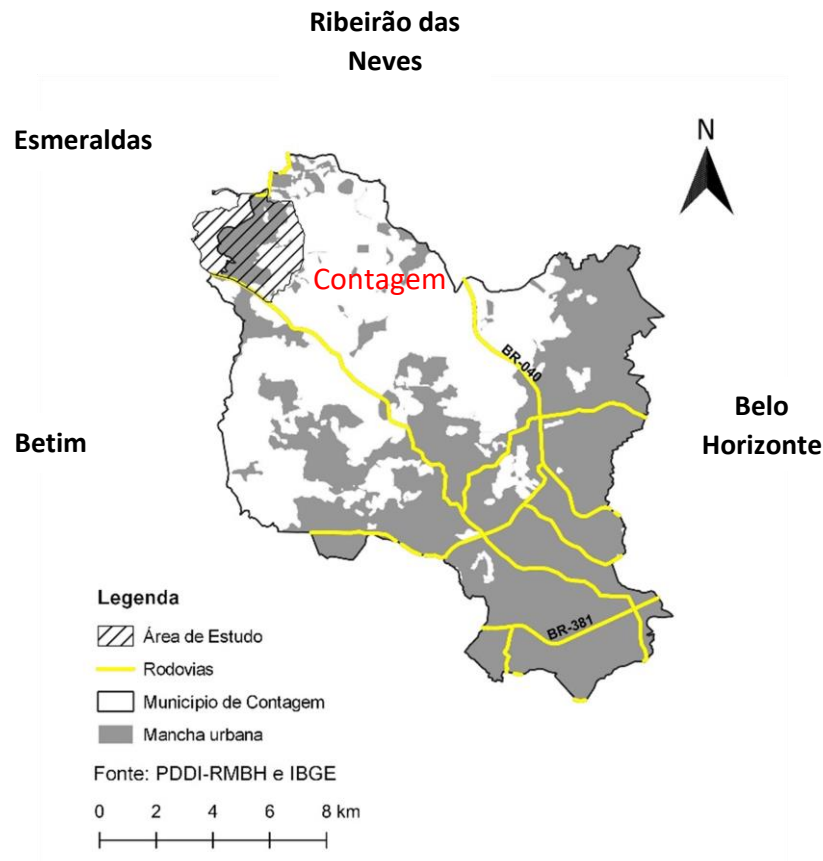
adquiridos pelos compradores que não possuem condições de acessar o crédito bancário e que possuem capacidade reduzida de concorrência com os agentes capitalizados. Em processo de expansão do submercado capitalista normal de produção de moradias, diversos agentes produtores do mercado imobiliário local e regional, adquiriram terrenos e produziram unidades habitacionais com características, em escala e velocidade incomuns na área de estudo.

Através das análises desenvolvidas constatamos que os mercados fundiários formal e informal do Morro do Cruzeiro e do seu entorno foram influenciados pela política de crédito imobiliário e de produção de novas moradias estabelecidas pelo PMCMV. Os movimentos de aumento dos preços no local ocorreram por fatores estruturais e conjunturais gerais. O mercado imobiliário formal no entorno do Morro do Cruzeiro foi aquecido, na última década, com a construção e a oferta de casas geminadas e em condomínios e de prédios de apartamentos, sobretudo em Marimbá. O grupo de terrenos situados na porção formalizada da área de estudo que possuem condições jurídicas e legais de serem utilizados em incorporações imobiliárias. Temos na área de estudo a diminuição do comércio popular de lotes e o estabelecimento da concorrência na comercialização dos terrenos regulares e irregulares para a população de menor renda. Como as características físicas dos terrenos e a diferenciação socioespacial entre o Morro do Cruzeiro e seu entorno não são significativas, os terrenos do assentamento precário e aqueles em seu entorno com titularidade precária passaram a ser ofertados no mercado imobiliário de forma concorrencial com os lotes das demais áreas e ou com titularidade comprovada. Os lotes mais valorizados, por sua vez, em função de sua localização e regularidade fundiária e urbanística, tornaram-se inacessíveis para a população local, em função da concorrência com agentes mais capitalizados e interessados na produção de unidades habitacionais voltada para o mercado habitacional popular. Os mercados de venda de terrenos no Morro do Cruzeiro, em Marimbá e em Santo Afonso e de venda de casas no entorno do Morro do Cruzeiro passaram a concentrar a maior parte das ofertas de imóveis na área de estudo, entretanto a liquidez na venda das casas é muito superior. O aquecimento do mercado imobiliário de terreno no assentamento precário estudado pode ser considerado, portanto, um desdobramento dos efeitos da política de crédito implantada pelo PMCMV, que redundou na excepcional valorização dos imóveis na região e na RMBH.

## 7.2. NOVA CONTAGEM

Nova Contagem é um bairro situado na região de Vargem das Flores, localizado no extremo oeste do município de Contagem/MG e junto à divisa com o município de Esmeraldas/MG (Figura 46). Está inserido no vetor oeste de expansão metropolitana e se localiza em uma área urbana próxima e não conurbada com o aglomerado

**Figura 46 - Localização da área de estudo no Município de Contagem**



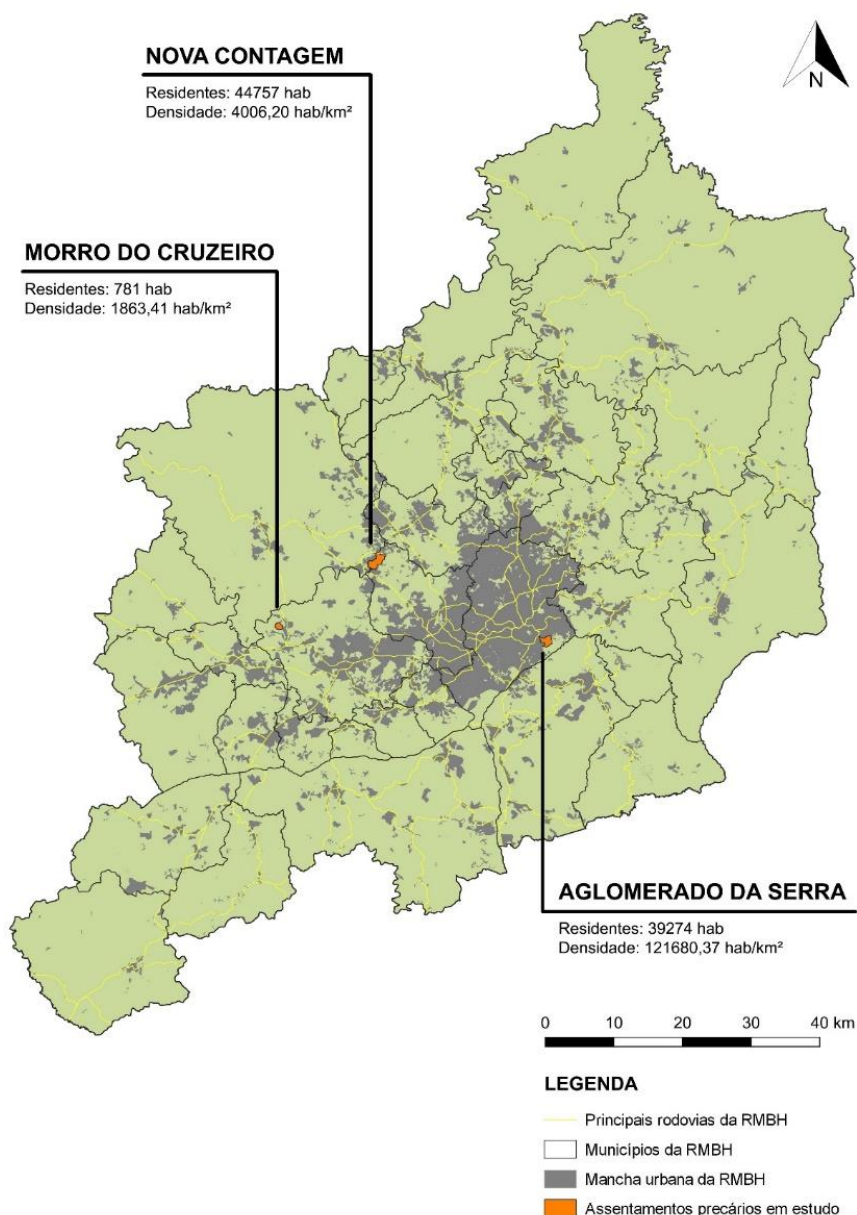
Fonte: Elaboração própria a partir de dados do PDDI-RMBH e do Censo 2010 – IBGE.

metropolitano (Figura 47). Sua origem é um loteamento público municipal implantado em 1984 e que abrigou um dos maiores conjuntos habitacionais da RMBH. Foi implantado em uma área afastada da malha urbana consolidada e na área de

preservação ambiental e de proteção a represa de Vargem das Flores, um manancial utilizado para fornecer água para a população metropolitana.

A escolha da região de Nova Contagem para realização da pesquisa partiu da suposição inicial de que há um mercado informal de casas na área e que esse se relaciona de forma concorrencial com o mercado formal do entorno devido à relativa

**Figura 47 - Localização das áreas de estudo na RMBH**



Fonte: Elaborado por Maria Luisa Machado Martins a partir de dados do PDDI-RMBH e do Censo 2010 do IBGE.

semelhança entre os produtos ofertados pelos dois mercados e baixa variância nos preços.

O loteamento foi considerado um caso emblemático negativo na política habitacional de Contagem (CONTAGEM, 1993). O Conjunto Nova Contagem foi planejado no âmbito do Programa de Desenvolvimento de Nova Contagem - PDNC, que objetivava iniciar o processo de erradicação da subabitação no município<sup>34</sup> e previa obras e um número de beneficiários em proporções significativas. A meta era remover a população das favelas, cuja localização oferecesse perigos ou riscos de vida a seus moradores, para assentamentos em Nova Contagem e na Região dos Perobas. O Programa previa o atendimento a 7.034 famílias, o que correspondia a aproximadamente 38.000 pessoas, cerca da metade da população residente nas favelas de Contagem/MG. Foi concebido para abrigar 3.534 famílias, ou seja, aproximadamente 19.000 moradores e metade da meta do PDNC. Sua implantação foi rápida, mas, em proporções inferiores e com características diferentes das previstas, o que não minimizou, contudo, seus impactos no âmbito local e regional. Em 1983, objetivando a erradicação de favelas e moradias consideradas precárias em Contagem/MG, a prefeitura desapropriou um terreno no seu extremo oeste, a cerca de 15 Km da Sede municipal, em uma área de preservação ambiental, nas adjacências do povoado do Retiro. Após um ano, iniciou-se a construção do conjunto residencial, em uma área de 2.793.282 m<sup>2</sup> (dois milhões, setecentos e noventa e três, duzentos e oitenta e dois metros quadrados). Segundo levantamento realizado pela Prefeitura Municipal de Contagem, em 1989, Nova Contagem abrigava 2.900 famílias, o que correspondia a 16.820 pessoas e aproximadamente 4% da população municipal. O empreendimento foi implantado de forma irregular diante da legislação municipal e se tornou relevante para a estruturação socioespacial do município de Contagem e seu entorno, devido às suas características e ao seu grande porte.

O Conjunto apresentou desde sua implantação problemas estruturais (CONTAGEM, 1993). A escolha de sua localização não observou critérios técnicos adequados. Situava-se em local distante dos demais parcelamentos para fins urbanos de Contagem e dos municípios vizinhos e na área de preservação ambiental de

---

<sup>34</sup> Os programas que visavam a erradicação de subabitações e favelas foram adotados em larga escala naquele período no Brasil. Para maiores informações ver Kowarick (1993), Gouvêa (1995), Somarriba et al. (1984) e Valladares (1980).



Vargem das Flores, local considerado inadequado segundo diretrizes metropolitanas vigentes à época. Segundo a Deliberação 17, de 1981, do Conselho Deliberativo da Região Metropolitana de Belo Horizonte, foram estabelecidas restrições à ocupação na bacia da represa de Vargem das Flores, visando à preservação dos seus recursos hídricos que abastecem municípios da RMBH com água potável. Por se tratar de uma bacia hidrográfica de um reservatório utilizado para abastecimento de água, é uma área de preservação ambiental que apresenta poucos loteamentos, em sua maioria clandestinos, dispersos em seu interior, bem como áreas de recreio e atividades rurais e de lazer. Ao implantar-se o Conjunto na extremidade de Contagem em área com características rurais e inadequadas ao uso previsto, acentuou-se a pressão para a ocupação daquela região, bem como foram valorizados os terrenos situados entre seus limites e a malha urbana existente.

As condições de vida no local não eram adequadas (CONTAGEM, 1993). Quando inaugurado, o Conjunto contava com sistema de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, contudo, não dispunha de rede coletora de esgotos, sistemas de distribuição de água tratada e não possuía pavimentação. Possui somente com uma escola e um posto médico, que não atendiam à demanda existente. Não houve a regularização fundiária dos terrenos e das diversas unidades habitacionais. As condições de acessibilidade, bem como de deslocamento no seu interior, eram precárias.

O empreendimento situava-se fora dos eixos de articulação regional e de crescimento urbano da RMBH (CONTAGEM, 1993). Não havia oferta mínima de emprego na região, que possibilitasse a sustentação das famílias do local, sem grandes deslocamentos. Houve, portanto, na concepção, na implantação e na gestão do empreendimento<sup>35</sup> uma desconsideração quanto às necessidades e características culturais e socioeconômicas dos beneficiários. Enfim, vários fatores contribuíram para agravar as já precárias condições de vida da população que teve acesso a unidades habitacionais do Conjunto. Seus moradores foram transferidos de áreas que possuíam localização mais privilegiada no contexto urbano. As localizações anteriores eram mais próximas dos locais de trabalho, das moradias de familiares e permitiam melhor

---

<sup>35</sup> Houve um controle intenso, inclusive com a implantação de guaritas e fiscais, visando impedir invasões e autorizar o acesso às unidades doadas, ou seja, um caráter autoritário e paternalista na forma de gestão do empreendimento (CONTAGEM, 1993).

acesso serviços de consumo coletivo. Em sua maioria, em que pese as condições precárias de vida em algumas áreas de origem, certamente pioraram as suas condições de vida e inserção em Contagem/MG.

As suas características contribuíram para que o loteamento evoluísse como um núcleo urbano ocupado basicamente pela população de baixa renda e com graves problemas socioeconômicos (CONTAGEM, 1993). Tornou-se um conjunto habitacional caracterizado pela forte segregação espacial com relação às demais áreas urbanas de Contagem/MG e do Aglomerado Metropolitano. Como foi implantado em uma área rural e de preservação ambiental, diferentemente do restante do município, não recebeu investimentos em atividades produtivas que gerassem empregos. Situação agravada, ainda, pela implantação da Penitenciária Nelson Hungria no seu entorno imediato. Trata-se da maior unidade prisional de Minas Gerais, uma unidade considerada de segurança máxima, que teve suas obras iniciadas na década de 1980 e em 1988 recebeu os primeiros presos. Para agravar seus problemas estruturais, passou a atrair a população de baixa renda. Em 1993, constatou-se a existência de 23 núcleos habitacionais, que totalizavam 2.111 novas habitações irregulares, ou seja, cerca de 10.000 pessoas. As suas áreas verdes, institucionais e de preservação, bem como seu entorno, foram ocupadas continuamente de forma irregular, ampliando as más condições ambientais e sociais do empreendimento. Em decorrência dos problemas estruturais originais, das ocupações posteriores, da ausência de atividade econômicas na região e pelas dificuldades impostas por seu distanciamento de outras áreas urbanas, as condições de vida em Nova Contagem se deterioraram. O loteamento e seu entorno tornaram-se a região com os piores índices sociais, sobretudo aqueles relacionados à violência, e o maior crescimento vegetativo e populacional de Contagem/MG. Contraditoriamente se tornou uma área urbana que possui forte dependência, ao mesmo tempo, em que está amplamente segregada, do Aglomerado Metropolitano.

O núcleo urbano de Nova Contagem, que também contempla o bairro Retiro, se adensou, recebeu investimentos públicos e privados e se consolidou como uma centralidade regional atenuando sua dependência verificada nas décadas anteriores. O poder público implantou equipamentos e melhorias na infraestrutura da localidade em ritmo lento. Somente nos anos 2000 houve uma intensificação na implantação da infraestrutura viária e de saneamento ambiental. Por volta dos anos 2010, iniciou-se o processo de regularização urbanística e fundiária na região. Obras de

pavimentação, de saneamento do córrego Retiro, de implantação de sistema de drenagem urbana, de reassentamento de moradores e coleta e tratamento de esgoto sanitário foram executadas. Além da melhoria das condições de infraestrutura propiciadas pelas intervenções públicas, nas últimas décadas, sobretudo, a presença de atividades econômicas em seu território se ampliou significativamente. Em Esmeraldas/MG, no entorno do Conjunto, houve a intensificação do parcelamento e da ocupação do solo. Em contraponto, em seu entorno contagemense, as áreas de preservação permanente da bacia de Vargem das Flores, o banho e as atividades de lazer nas margens da represa, as trilhas e os passeios ecológicos, convivem com as atividades agrícolas, os sítios de lazer, os loteamentos populares, as ocupações e vilas que abrigam população de baixa renda, os parcelamentos clandestinos e a pressão pela urbanização das áreas não habitadas. A população local se mantém com rendimentos baixos. As vilas existentes no interior e entorno de Nova Contagem se consolidaram, sendo elas: Esperança, Nova Esperança, Estaleiro, Feliz, Rosa Branca, Formosa, Soledade, Bastilha, Beira Campo e Renascer. O local permanece dependente do aglomerado metropolitano e com problemas sociais e ambientais relevantes. Nova Contagem se consolidou como um dos principais assentamentos precários da RMBH, sendo simultaneamente um espaço dormitório e um polo comercial e de prestação de serviços regional.

A área de estudo contempla, além de Nova Contagem, o bairro do Retiro, vilas, assentamentos irregulares e loteamentos populares voltados para a população de baixa renda presentes no seu entorno imediato e localizados em Esmeraldas. As localidades contempladas possuem dinâmica urbana inter-relacionada com Nova Contagem, que é uma das principais centralidades da região. Não foram inseridas na área de estudo os condomínios fechados voltados para a classe de alta e média renda, que possuem dinâmica imobiliária independente e diferente do entorno, e os loteamentos e conjuntos habitacionais voltados para a população de baixa renda que não são contíguos a Nova Contagem e possuem acessos diferentes. Assim, bairros como São Pedro e Floresta Encantada em Esmeraldas/MG e o conjunto habitacional Residencial Alterosas, executado com recursos do PMCMV, apesar de terem dinâmica imobiliária e serem ocupados por população com características semelhantes, não foram incorporados à área de estudo.

Através da pesquisa de campo, de entrevistas e de dados secundários foi possível constatar que existem ofertas de imóveis para a venda, permuta e aluguel

em praticamente em toda a área de estudo, inclusive em áreas identificadas como Assentamentos Precários. Sendo assim, é possível constatar que existe mercado imobiliário em Nova Contagem. Todavia, em princípio, existem dois movimentos no mercado imobiliário na região.

Em Nova Contagem, nas vilas em seu entorno e em seu interior e no bairro Retiro, após a regularização urbanística e fundiária do loteamento do conjunto habitacional, ocorrida em meados de 2010, o número de ofertas de imóveis para venda se acentuou e se diversificou. Até então, o mercado imobiliário nessas áreas se caracterizava principalmente pela locação de imóveis residenciais e comerciais e de prestação de serviços e pela compra de imóveis habitacionais para implantação de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços nas principais vias de acesso ao local. A presença da penitenciária no local, um polo atrativo de pessoas e veículos, e a distância em relação a outras centralidades urbanas levaram as atividades comerciais e de prestação de serviços a serem os principais elementos estruturadores dos negócios imobiliários locais. Outra característica do mercado imobiliário local era a informalidade, pois existiam irregularidades fundiárias que impediam regularizar as transferências de propriedade junto ao Cartório do Registro de Imóveis. Após a regularização urbanística e fundiária e com o aquecimento do mercado imobiliário na RMBH, imóveis residenciais também passaram a ser ofertados para venda em número semelhante ou superior aos demais tipos de imóveis e de finalidades das ofertas, em que pese não ter sido realizada a regularização edilícia dos imóveis. O mercado imobiliário de locação regional também se intensificou, sobretudo em Nova Contagem, e abarca casas, apartamentos produzidos pelo poder público, estabelecimentos comerciais e galpões. A venda de terrenos na região, por sua vez, é praticamente inexistente, tendo em vista que o local não possui áreas desocupadas e existem restrições para o parcelamento do solo em Contagem/MG em virtude da sua inserção em uma área de preservação.

O mercado imobiliário no entorno de Nova Contagem na última década também se transformou, passou por um processo de dinamização e diversificação e atualmente está perdendo sua intensidade. A produção e venda de terrenos de loteamentos populares foi a principal atividade dos mercados fundiário e imobiliário regional por décadas. Na última década, em um contexto que favoreceu a ampliação do mercado de habitações populares por meio das políticas de crédito e subsídios do PMCMV, no entorno de Nova Contagem em Esmeraldas/MG, houve uma expansão

significativa da produção e oferta pelos agentes do mercado imobiliário local e regional de terrenos e unidades habitacionais voltadas para a população de baixa renda. Em Contagem/MG existem restrições ao parcelamento do solo em função da área estar inserida em área de proteção ambiental. Sendo assim, os imóveis foram produzidos preponderantemente no município vizinho, que não impunha restrições severas ao licenciamento edilício e ambiental para a edificação de unidades habitacionais. A produção e a comercialização dessas construções ocorreram na região em escala e em velocidade de destaque no contexto metropolitano. O crédito imobiliário acessível para a população de baixa renda passou a ser destinado exclusivamente para o financiamento de unidades habitacionais novas. As unidades habitacionais passaram a ser produzidas diretamente pelos loteadores e, em parcerias ou não com os proprietários de terra, por construtores, incorporadoras e investidores, pessoas físicas e jurídicas. Uma parcela significativa das unidades foi executada em loteamentos sem infraestrutura e sem disponibilidade de equipamentos coletivos adequados. Os imóveis, independentemente da precariedade urbana, passaram a ser vendidos através de financiamentos habitacionais subsidiados e por preços iguais ou próximos aos limites máximos de venda para enquadramento nas regras de crédito do PMCMV. Os loteamentos populares, que eram ocupados por moradias autoconstruídas, passaram a receber casas geminadas e prédios de apartamentos isolados e em conjuntos. A atividade imobiliária tomou-se altamente lucrativa para o segmento do mercado imobiliário que promove a venda de imóveis novos e, conseqüentemente, a venda de terrenos e a autoconstrução de moradias diminuíram sua participação no estoque de imóveis e comercialização na região. Houve o adensamento populacional da área de entorno de Nova Contagem situada em Esmeraldas/MG, que recebeu população com perfil socioeconômico semelhante ao assentamento precário, porém predominantemente mais jovem, com empregos formais, vindas de outras regiões da RMBH. Nos últimos anos, em um movimento de desaquecimento, como reflexo da crise econômica e do aumento das restrições para o acesso ao crédito imobiliário, houve uma paulatina diminuição da velocidade de venda de imóveis na área de estudo. Os investimentos na produção de novas unidades habitacionais na região também diminuíram substancialmente, em função do cenário descrito e da diminuição do número de terrenos livres e adequados para execução de unidades habitacionais. Um número significativo de imóveis permanece em oferta, assim como outro grupo substantivo de unidades habitacionais teve sua propriedade consolidada e está sendo

comercializado com deságios pelos bancos que operam na região. Os valores dos imóveis deixaram de ter aumentos constantes e o mercado imobiliário está estagnado.

Em princípio, o comportamento dos mercados imobiliário de Nova Contagem e do seu entorno em Esmeraldas apresenta três movimentos distintos. Em um primeiro movimento, as irregularidades edilícias limitam o acesso a financiamentos habitacionais. O estoque de imóveis regularizados do ponto de vista urbanístico e fundiário de Nova Contagem possui semelhanças em relação aos imóveis antigos situados em Esmeraldas/MG e nos bairros do entorno em Contagem/MG. São imóveis que são regulares do ponto de vista fundiário, mas que não possuem regularidade edilícia. Também existem imóveis que são completamente irregulares sob os dois aspectos. As unidades autoconstruídas possuem acabamentos e padrão construtivo simples e muitas permanecem em obras. São semelhantes as edificações modificadas pelos moradores do Conjunto ao longo dos anos. Em um segundo movimento, as moradias produzidas pelos agentes do mercado imobiliário possuem características bastante diferentes das mencionadas. São implantadas na forma de condomínios verticais e horizontais ou são unidades com acesso independente, porém geminadas ou justapostas. São unidades habitacionais menores e que ocupam frações de terrenos. Possuem acabamentos e padrões construtivos adequados as normas dos financiamentos bancários. Um terceiro movimento contempla as unidades habitacionais produzidas pelo mercado imobiliário já comercializadas. Elas deixam de ser acessíveis para a população que busca imóveis em Esmeraldas, pois passam a demandar maior capacidade de pagamento e renda para serem adquiridas em função de não permitirem acesso a subsídios e não serem mais financiadas através do PMCMV. Ou seja, as moradias novas possuem maior liquidez devido a política de crédito, pois o estoque de edificações não plenamente regulares, as casas autoconstruídas, como os imóveis usados possuem condições de financiamento dificultadas ou não são passíveis de financiamento bancário.

A venda de casas novas é a operação mais frequente no mercado imobiliário na região de estudo. O mercado imobiliário em Esmeraldas/MG no entorno de Nova Contagem foi aquecido com a introdução massiva de casa geminadas e de prédios de apartamentos voltados para o mercado imobiliário popular. Em Nova Contagem, nas vilas contíguas e no bairro do Retiro há uma oferta menor de imóveis para venda. As casas e apartamentos produzidos pelo poder público situados em seu interior possuem regularidade fundiária, mas não são regularizadas do ponto de vista edilício.

Existe uma diferenciação espacial das edificações de Nova Contagem e do bairro Retiro em relação as edificações que renovaram o estoque do entorno, mas a princípio não há diferenciação social expressiva entre os moradores do assentamento precário e seu entorno. O quadro abaixo resume as principais características do mercado imobiliário de Nova Contagem e do seu entorno:

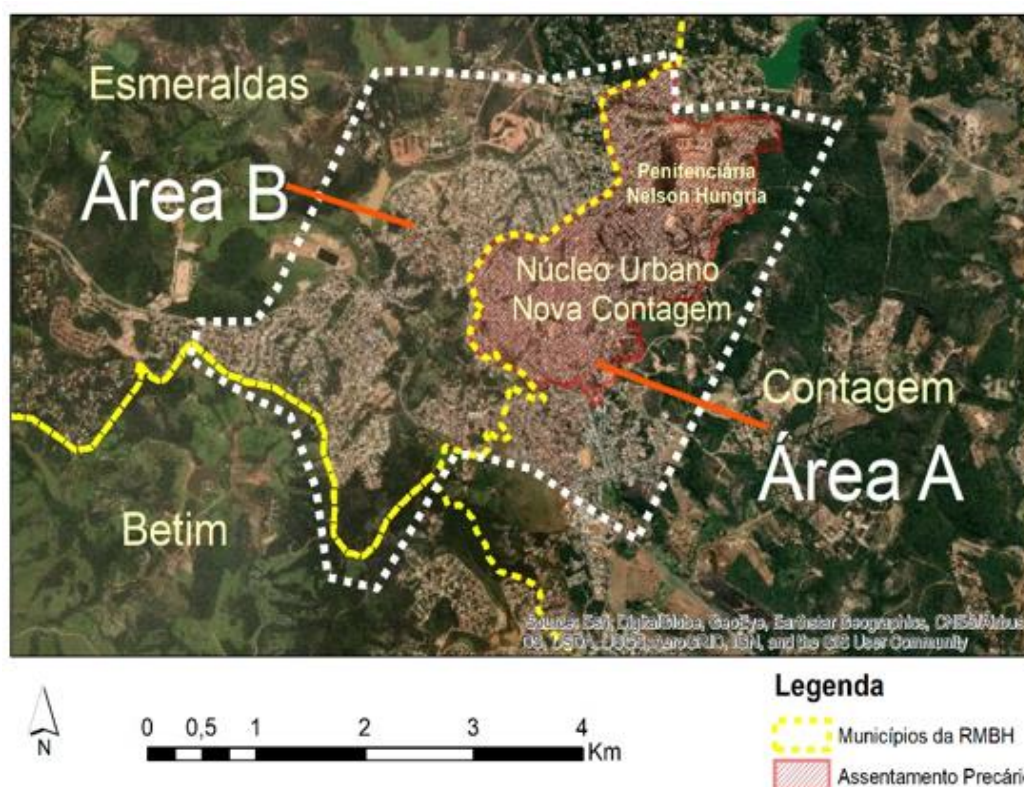
**Quadro 10 - Caracterização dos mercados fundiário e imobiliário do núcleo urbano de Nova Contagem e do seu entorno**

<b>Tema</b>	<b>Núcleo urbano de Nova Contagem</b>	<b>Entorno</b>
<b>Agentes</b>	Proprietários formais e ocupantes de terras (glebas e lotes) e edificações.	Imobiliárias, investidores, incorporadoras, construtores, proprietários formais e informais de edificações e terras (glebas e lotes).
<b>Público</b>	População de baixa renda, principalmente pessoas da região, profissionais que trabalham na Penitenciária Nelson Hungria e familiares de presos.	População de baixa renda com capacidade de pagamento e de obtenção de financiamentos imobiliários.
<b>Tipos de imóveis ofertados para venda</b>	Terrenos nas vilas, casas isoladas executadas pelo poder público e modificadas pelos proprietários e autoconstruídas e apartamentos executados pelo poder público. Em Nova Contagem a negociação de casas (venda) é a operação mais frequente.	Terrenos, glebas, casas isoladas autoconstruídas, apartamentos e casas geminadas executadas por agentes do mercado imobiliário. Na área de entorno a operação mais frequente é a venda de casas geminadas e apartamentos.
<b>Tipos de imóveis ofertados para aluguel</b>	Barracões e casas autoconstruídos e salas, lojas, salas e galpões comerciais. Os valores mínimos de locação são de R\$ 400,00 para casas e apartamentos e os valores máximos são de R\$ 65.000,00/mês para galpões.	Barracões, casas e lojas. Os valores mínimos de locação são de R\$ 280,00/mês e os valores máximos são de R\$ 2.500,00/mês para lojas.
<b>Formas contratuais</b>	Contratos informais e consensuais, firmados entre vendedores e compradores e registrados ou não em cartórios de notas.	Contratos solenes e consensuais, firmados entre vendedores e compradores e registrados em cartórios do registro de imóveis e de notas
<b>Financiamento e formas de pagamento e transação</b>	Autofinanciamento individual e familiar. Empréstimos bancários e não bancários. Permutas com imóveis, carros e outros bens. Utilização de rendas formais e informais, de heranças e de indenizações.	Financiamentos imobiliários, autofinanciamento individual e familiar. Utilização de rendas formais e informais. Empréstimos bancários e não bancários. Utilização de rendas formais e informais, de heranças e de indenizações.
<b>Estratégias de venda e comercialização</b>	Anúncios em portais na internet, anúncios nos imóveis e em espaços públicos. Há um predomínio das ofertas nos próprios imóveis.	Anúncios em portais na internet, anúncios nos imóveis e em espaços públicos. As ofertas na internet são em maior número.

### 7.2.1. Conexões e distanciamentos com o mercado imobiliário local formal e informal

Para o aprofundamento do diagnóstico do mercado imobiliário de casas na área de estudo, foram coletados, georreferenciados e validados 21 dados no período de abril a maio de 2018. Estimamos que a amostra corresponda a aproximadamente de 30% do total de casa em oferta na área estudada. Foram considerados casas com valor de venda de R\$ 71.000,00 até R\$ 300.000,00 e com áreas de 45,00 m<sup>2</sup> a 400,00 m<sup>2</sup>. Foram localizados imóveis à venda em toda a área de estudo. Nas Figuras 48 e 49 estão representados os limites da área de estudo e suas subáreas e a localização dos dados coletados.

Figura 48- Nova Contagem e entorno



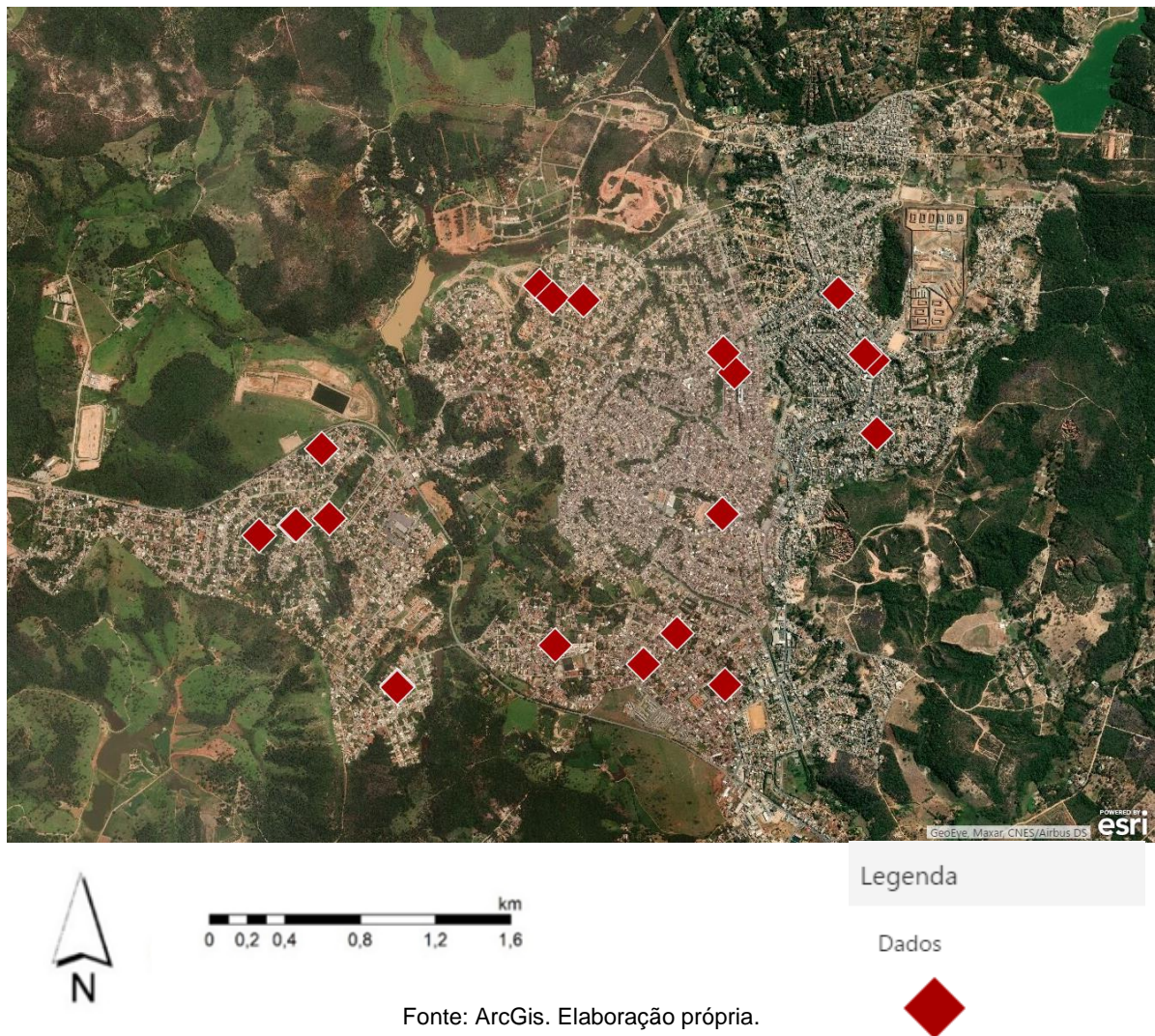
Fonte: Google Earth. Elaborado pelo autor.

As características do mercado imobiliário na área de estudo, as informações sobre os dados de mercado coletadas foram organizadas e mostradas por meio de mapas e gráficos. As variáveis que permitem distinguir os imóveis em função de da existência de variações em seus atributos foram evidenciadas nos elementos gráficos.



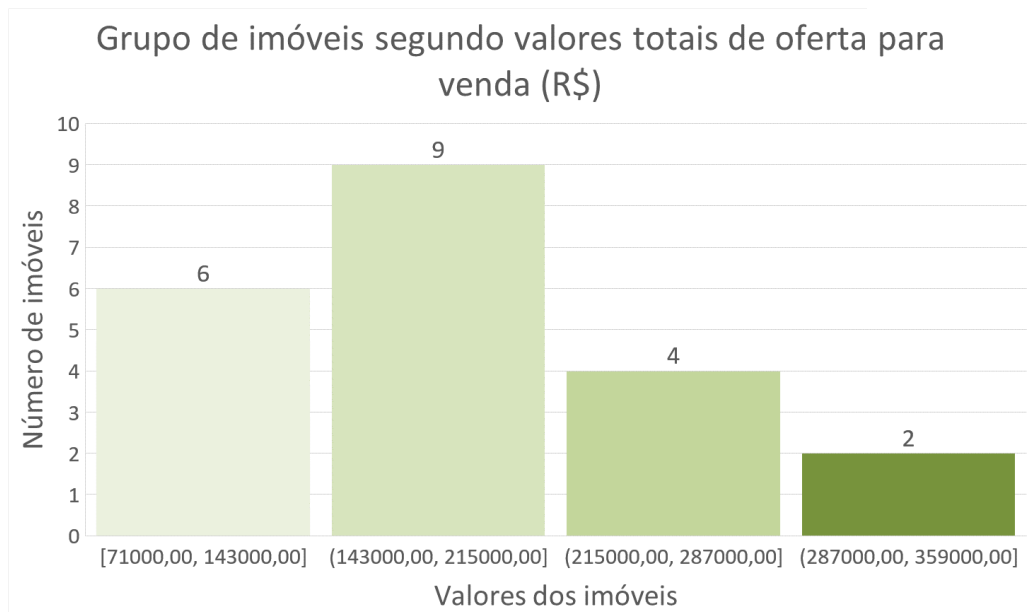
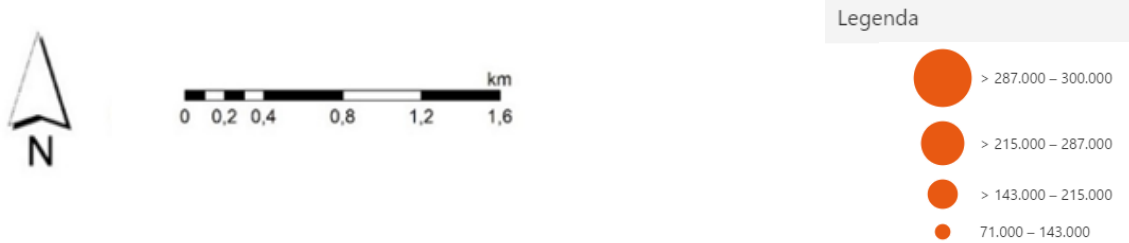
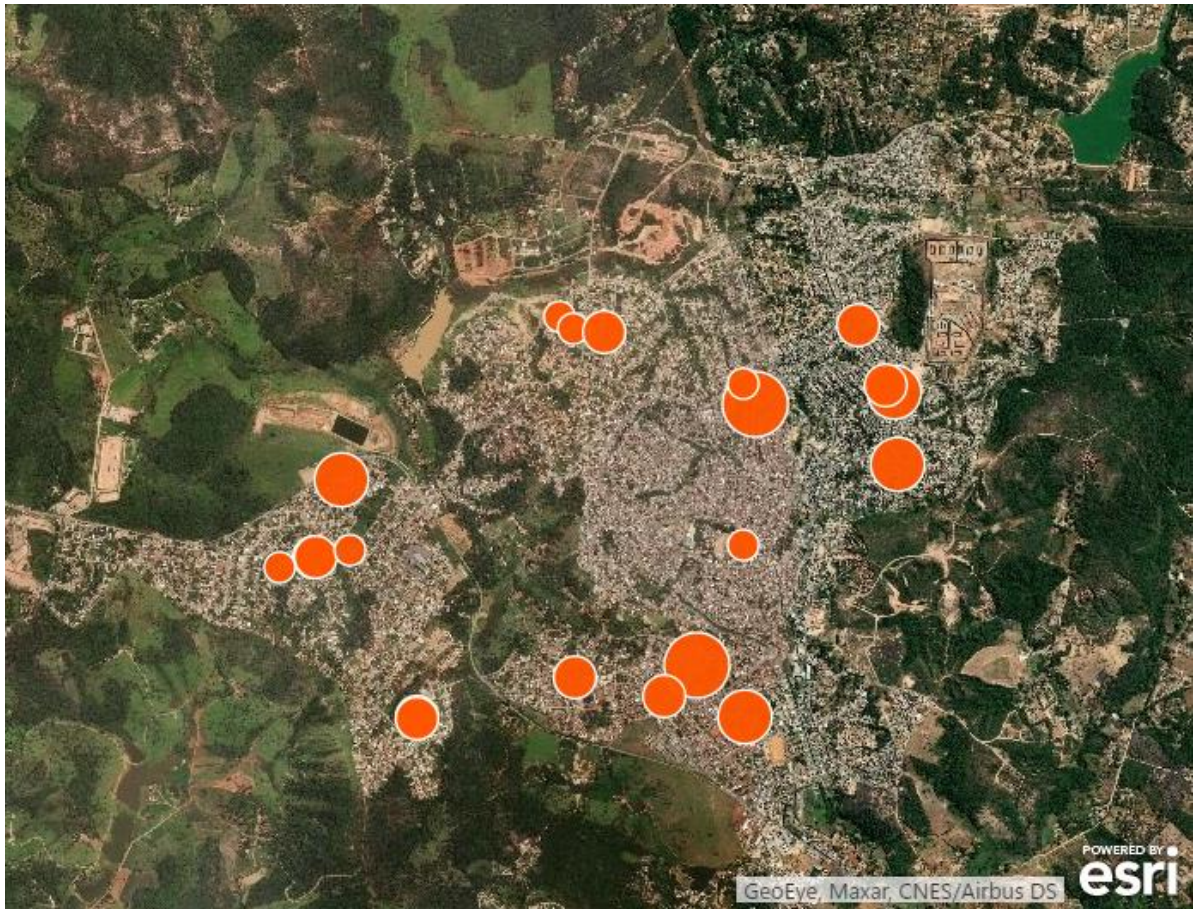
O conjunto de mapas e gráficos indica que as casas são relativamente heterogêneas em suas características. Quando as informações são analisadas isoladamente alguns padrões espaciais podem ser identificados, porém não são homogêneos e alguns casos, aparentemente, incoerentes. Também é possível identificar que nenhuma característica isoladamente pode justificar as variações de valor de oferta para venda dos imóveis na área de estudo.

**Figura 49 - Localização dos dados de mercado**



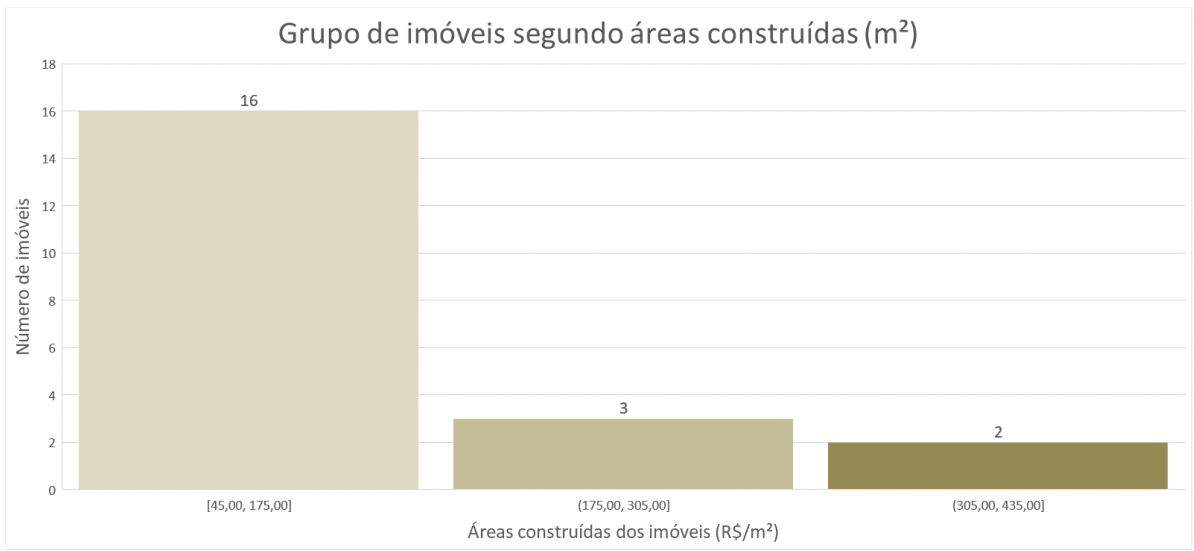
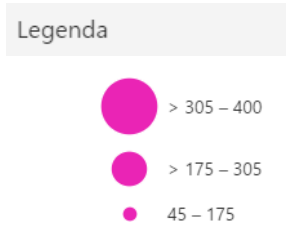
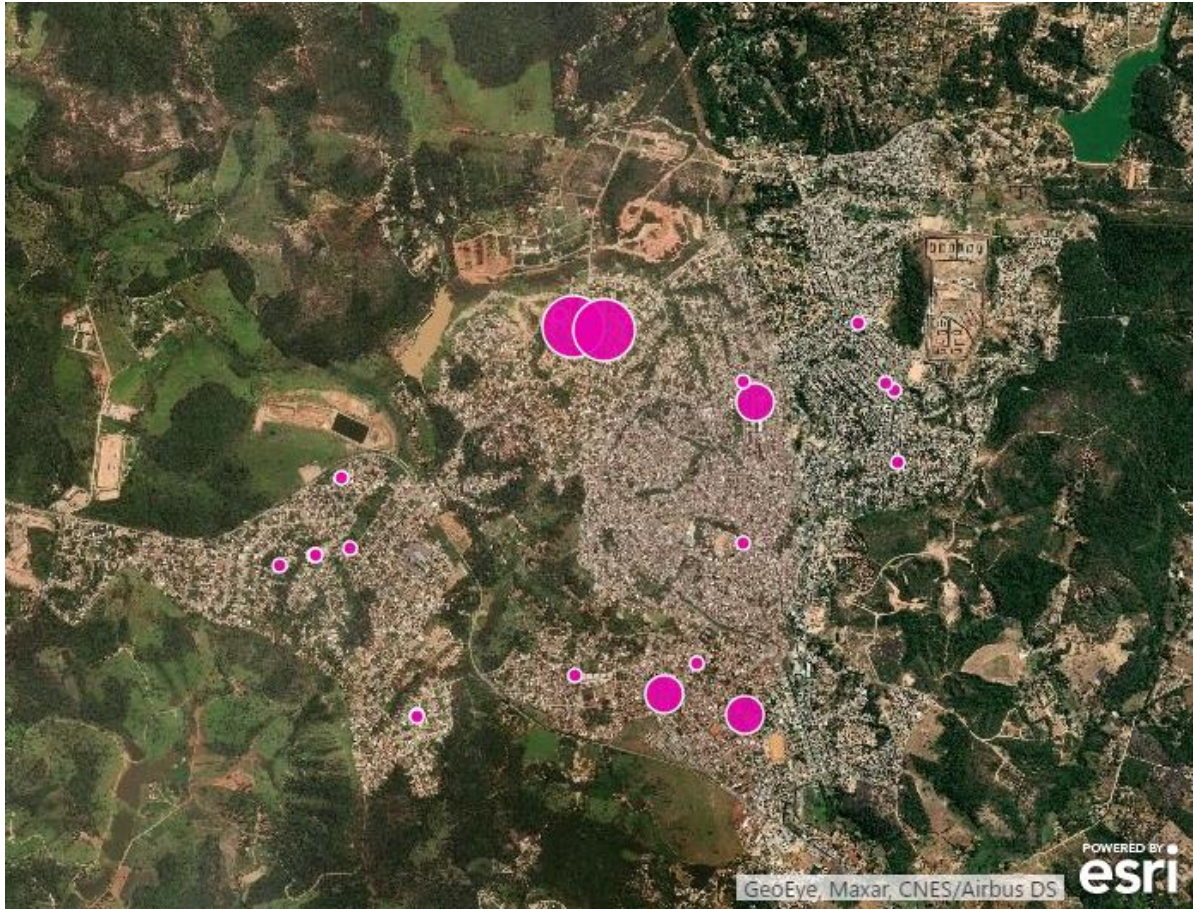
Para permitir uma visão panorâmica dos imóveis considerados no estudo, em complemento aos mapas e gráficos sobre as principais características dos imóveis pesquisados, características de dados de mercado que representam medidas de dispersão, de tendência central e classificações percentis dos valores de venda verificados na amostra foram inseridos e organizados no Quadro 11.

Figura 50 – Valores de oferta para venda dos imóveis (R\$)



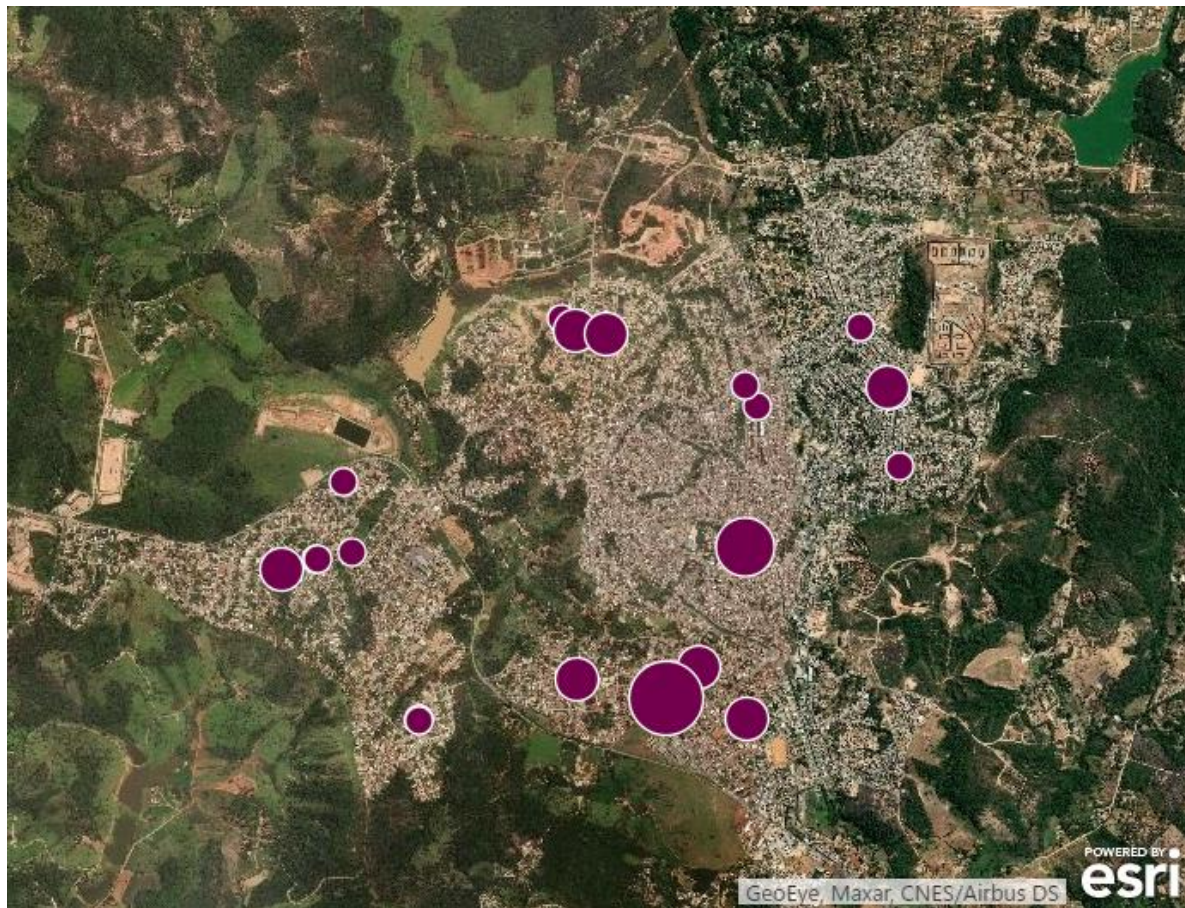
Fonte: Trabalho de campo e ArcGis. Elaboração própria.

Figura 51 – Grupos de imóveis segundo áreas construídas (m<sup>2</sup>)

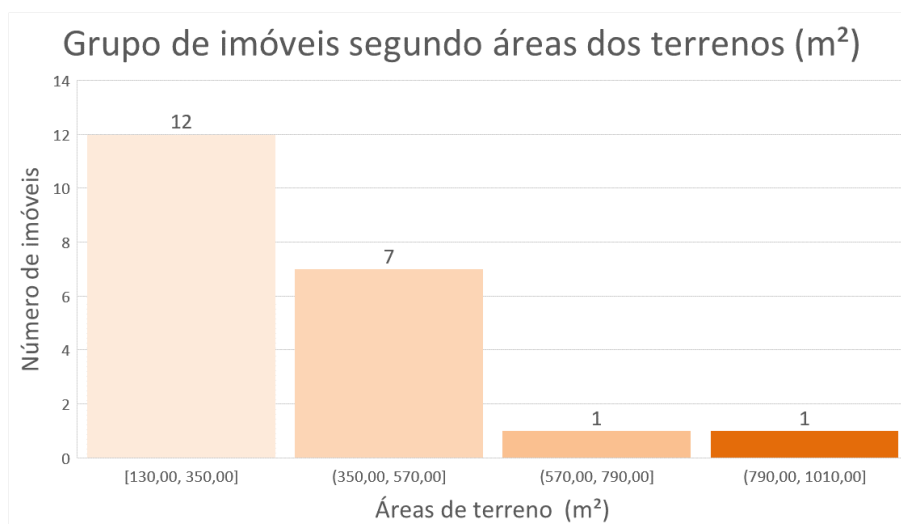
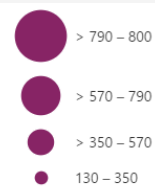


Fonte: Trabalho de campo e ArcGis. Elaboração própria.

Figura 52 – Grupos de imóveis segundo áreas dos terrenos (m<sup>2</sup>)

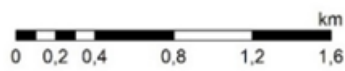
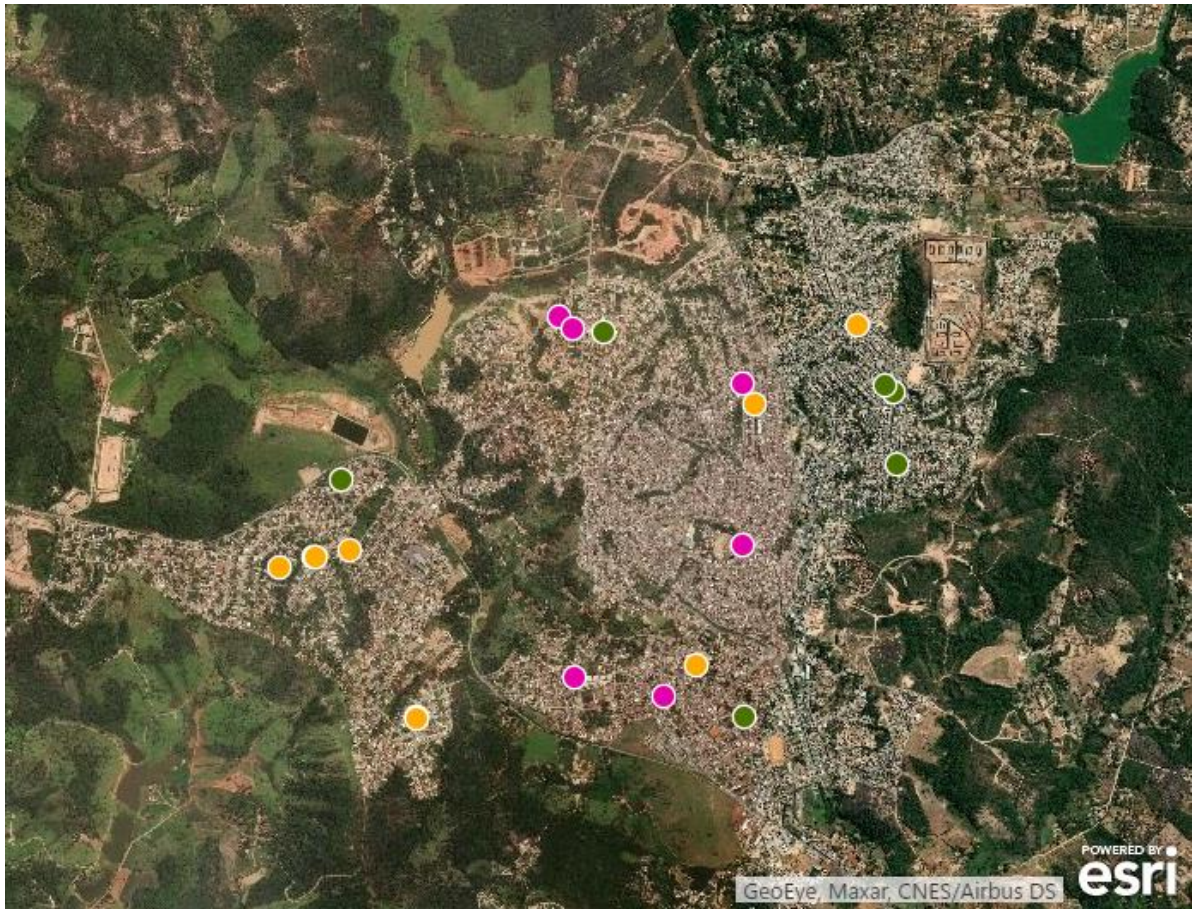


Legenda



Fonte: Trabalho de campo e ArcGis. Elaboração própria.

Figura 53 – Grupos de imóveis segundo padrão de acabamento



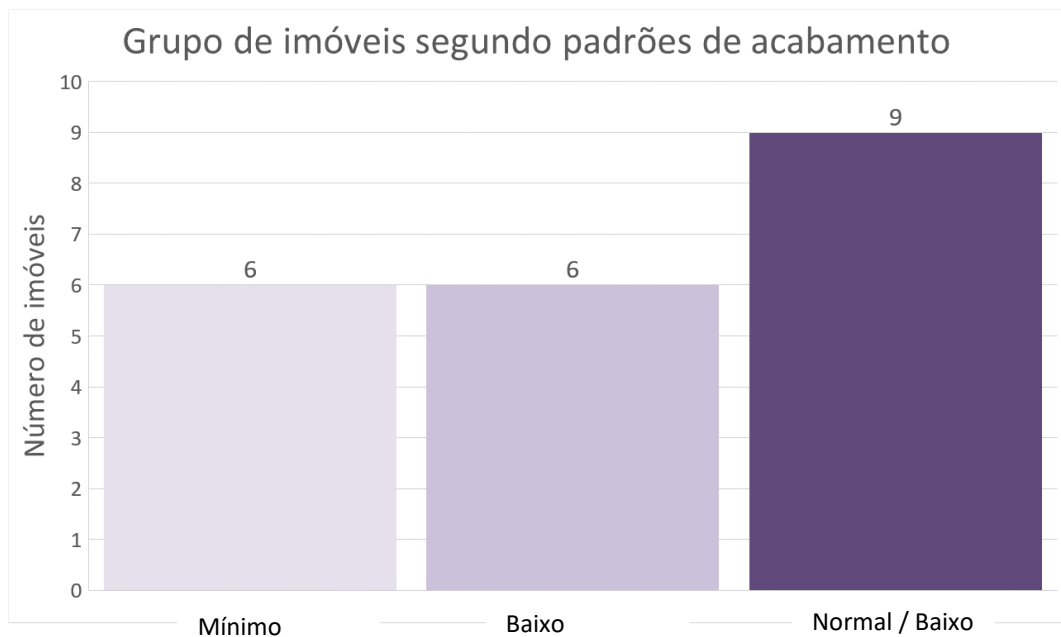
Legenda

Padrão de acabamento

Mínimo

Baixo

Normal / Baixo



Fonte: Trabalho de campo e ArcGIS. Elaboração própria.

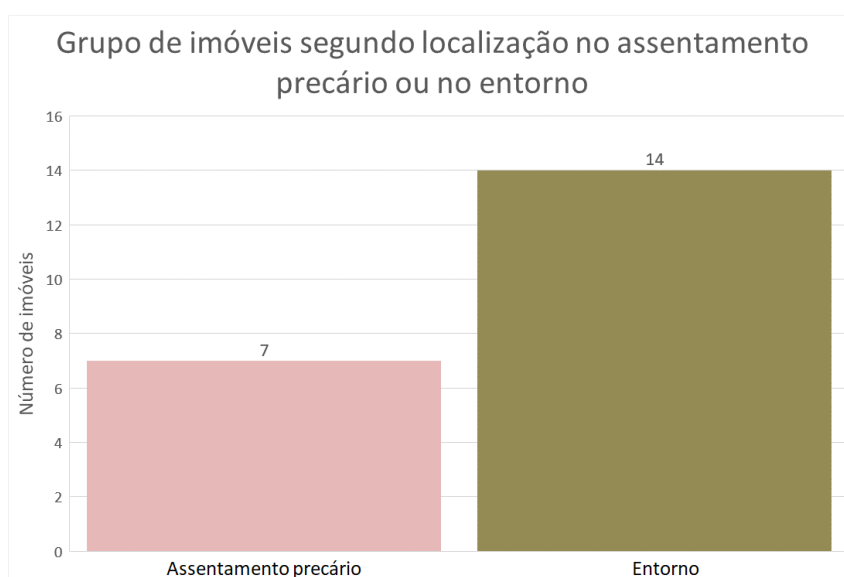
Figura 54 – Grupos de imóveis segundo localização no assentamento precário ou no entorno



Legenda

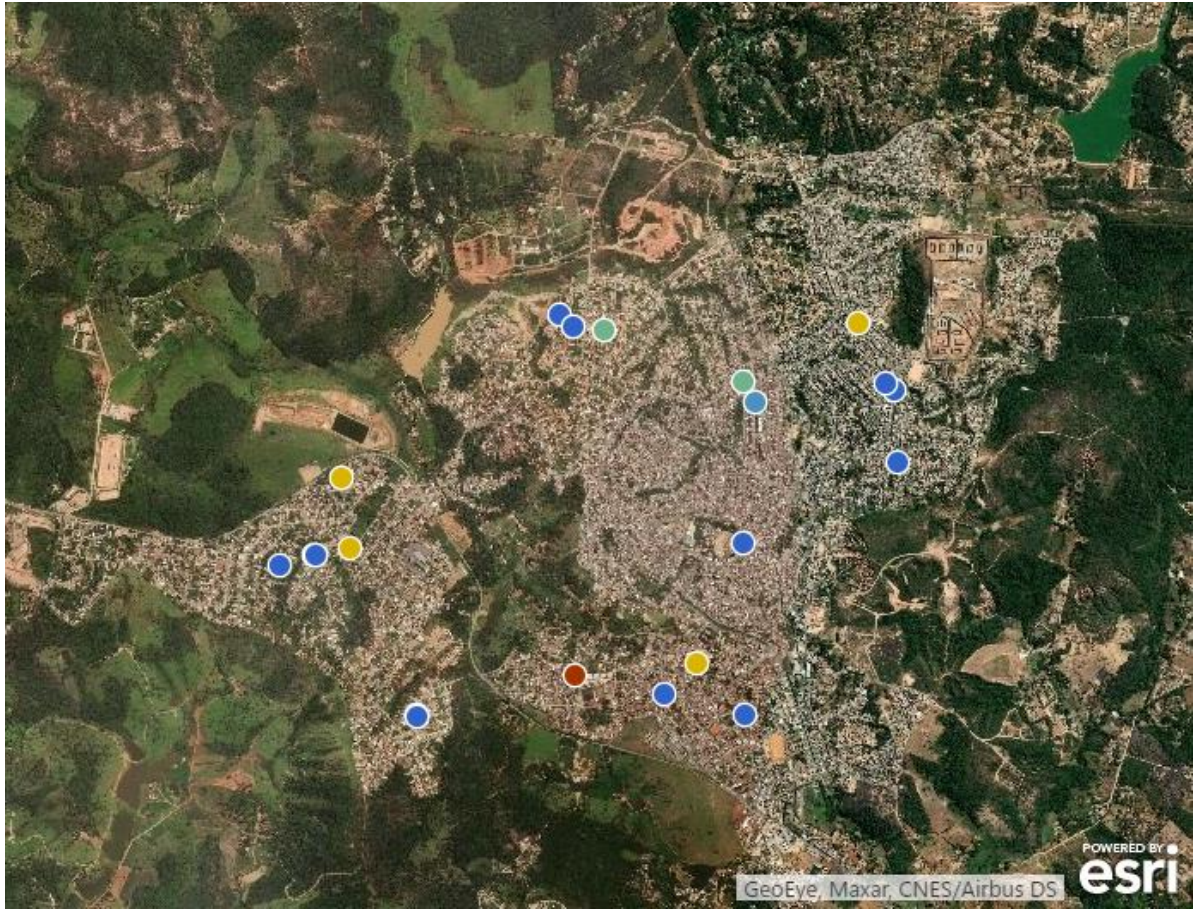


- Entorno
- Assentamento precário



Fonte: Trabalho de campo e ArcGis. Elaboração própria.

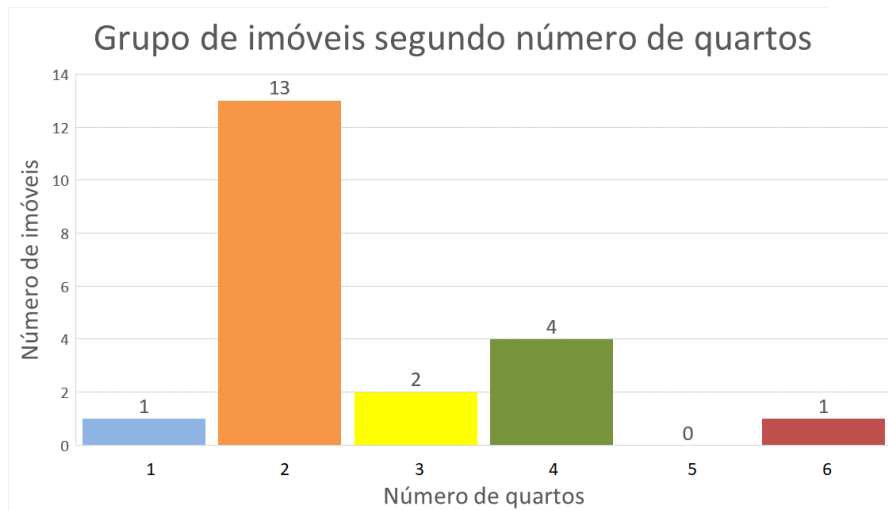
Figura 55 – Grupos de imóveis segundo número de quartos



Legenda

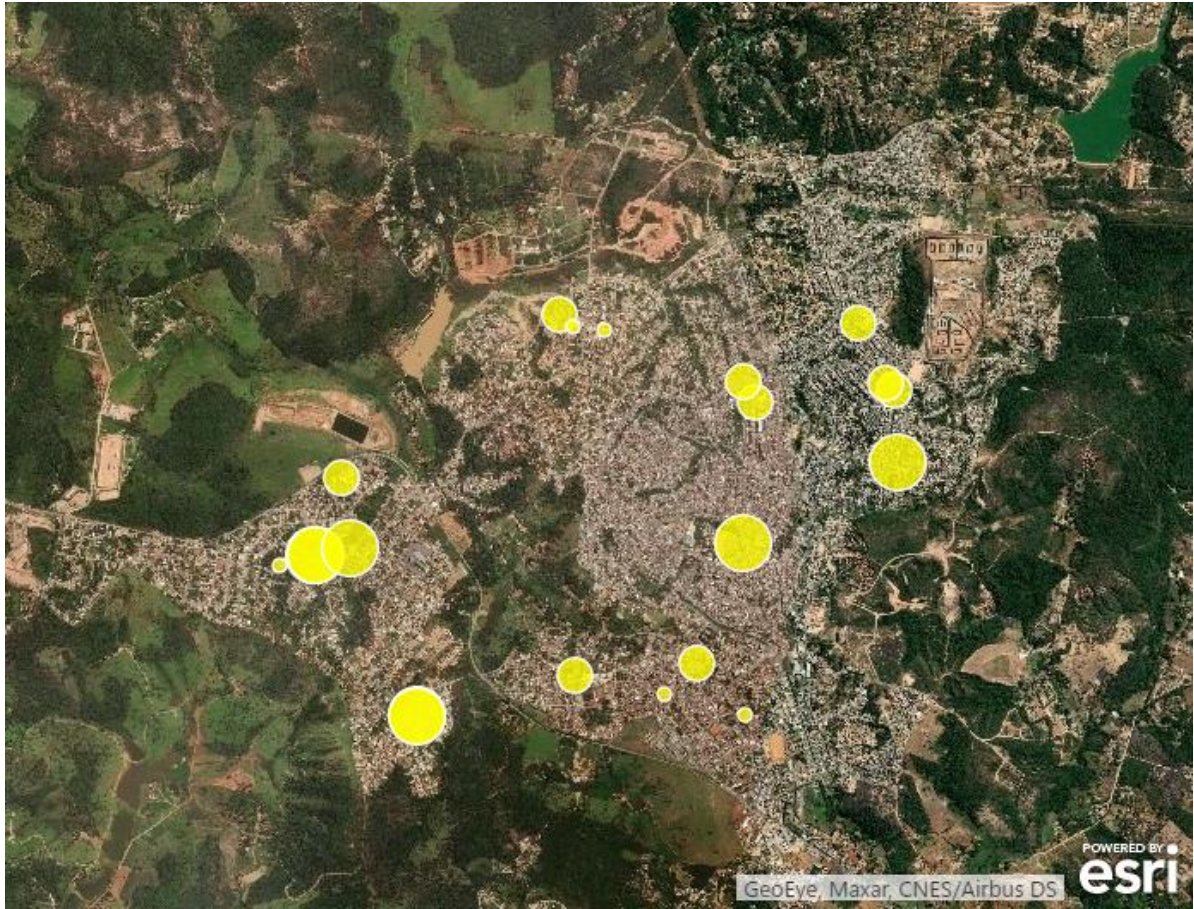
Número de Quartos

- 1
- 2
- 3
- 4
- 6



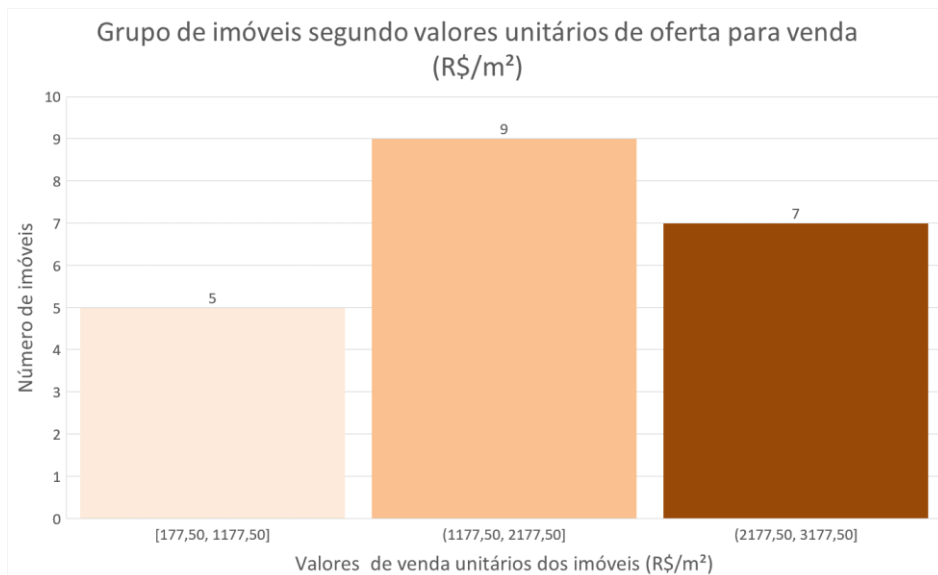
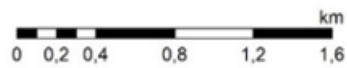
Fonte: Trabalho de campo e ArcGis. Elaboração própria.

Figura 56 – Grupos de imóveis agrupados por faixas de valores unitários de oferta para venda (R\$/m<sup>2</sup>)



Legenda

- > 2.177 – 2.933
- > 1.177 – 2.177
- 177 – 1.177



Fonte: Trabalho de campo e ArcGis. Elaboração própria.



**Quadro 11 - Visão geral sobre a amostra de dados de mercado de Nova Contagem e entorno**

Características	Menor valor de venda da amostra	Menor valor de venda entre os imóveis situados dentro do assentamento precário	Valor de venda situado próximo ao primeiro quartil dos valores de venda da amostra
Identificação	20	4	19
Setor Urbano	Esmeraldas	Contagem	Esmeraldas
Endereço	Rua Turquia, nº 126, bairro Recanto Verde, Esmeraldas/MG	Rua VC-4, nº 829, bairro Nova Contagem, Contagem/MG	Rua Portugal, nº 454, bairro Recanto Verde, Esmeraldas/MG
Valor de venda	R\$ 71.000,00	R\$ 119.000,00	R\$ 140.000,00
Valor unitário	R\$ 177,50/m <sup>2</sup>	R\$ 1.888,89/m <sup>2</sup>	R\$ 1.217,39/m <sup>2</sup>
Área privativa	400,00m <sup>2</sup>	63,00m <sup>2</sup>	115,00m <sup>2</sup>
Setor	Área B	Área A	Área B
Área terreno	360,00m <sup>2</sup>	237,00m <sup>2</sup>	265,00m <sup>2</sup>
Número de quartos	2	3	2
Titularidade	Não titulado	Titulado	Titulado
Padrão de acabamento	Mínimo	Mínimo	Mínimo
Imagem fachada			
Imagem de satélite			

Características	Valor de venda situado próximo a mediana dos valores de venda da amostra	Valor de venda situado próximo a mediana dos valores de venda da amostra	Valor de venda situado próximo a média dos valores de venda da amostra
Identificação	13	14	7
Setor Urbano	Esmeraldas	Esmeraldas	Contagem
Endereço	Rua Pau Pereira, 394, bairro Novo Retiro, Esmeraldas/MG	Rua Dez, nº 50, bairro Monte Sinai, Esmeraldas/MG	Rua VI - 42, nº 56, bairro Nova Contagem, Contagem/MG
Valor de venda	R\$ 140.000,00	R\$ 170.000,00	R\$ 175.000,00
Valor unitário	R\$ 2.707,93/m <sup>2</sup>	R\$ 2.297,30/m <sup>2</sup>	R\$ 1.200,00/m <sup>2</sup>
Área privativa	51,70m <sup>2</sup>	74,00m <sup>2</sup>	150,00m <sup>2</sup>
Setor	Área B	Área B	Área A
Área terreno	192,19m <sup>2</sup>	130,00m <sup>2</sup>	150,00m <sup>2</sup>
Número de quartos	4	2	4
Titularidade	Titulado	Titulado	Titulado
Padrão de acabamento	Normal/Baixo	Normal/Baixo	Normal/Baixo
Imagem fachada			
Imagem de satélite			

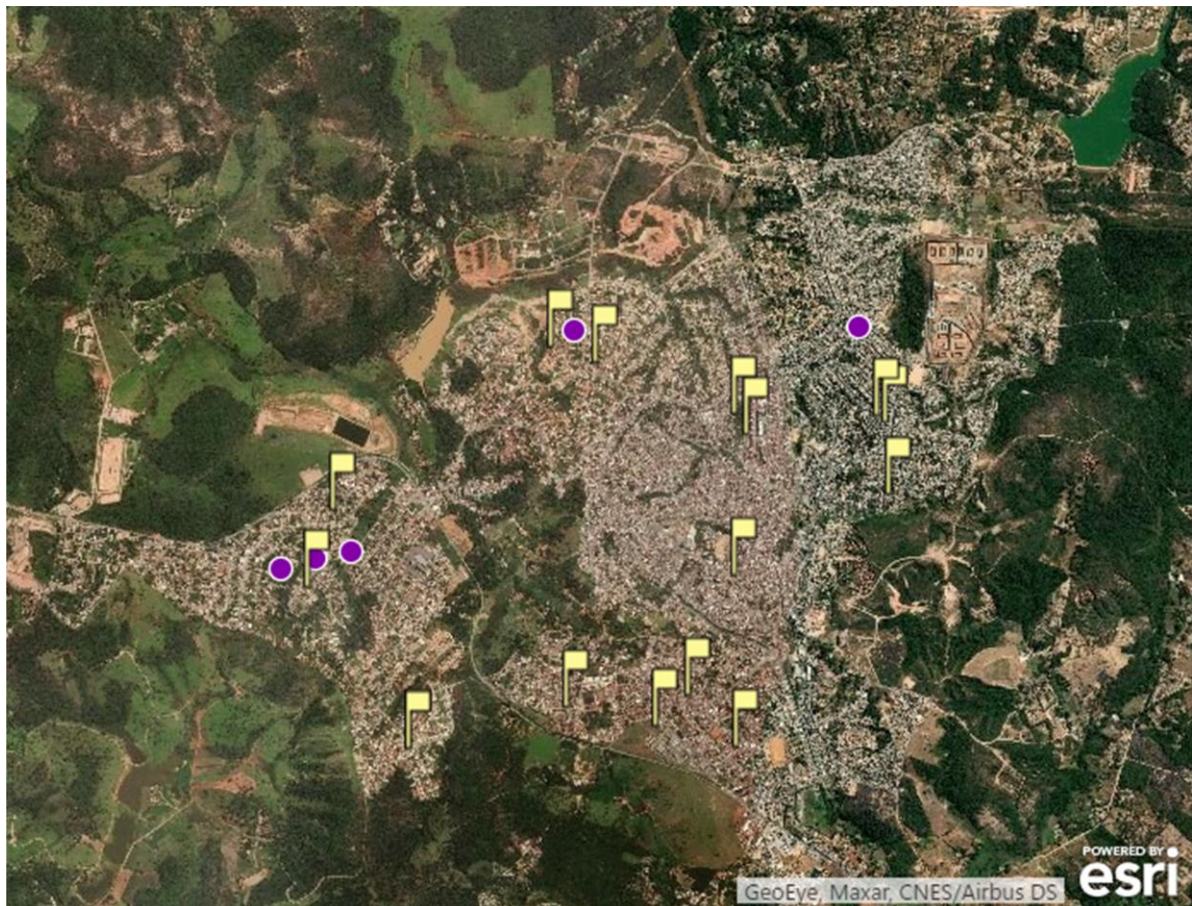
Características	Valor de venda situado próximo a moda e ao 3º quartil dos valores de venda da amostra	Maior valor de venda entre os imóveis situados dentro do assentamento precário	Maior valor de venda da amostra
Identificação	3	1	5
Setor Urbano	Esmeraldas	Contagem	Esmeraldas
Endereço	Rua Retiro Campestre, nº 85, bairro Retiro, Contagem/MG	Rua VI - 27, nº 379, bairro Nova Contagem, Contagem/MG	Rua Retiro dos Navegantes, nº 45, bairro Retiro, Contagem/MG
Valor de venda	R\$ 220.000,00	R\$ 299.000,00	R\$ 300.000,00
Valor unitário	R\$ 869,57/m²	R\$ 1.487,56/m²	R\$ 1.875,00/m²
Área privativa	253,00m²	201,00m²	160,00m²
Setor	Área B	Área A	Área B
Área terreno	540,00m²	240,00m²	360,00m²
Número de quartos	2	6	4
Titularidade	Titulado	Titulado	Não titulado
Padrão de acabamento	Baixo	Normal/Baixo	Normal/Baixo
Imagem fachada			
Imagem de satélite			

Fonte: dados coletados no trabalho de campo, Street View e Google Earth.



O Quadro 11 revela que a associação direta entre as diferentes características das casas identificadas, segundo valores de oferta para venda, às diversas localidades no interior da área de estudo não é objetiva. As análises pelas medidas centrais também não são reveladoras das inter-relações entre os dados da amostra. A análise de dados por inferência estatística pode permitir um aprofundamento no entendimento das características do mercado imobiliário da área de estudo.

A Figura 57 revela a localização dos dados que foram validados. Nas simulações estatísticas, cinco dados não foram habilitados, pois quando considerados no modelo geraram resultados inadequados estatisticamente ou eram muito similares

**Figura 57 - Localização dos dados de mercado**



#### Legenda

-  Utilizado
-  Não utilizado

Fonte: ArcGis. Elaboração própria.

a outros utilizados. A amostra foi considerada representativa e adequada para o desenvolvimento do estudo estatístico e para a generalização dos resultados.

Após análise das informações coletadas foram selecionadas 16<sup>36</sup> variáveis para os estudos estatísticos. O valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>) foi adotado como variável dependente. Foi escolhida experiência empírica e prática, normas técnicas e publicações a respeito de avaliações de imóveis. As variáveis independentes contemplaram características exclusivas dos imóveis situados no assentamento precário (por exemplo: localização do imóvel no assentamento precário, imóvel não titulado, acesso por beco pavimentado ou não e padrão de acabamento mínimo), outras pertinentes à área de entorno regular (por exemplo: lote com escritura/registro e inserção em loteamento regular) e algumas que contemplam as duas localidades (por exemplo: valor total de venda, área total do terreno, infraestrutura urbana e tipo de via de acesso). Somente uma parte das variáveis foi incorporada no modelo, pois as demais não demonstraram ser estatisticamente adequadas para a precificação dos imóveis estudados e não permitiram contemplar a amostra de forma integral. As variáveis consideradas na modelagem adotada foram: Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>) como variável dependente e Área Construída, Número de Quartos, Padrão de Acabamento e Setor Urbano como variáveis independentes.

Os resultados do estudo estatístico foram validados segundo os critérios estabelecidos na Norma Técnica de Avaliações de Imóveis Urbanos NBR 14653-2. O modelo foi enquadrado no Grau I de Fundamentação e no Grau I de Precisão, conforme os critérios normativos. A seguir temos uma síntese dos principais indicadores estatísticos do modelo desenvolvido<sup>37</sup>:

#### **Quadro 12 – Relatório estatístico modelo estatístico Nova Contagem e entorno**

##### **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9716649 / 0,9471787
Coeficiente de determinação:	0,9441327
Fisher - Snedecor:	46,47

<sup>36</sup> As variáveis utilizadas no modelo foram: Origem do Evento (oferta ou transação), Tipo de casa (isolada, geminada, justaposta, barracão e cômodo), Vagas de Garagem, Área Privativa, Área do Terreno, Número de Quartos, Número de banheiros, Tipo de Cobertura (fibrocimento, telha de barro, Telha de Cimento, Outros), Via de Acesso, Titularidade, Idade do Imóvel, Padrão de Acabamento do Imóvel, Valor Total, Setor Urbano e Área Construída/Área do Terreno.

<sup>37</sup> Para maiores informações sobre a metodologia e os instrumentos adotados para análise dos dados, ver o APÊNDICE A.

Significância do modelo (%):	0,01
------------------------------	------

**Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

**Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	3,526	4	0,881	46,474
Não Explicada	0,209	11	0,019	
Total	3,734	15		

**Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

**Equação de regressão:**

$\ln(\text{VALOR UNITÁRIO}) = +11,45123377 - 0,7790931899 * \ln(\text{ÁREA PRIVATIVA}) + 0,04973532723 * \text{QUARTOS} - 0,5103765971 / \text{PADRÃO DE ACABAMENTO} - 0,1315416584 * \text{SETOR URBANO}$

**Função estimativa (moda):**

$\text{VALOR UNITÁRIO} = +92250,94578 * e^{(-0,7790931899 * \ln(\text{ÁREA PRIVATIVA}) * e^{(+0,04973532723 * \text{QUARTOS}) * e^{(-0,5103765971 / \text{PADRÃO DE ACABAMENTO}) * e^{(-0,1315416584 * \text{SETOR URBANO})}}$

**Função estimativa (mediana):**

$\text{VALOR UNITÁRIO} = +94017,26993 * e^{(-0,7790931899 * \ln(\text{ÁREA PRIVATIVA}) * e^{(+0,04973532723 * \text{QUARTOS}) * e^{(-0,5103765971 / \text{PADRÃO DE ACABAMENTO}) * e^{(-0,1315416584 * \text{SETOR URBANO})}}$

**Função estimativa (média):**

$\text{VALOR UNITÁRIO} = +94913,07422 * e^{(-0,7790931899 * \ln(\text{ÁREA PRIVATIVA}) * e^{(+0,04973532723 * \text{QUARTOS}) * e^{(-0,5103765971 / \text{PADRÃO DE ACABAMENTO}) * e^{(-0,1315416584 * \text{SETOR URBANO})}}$

**Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA PRIVATIVA	$\ln(x)$	-12,63	0,01
QUARTOS	x	1,42	18,41
PADRÃO DE ACABAMENTO	$1/x$	-3,70	0,35
SETOR URBANO	x	-1,81	9,72
VALOR UNITÁRIO	$\ln(y)$	35,98	0,01

**Correlações Parciais:**

Correlações parciais para ÁREA PRIVATIVA	Isoladas	Influência
QUARTOS	0,34	0,46

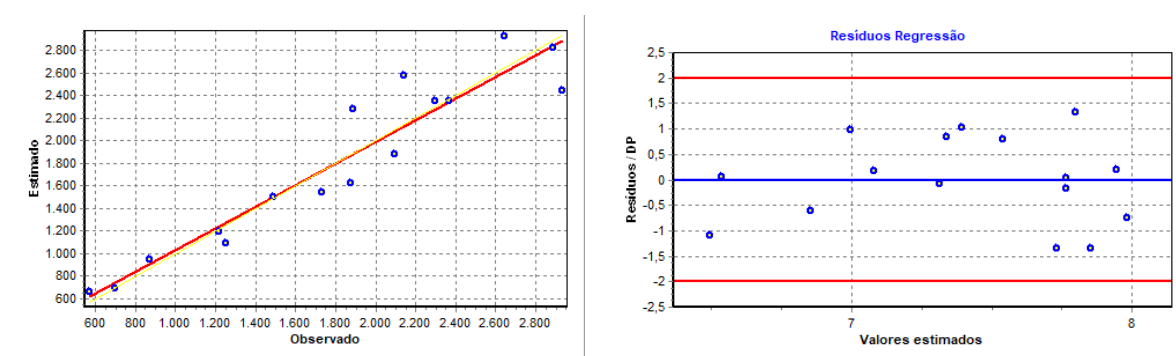
PADRÃO DE ACABAMENTO	-0,06	0,71
SETOR URBANO	-0,03	0,45
VALOR UNITÁRIO	-0,90	0,97

Correlações parciais para QUARTOS	Isoladas	Influência
PADRÃO DE ACABAMENTO	-0,38	0,04
SETOR URBANO	-0,21	0,03
VALOR UNITÁRIO	-0,07	0,39

Correlações parciais para PADRÃO DE ACABAMENTO	Isoladas	Influência
SETOR URBANO	-0,10	0,48
VALOR UNITÁRIO	-0,26	0,74

Correlações parciais para SETOR URBANO	Isoladas	Influência
VALOR UNITÁRIO	-0,10	0,48

### **Gráfico de Aderência e de resíduos - Regressão Linear**



Os resultados indicam que existem relações entre os valores de comercialização de casas situadas em Nova Contagem e no entorno imediato em Contagem/MG, inclusive os praticados em assentamentos precários nessas áreas, e aqueles verificados nos bairros na proximidade situados em Esmeraldas/MG.

A variável que contempla as áreas construídas das casas é o fator com maior influência na composição dos valores unitários dos imóveis na área de estudo, segundo o modelo desenvolvido. O comportamento do modelo em relação a essa variável é coerente com a lógica metropolitana e do mercado imobiliário social. Existe uma grande variação de tamanhos das unidades residenciais pesquisadas, que se reflete na variação dos valores de venda dos imóveis. Quanto maiores são as áreas construídas dos imóveis, menores são seus valores unitários. Em sentido contrário, quanto menores são as áreas construídas dos imóveis, maiores são seus valores unitários. A variação é relativamente grande, porém os valores unitários e totais são relativamente baixos quando comparados aos valores médios praticadas na RMBH.

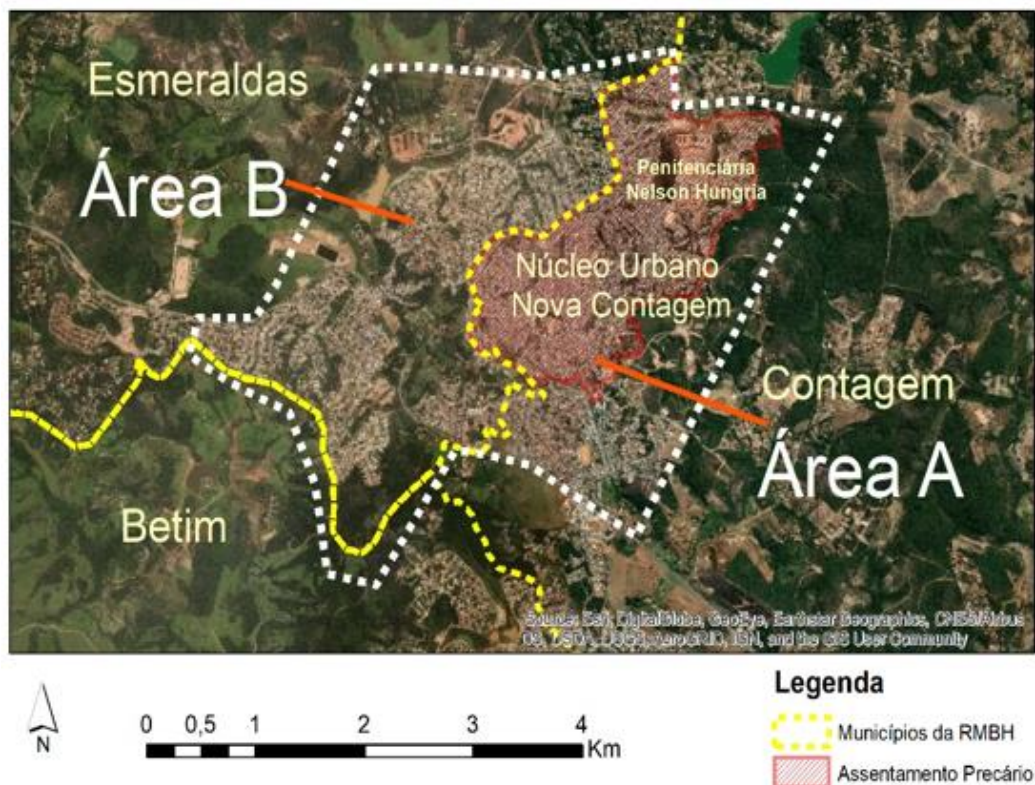
Esse comportamento é comum no mercado imobiliário social e somente deixa de ocorrer quando as unidades habitacionais estão situadas em locais que recebem incorporações imobiliárias de grande porte e valor global de vendas, o que faz com que os valores dos terrenos sejam maiores do que os das casas nessas áreas. No caso das casas situadas na área de estudo, a inserção em área distante de outros centros urbanos e do aglomerado metropolitano, resulta em valores totais e unitários relativamente baixos no contexto da RMBH. Ou seja, os maiores valores unitários e totais verificados na área de estudo são relativamente baixos no contexto regional metropolitano, porém coerentes com o mercado imobiliário popular e com outras áreas ocupadas pela população de baixa renda e situadas em áreas menos valorizadas da RMBH. As diferenças de valores verificados no interior da área de estudo espelham as tendências da ocupação espacial local. As casas com as maiores áreas construídas são preponderantes em Contagem/MG, resultam de ocupações antigas e mais consolidadas, e possuem os maiores valores totais. Já a maior parte das unidades habitacionais situadas em Esmeraldas/MG, predominantemente voltadas para a venda através do crédito imobiliário, possuem os menores valores totais. Esses valores são fortemente influenciados pelos limites do PMCMV e são coerentes com valores praticados em locais com características semelhantes na RMBH. Genericamente, a relativa homogeneidade socioespacial verificada na área de estudo torna as áreas construídas das unidades habitacionais fator determinante na composição dos valores unitários e totais dos imóveis, o que ocorre em outras áreas da RMBH onde há a presença do mercado imobiliário social.

O modelo possibilitou identificar que o padrão de acabamento das casas da área de estudo exerce influência nos valores unitários e totais das unidades habitacionais verificados na área de estudo. Na coleta de dados os imóveis foram classificados em três grupos segundo seus padrões de acabamento, quais sejam: normal/baixo, baixo e mínimo. A classificação das unidades habitacionais foi realizada através dos critérios adotados para elaboração dos orçamentos dos projetos-padrão para os quais são calculados o Custo Unitário Básico - CUB/m<sup>2</sup>, conforme previsto na Norma Brasileira ABNT NBR 12721:2006, e o valores de referência do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI, fonte oficial de referência de preços de insumos e de custos de composições de serviços, considerando diferentes tipos de acabamento que são adotados nas construções residenciais de casas populares. Casas parcialmente inacabadas que possuem



habitabilidade foram classificadas no padrão mínimo, assim como aquelas que possuem padrões de acabamento melhores, mas, em contrapartida, possuem vícios de construção importantes que denotam problemas e falhas construtivas graves e demandam reparos importantes. Os resultados mostraram que as casas com os melhores acabamentos apresentaram valores unitários e totais maiores em relação as casas com padrões mais simples. Os diversos padrões estão presentes em toda a área de estudo, de forma heterogênea. Na porção situada em Esmeraldas/MG há uma predominância de edificações com padrão de acabamento entre o normal e o baixo. Uma parte significativa dessas são casas novas produzidas para comercialização pelos agentes do mercado imobiliário e que possuem acabamentos e sistema e soluções construtivas adequadas às regras do crédito imobiliário bancário. Na porção situada em Contagem/MG há a predominância de edificações com padrões de

**Figura 58- Nova Contagem e entorno**



Fonte: Google Earth. Elaborado pelo autor.

acabamento entre o baixo e o mínimo.

A associação das variáveis examinadas com outras características dos imóveis investigados torna possível distinguir dois grupos de imóveis na área estudada. O

primeiro grupo situado na Área A, conforme Figura 58, corresponde a um conjunto de casas antigas situadas no núcleo urbano de Nova Contagem, nas vilas do entorno e no bairro Retiro, em Contagem/MG, que são comercializadas no âmbito do mercado imobiliário informal. No contexto estudado são as moradias com as maiores áreas construídas. Uma parte dessas casas integra o Conjunto Habitacional de Nova Contagem, foram produzidas no âmbito do submercado de cooperativas e da provisão estatal e foram alteradas substancialmente pelos proprietários. Foram produzidas no segmento capitalista, porém, antes do processo de regularização urbanística e fundiária do Conjunto, possuíam baixíssima liquidez. Outra parte, é composta por

**Figura 59 - Casas situadas no núcleo urbano de Nova Contagem – Grupo A**



Fonte: Acervo do Autor, 2017 e 2018.

imóveis situados em bairros e favelas do núcleo urbano de Nova Contagem. Independentemente da forma de produção, as casas do primeiro grupo são edificações simples e predominantemente com padrões de acabamento baixo e mínimo e que foram autoconstruídas parcialmente ou integralmente pelos moradores. A maioria absoluta foi implantada de forma isolada em seus terrenos. Possuem os maiores valores totais de venda e preponderantemente possuem área construída superior a 100 m<sup>2</sup>. São imóveis antigos, cujos acabamentos e solução arquitetônica são heterogêneos. São casas que não permitem acesso a crédito imobiliário, pois não são regularizadas do ponto de vista edilício e, em alguns casos, urbanístico e fundiário. Possuem valor de uso e se tornam moradias-mercadorias quando ofertadas no mercado imobiliário.

O segundo grupo é composto preponderantemente por moradias-mercadorias existentes no entorno do núcleo urbano de Nova Contagem, em Esmeraldas/MG, e que são comercializadas no contexto do mercado imobiliário formal. Uma parcela minoritária desse segundo grupo é composta por casas autoconstruídas por seus moradores. São semelhantes às casas do primeiro grupo, pois não possuem regularidade edilícia e não permitem acesso a crédito imobiliário subsidiado. A parcela

majoritária do segundo grupo de imóveis é composta por edificações novas, com padrão de acabamento normal/baixo e que foram executadas por agentes do mercado

**Figura 60 - Casas e prédios do entorno de Nova Contagem – Grupo B**



Fonte: Acervo do Autor, 2018.

imobiliário acabamento normal/baixo e que foram executadas por agentes do mercado imobiliário (construtores, incorporadores e investidores), na última década, sendo que algumas já foram modificadas pelos proprietários. São casas pequenas, com área média de construção estimada em 70m<sup>2</sup>, com diferenças de acabamento interno e externo, mas com soluções arquitetônicas (implantação no terreno, programa arquitetônico e dimensões e áreas) muito parecidas em sua maioria. Majoritariamente são edificações que ocupam frações de terrenos, que normalmente possuem dois quartos, que são geminadas e legalizadas. São moradias-capital preponderantemente adquiridas por meio de crédito imobiliário e têm valores de venda fortemente influenciados pelos limites de enquadramento no PMCMV. Trata-se de um conjunto de imóveis caracterizado pela homogeneidade e maior liquidez de venda.

Em uma primeira análise da situação descrita, poderíamos concluir que a porção da área de estudo que contempla os imóveis situados em Contagem é a menos valorizada no mercado imobiliário local. Porém, o comportamento da variável Setor Urbano no modelo estatístico não reflete essa situação, o que é validado pela análise urbanística da área de estudo. Os imóveis de maior valor estão concentrados no núcleo urbano de Nova Contagem, que é composto por loteamentos regularizados do ponto de vista urbanístico e fundiário, e outros plenamente irregulares e que não permitem acesso ao crédito imobiliário bancário. Trata-se, todavia, da principal centralidade regional por concentrar a maior parte dos equipamentos e serviços públicos de saúde,

educação e de assistência social e dos estabelecimentos de comércio e de prestação de serviços da região. A localização dos imóveis nessa área resulta em valores totais maiores em relação a imóveis semelhantes situados em Esmeraldas/MG. Nessa porção da área de estudo, a precariedade da infraestrutura urbana de saneamento, drenagem e pavimentação e a insuficiência de equipamentos e serviços públicos e coletivos de educação, saúde e assistência social e de estabelecimentos comerciais contribuem para a sua menor valorização em relação aos imóveis situados em Contagem/MG.

Outro aspecto a ser destacado é que, segundo o estudo desenvolvido, a inserção de imóveis em assentamentos precários não possui influência significativa na determinação dos valores dos imóveis na área de estudo. Ou seja, em um contexto de relativa homogeneidade socioespacial, a localização dos imóveis nas áreas identificadas como assentamentos precários não interferiu, segundo o modelo estatístico, na sua valorização ou desvalorização em relação aos demais. As casas desses locais, quando situadas nas suas bordas voltadas para os bairros e para o Conjunto Habitacional de Nova Contagem, não possuem valores substancialmente inferiores aos praticados nessas áreas e em algumas situações são superiores aos imóveis situados em Esmeraldas/MG, tendo em vista sua inserção urbana no contexto regional.

O Número de Quartos é mais uma variável que, segundo o modelo desenvolvido, permite auxiliar na compreensão do comportamento do mercado imobiliário na área de estudo. O desempenho dessa variável é coerente com as expectativas de valorização das casas no mercado imobiliário segundo seu número de aposentos. Dessa forma, os imóveis com menos quartos são menos valorizados do que os que possuem mais dormitórios. Em princípio, a variável talvez não fizesse sentido diante da presença e do poder de explicação dos valores de mercado da variável Área Construída no modelo estatístico. Porém, uma parte das casas consideradas no modelo possuem mais de um pavimento, sendo que a maior parte dessas casas são geminadas e têm área construída igual ou superior a outras isoladas que possuem número maior de quartos. A variável Número de Quartos, assim como possibilitado pela variável Padrão de Acabamento, permite compreender como as características internas dos imóveis da região afetam seus valores.

A análise dos resultados do modelo estatístico indica a existência de um mercado imobiliário de casas em assentamentos precários que se relaciona de forma parcialmente concorrencial com o mercado imobiliário do seu entorno.

As negociações imobiliárias se intensificaram em toda a área de estudo, porém de forma diferenciada. O mercado imobiliário no entorno de Nova Contagem, em Esmeraldas/MG, foi aquecido com a introdução de moradias-mercadorias, sejam casas ou apartamentos, voltadas para o mercado imobiliário popular, em alternativa à oferta de terrenos nos loteamentos existentes. Houve uma substituição dos produtos capitalistas fundiários pelos imobiliários e, conseqüentemente, uma valorização das edificações autoconstruídas existentes no local, que se tornaram moradias-mercadorias. Na porção da área de estudo situada em Contagem/MG, que contempla favelas e ocupações irregulares, o mercado imobiliário também se aqueceu. Trata-se de uma área que já apresentava valorização imobiliária comercial e residencial, principalmente nas proximidades das suas vias de acesso, em especial aquelas que dão acesso a Penitenciária Nelson Hungria, por permitir acesso a rendas diferenciais de moradia e de comércio e que passaram a permitir acesso a sobrelucros de localização na venda das casas. A influência indireta do movimento de intensificação das negociações de imóveis ocorrido em Esmeraldas/MG contribuiu para a intensificação e ampliação do mercado imobiliário local. Porém, as ações de regularização urbanística e fundiária de Nova Contagem são os fatores determinantes para a valorização dos imóveis no local, em coerência com os apontamentos de Smolka (2003). Os preços dos imóveis sofreram ampliações por movimentos estruturais e conjunturais gerais e estruturais particulares.

Nesse cenário, as negociações que envolvem unidades habitacionais situadas nos assentamentos precários também se intensificaram. Elas possuem características semelhantes às edificações usadas e não produzidas pelo mercado imobiliário em comercialização em toda a área de estudo. Em princípio, não são desejadas pelo público que adquire as unidades habitacionais executadas pelos agentes imobiliários em Esmeraldas/MG, na última década, em razão de não permitirem acesso ao crédito imobiliário bancário e, em sua maioria, terem valores superiores às unidades habitacionais produzidas para essa finalidade. Possuem, contudo, características próximas aos imóveis usados existentes em toda a área de estudo, sendo mais valorizados em termos de localização urbana do que aqueles situados em Esmeraldas/MG. São imóveis que não são plenamente regularizados do ponto de

vista urbanístico, fundiário e edilício, sendo que a maioria não possui irregularidades em relação aos dois primeiros aspectos. Constituem alternativa viável para aqueles que possuem baixa renda e não se adequam às regras de financiamento, bem como para os interessados em investimentos e em morar em Nova Contagem, nas vilas em seu interior e em vilas e bairros do seu entorno imediato.

O mercado imobiliário de casas nos assentamentos precários em Nova Contagem se relaciona de forma parcialmente concorrencial com o mercado imobiliário do seu entorno. Os imóveis na área de estudo estão inseridos em um mercado imobiliário com características de concorrência monopolística, porém com dois segmentos distintos. As unidades habitacionais na área de estudo são diferenciadas e heterogêneas, porém são adquiridas por pessoas com condições socioeconômicas semelhantes. Alguns fatores e atributos das moradias da área de estudo dificultam um ambiente de competição que contemple todos os imóveis em uma concorrência plenamente direta. Os preços dos imóveis ofertados pelos produtores capitalistas de moradia são estabelecidos em um contexto de concorrência reduzida e imperfeita, em que os produtos são similares e os preços homogêneos, definidos pelos vendedores e muito próximos dos limites estabelecidos pelo Governo Federal para acesso ao crédito imobiliário subsidiado. Assim, os imóveis produzidos para alienação viabilizada pelo crédito imobiliário subsidiado constituem um segmento e os demais compõem outro. O primeiro segmento, composto pelas moradias-capital, está limitado geograficamente a uma parte da área de estudo. Já o segundo, que agrupa as moradias-mercadorias está presente em toda a área de estudo, inclusive em assentamentos precários. Além de geográfica, a segmentação também é comportamental. Os compradores do segundo segmento são preponderantemente da área de estudo, o que contrasta com a presença de moradores de outras regiões da RMBH adquirindo imóveis no primeiro segmento. Além disso, os compradores do primeiro segmento possuem capacidade de pagamento comprovada e condições de acesso ao crédito imobiliário. Sendo assim, os valores das casas comercializadas no âmbito do mercado imobiliário formal possuem relação com os demais imóveis na área de estudo. Todavia, não concorrem diretamente com os imóveis do segundo segmento de mercado imobiliário identificado.

### 7.3. AGLOMERADO DA SERRA (VILAS DA SERRA)

A área de estudo denominada Aglomerado da Serra é composta pelas vilas Conego Pinheiro 1ª Seção, Conego Pinheiro 2ª Seção, Marçola, Nossa Senhora Aparecida, Nossa Senhora Conceição, Nossa Senhora de Fátima, Nossa Senhora do Rosário, Novo São Lucas, Paraíso, Santana do Cafezal e Fazendinha, ocupações identificadas como assentamentos precários, e os bairros Novo São Lucas, Paraíso, São Lucas, Santa Efigênia e Serra (FIGURA 61). A área de estudo está localizada na região Centro-Sul de Belo Horizonte e está inserida em posição privilegiada no

Figura 61 – Área de estudo

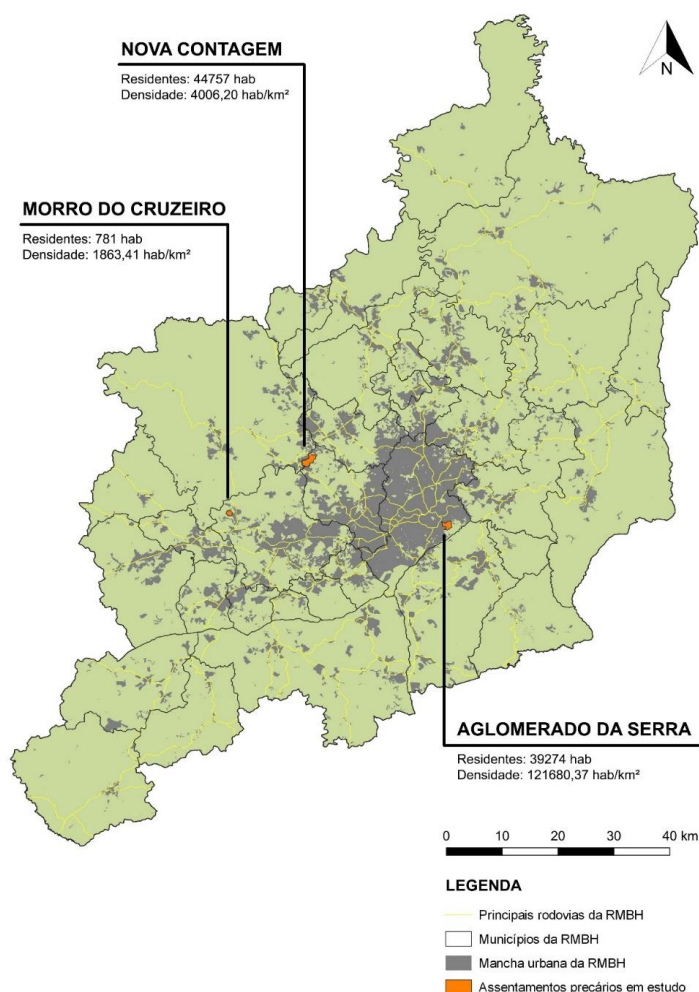


Fonte: Elaborado pelo autor.

contexto metropolitano (FIGURA 62). Alguns de seus bairros estão entre os mais valorizados da RMBH do ponto de vista do mercado imobiliário metropolitano.

Trata-se de uma área com urbanização compacta, sobretudo nos assentamentos precários. Possui densidade construtiva e habitacional relevantes no contexto da RMBH. A denominação Aglomerado da Serra é adotada pelo poder público e por parcela significativa da sociedade para identificar uma parte do conjunto das vilas em estudo. Trata-se de uma expressão reveladora da dimensão, complexidade e grau de compactação e densidade do conjunto dos assentamentos precários em análise. O termo “aglomerado” é utilizado para descrever áreas urbanas que concentram e abrigam um volume significativo de moradores e que possuem atrativos e problemas derivados da aglomeração de pessoas. A população e a

**Figura 62 - Localização das áreas de estudo na RMBH**



Fonte: Elaborado por Maria Luisa Machado Martins a partir de dados do PDDI-RMBH e do Censo 2010 do IBGE.



densidade demográfica na área que compõem o conjunto de assentamentos precários em estudo eram, em 2010, de 39.274 moradores e 21.680 habitantes por Km<sup>2</sup>. A área de entorno, similarmente ao chamado Aglomerado da Serra, é muito povoada. Abrigava em 2010 uma população de 52.988 habitantes e possuía densidade demográfica de 11.702 habitantes/Km<sup>2</sup>. A área de estudo possuía, em 2010, população superior a 26 municípios da RMBH e a mais de 95% dos municípios mineiros. O Aglomerado da Serra é o maior conjunto de assentamentos precários da RMBH. Nesse texto, não adotaremos o termo “aglomerado” para identificar os assentamentos precários, pois entendemos que a denominação mascara a complexidade, as diferenças e as identidades de cada uma das vilas em estudo.

A ocupação da área de estudo estava prevista no Plano da Cidade de Minas, atual Belo Horizonte/MG, elaborado em 1895, como rural (BARRETO, 1995), contudo teve seu caráter alterado após o início da ocupação da cidade (AGUIAR, 2006). A zona suburbana da Capital foi concebida como zona rural para suprir a necessidade de produção de alimentos e de recursos naturais para a população da cidade em implantação. Denominada inicialmente como 1<sup>a</sup>, 8<sup>a</sup> e 13<sup>a</sup> Seções Suburbanas e pela Colônia Bias Fortes, as áreas correspondentes aos atuais bairros Novo São Lucas, Paraíso, Santa Efigênia, São Lucas e Serra tiveram sua implantação iniciada pela Comissão Construtora da Nova capital e abrigaram produtores rurais em chácaras e sítios. Contudo, a ocupação da área não se deu plenamente como previsto. Os terrenos foram vendidos, permutados e concedidos pelo poder público por valores menores do que os situados no interior da cidade planejada. Não abrigaram exclusivamente produtores rurais, mas receberam outros tipos de profissionais e moradores das classes média e alta. A área de estudo foi ocupada de forma diversificada, sendo que na Serra teve uma ocupação mais elitizada. Com o crescimento da cidade, paulatinamente, a área de estudo passou a receber alterações em seu traçado e abrigar moradias e atividades urbanas. Ao longo das décadas de 1920 a 1930, os lotes suburbanos foram divididos e os usos urbanos se tornaram predominantes. O subúrbio não planejado enquanto espaço urbano se tornou mais povoado do que a cidade planejada.

No planejamento e no processo de implantação de Belo Horizonte não foi prevista e viabilizada a ocupação por operários não qualificados, migrantes e pela população pobre da recém capital mineira, inclusive remanescentes do arraial Curral d’Del Rey que deu lugar a nova Capital, de áreas na cidade planejada (AGUIAR, 2006,

GUIMARÃES, 1991 e LE VEN, 1997). Esses grupos populacionais não tinham condições econômicas de adquirir terrenos nos espaços planejados e regularizados da Capital. Para atender suas necessidades de moradia, ocuparam espaços preponderantemente em áreas suburbanas, sem auxílio e aprovação pelo poder público. Na área de estudo, na década de 1920, a vila Nossa Senhora da Conceição recebeu seus primeiros moradores vindos do interior mineiro.

A ocupação da área de estudo se consolidou e manteve a sua diversidade. A proximidade com a área central favoreceu a apropriação e o adensamento populacional e construtivo dos seus diversos bairros e vilas. As casas foram as primeiras unidades habitacionais construídas nos bairros, mas a partir da década de 1950, os primeiros prédios de apartamentos foram erguidos. O adensamento construtivo e habitacional nos bairros da área de estudo é maior nas proximidades com a avenida do Contorno, limite externo da cidade planejada, e menor nos bairros populares. Nas décadas de 1940, 1950, 1960, 1970 e 1990 iniciaram, respectivamente, as ocupações das vilas Nossa Senhora de Fátima, Nossa Senhora Aparecida, Santana do Cafezal e Novo São Lucas. Em toda a área de estudo houve a implantação de infraestrutura urbana, equipamentos de saúde, de educação e de uso coletivo e estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, com a ressalva de que as áreas consideradas informais somente nas últimas décadas houve a intensificação das intervenções que visam melhorias nas condições urbanas locais.

A área de estudo não é homogênea. O contraste entre o sistema viário e as construções das vilas e dos bairros do entorno são contundentes. O loteamento dos terrenos e a implantação do sistema viário nos bairros ocorreu a partir das vias que faziam a ligação das áreas rurais as áreas centrais de Belo Horizonte. As vias e os lotes possuem traçado irregular, exceto no Paraíso onde o parcelamento é ortogonal e os terrenos possuem tamanhos e dimensões uniformes. As vilas ocuparam, em sua maior parte, áreas remanescentes, não parceladas, com topografia desfavorável à implantação dos loteamentos e situadas junto aos limites dos bairros. As vias implantadas nas vilas são estreitas e tortuosas. As altas densidades construtivas e populacionais, os padrões de acabamento e a arquitetura das edificações das vilas contrastam com as ruas e construções dos bairros do entorno. A maior parte das diferenças mencionadas podem ser percebidas facilmente em imagens de satélite. Porém, as maiores diferenças não se resumem às características físicas das construções e logradouros, as vilas concentram pessoas com menor poder aquisitivo,

em relação aos bairros do entorno, e muitas em condições de vulnerabilidade social. Já os bairros abrigam pessoas com rendas médias mais altas, inclusive moradores de

**Figura 63 – Vista geral da área de estudo**



No primeiro plano temos as Vilas da Serra

Na lateral esquerda o entorno das Vilas da Serra

Fonte: Acervo do Autor, 2018.

alta renda. Os indicadores de desenvolvimento humano, de vulnerabilidade social e de graus de desigualdade apontam resultados extremamente divergentes entre as áreas ocupadas pelos assentamentos formais e informais.

A lógica de parcelamento e estruturação da ocupação do espaço gerou uma relativa fragmentação da área de estudo, que, do ponto de vista socioespacial, pode ser dividida em pelo menos quatro partes. A primeira é constituída pelos bairros São Lucas e Serra e é porção mais elitizada da área de estudo e com as melhores condições urbanísticas. Concentra a maior parte dos edifícios residenciais da área de estudo, inclusive daqueles voltados para a população de alta renda, assim como estabelecimentos comerciais, de lazer, de prestação de serviços e institucionais que se concentram nas proximidades da avenida do contorno e das principais vias de acesso aos bairros. Na legislação urbanística municipal<sup>38</sup> é considerado como uma Zona Adensada, ou seja, uma região em que o adensamento deve ser contido uma vez que apresenta alta densidade demográfica e intensa utilização da infraestrutura urbana e problemas de fluidez do tráfego, principalmente nos corredores viários. A

<sup>38</sup> Lei N° 7.166, de 27 de agosto de 1996 e alterações posteriores, que estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no município. Em 8 de agosto de 2019 foi aprovada a Lei n° 11.181, que aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências, que entrará em vigor 180 (cento e oitenta) dias após sua publicação.

segunda é composta pelos bairros Santa Efigênia e Novo São Lucas e Paraíso<sup>39</sup>. Corresponde a uma área ocupada preponderantemente por pessoas da classe de renda média, mas também é povoada por pessoas com baixa renda. Na porção da área próxima à avenida do Contorno, que contempla uma parte do bairro Santa Efigênia, temos um número significativo de prédios residenciais ocupados pela população de classe de renda média e edificações voltados para usos comerciais e de prestação de serviços. Essa porção é considerada como Zona Adensada pela legislação municipal. A outra porção corresponde a outra parcela do bairro Santa Efigênia e o bairro Novo São Lucas e está situada junto às vilas Nossa Senhora do Rosário e Novo São Lucas, a avenida Mem de Sá e o bairro Paraíso. É considerada como uma Zona de Adensamento Preferencial e é passível de adensamento, pois apresenta condições favoráveis de infraestrutura e de topografia. Trata-se de uma área que é ocupada por conjuntos habitacionais populares e por casas. Nos limites da segunda parte com o bairro Paraíso temos uma concentração de atividades comerciais e de prestação de serviços. O bairro Paraíso e as vilas Conego Pinheiro 1ª Seção, Conego Pinheiro 2ª Seção e Paraíso constituem a terceira parte da área de estudo, que possui ocupação socioeconômica popular. Trata-se de uma área preponderantemente ocupada por casas e com estabelecimentos comerciais simples e voltados para o público local. Uma parte do bairro Paraíso é considerada como uma Zona de Adensamento Preferencial e a outra porção é uma zona em que a ocupação é desestimulada pelas condições de infraestrutura, topográficas e de articulação viária. A quarta região é aquela composta pelas vilas Marçola, Nossa Senhora Aparecida, Nossa Senhora Conceição, Nossa Senhora de Fátima, Nossa Senhora do Rosário, Novo São Lucas, Santana do cafezal e Fazendinha, ocupações identificadas como assentamentos precários e que abrigam população de baixa renda. Essa área passou nas últimas décadas por intervenções urbanísticas através do Programa Vila Viva<sup>40</sup>. Foram executadas obras de saneamento e urbanização, construção de prédios

---

<sup>39</sup> As vilas Paraíso, Conego Pinheiro 1ª Seção e Conego Pinheiro 2ª Seção são relativamente pequenas e isoladas. Não identificamos oferta de imóveis nessas áreas e optamos por não registrar observações sobre seus mercados imobiliários. Consideramos que, aparentemente, suas influências e relações com o mercado imobiliário do entorno como residuais e limitadas. Para conclusões definitivas, entendemos que as observações deveriam ser feitas em prazo e em profundidade incoerentes com o tempo disponível para elaboração da pesquisa. Sendo assim, não faremos menções sobre essas áreas nas análises que serão realizadas.

<sup>40</sup> O Programa Vila Viva é uma iniciativa da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte que contempla ações em 12 comunidades no município. As ações executadas foram promovidas com apoio de recursos

de apartamentos, reestruturação do sistema viário e implantação equipamentos para a prática de esportes e lazer. Todas as vilas da área de estudo são consideradas na legislação municipal como Zonas de Especial Interesse Social do Tipo 1. Ou seja, correspondem a regiões ocupadas de forma desordenada por população de baixa renda e que demandam a promoção da melhoria da qualidade de vida de seus habitantes e uma melhor integração à malha urbana, o que poderá ocorrer por meio de programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária, urbanística e jurídica.

Apesar das diferenças, existem diversas relações entre os moradores das subpartes da área de estudo individualizadas anteriormente. Essas porções relativamente homogêneas possuem dinâmicas de ocupação próprias e diferenciadas que permitem que sejam separadas. Todavia, é preciso ressaltar que a separação pode omitir e relativizar conexões sociais, culturais e econômicas entre as diversas áreas. Existem relações de trabalho e solidariedade que extrapolam e desconhecem os limites imaginários entre as subpartes apontadas. Moradores das vilas trabalham nos bairros, sobretudo na Serra e no São Lucas, e, em menor quantidade, pessoas que habitam os bairros do entorno desempenham atividades profissionais nos assentamentos populares. Sabe-se que a escolha pela moradia nas vilas não se resume à possibilidade de trabalho no entorno imediato, mas os trabalhos no âmbito das residências de pessoas, famílias e condomínios residenciais dos bairros são comuns e relevantes no relacionamento entre os grupos sociais. Trabalhos que culturalmente não exigem escolaridade, que não geram lucros diretos para os empregadores e que geram baixa remuneração, como os voltados para zeladoria de condomínios, limpeza e manutenção de edificações, cuidados e atenção com crianças, condução de veículos, administração de portarias e segurança, e o trabalho

---

federais, obtidos por meio de financiamento do Banco Nacional de Desenvolvimento Social (BNDES) e da Caixa Econômica Federal. A iniciativa possui avaliações positivas e negativas, sobretudo em relação às ações desenvolvidas no chamado Aglomerado da Serra (BALTAZAR et al., 2017, EVANGELISTA, 2012, GOMES, 2008, MELO, 2009, MELO, 2016, MOURA, 2018, MOTTA, 2013, NASCIMENTO, 2015, PROGRAMA PÓLOS DE CIDADADNIA, 2011 e SILVEIRA, 2015). Em termos positivos são destacadas as melhorias nas condições de saneamento e urbanização da área, novas possibilidades de apropriações dos espaços coletivos e a significativa ampliação da integração das vilas em relação à cidade. Em termos negativos são destacadas: a remoção de um número significativo de moradores, a desestruturação de laços comunitários, a valorização especulativa das propriedades no local, a implantação de prédios de apartamentos para abrigar uma parte dos moradores que foram remanejados das suas moradias no local em práticas cotidianas dos moradores locais e as metodologias de planejamento e intervenção públicas em favelas.

braçal na construção civil são comumente desempenhados pelos moradores das vilas nos bairros de entorno.

O mercado imobiliário formal na área de estudo esteve aquecido ao longo de praticamente toda a última década. A intensificação do mercado imobiliário de imóveis comerciais e de prestação de serviços em toda a área de estudo foi estimulada pela crescente disponibilidade de crédito imobiliário e pela possibilidade de mudanças no interior dos bairros da área de estudo devido a heterogeneidade do estoque imobiliário. A valorização imobiliária dos imóveis situados nos bairros da área de estudo, na última década, estimulou um processo de aumento da produção de prédios de apartamentos e da intensificação do uso e da ocupação do território e no aumento das densidades construtiva e habitacional.

Há uma forte valorização do mercado imobiliário formal na área de estudo, que é intenso, complexo e diversificado. Contempla bairros que estão entre os mais valorizados no mercado imobiliário da RMBH e que permitem acesso a rendas primárias de localização, de construtibilidade e de edificabilidade econômica e rendas diferenciais de comércio, de moradia e de segregação. As moradias-capital executadas no local permitem aos produtores capitalistas de moradia o acesso a sobrelucros de localização, de construtibilidade dos terrenos e de conjuntura econômica. Seus imóveis são heterogêneos, pois têm idades, soluções arquitetônicas, áreas, dimensões, acabamentos muito diferentes. A quantidade de ofertas de imóveis na área de estudo para venda e locação é significativa em relação ao número verificado no município. Os apartamentos são os imóveis mais presentes nas transações imobiliárias de venda e locação no local. Sua participação no volume de transações na área de estudo é estimada em aproximadamente 70% do total. Há na localidade uma diversidade de tipos de apartamentos. Temos unidades em prédios isolados, com acabamentos simples, antigos, pequenos, com poucos moradores, sem elevadores e vagas de garagem e em edifícios de alto luxo, de pequeno e de grande porte, com controles de acesso, área de lazer e poucas unidades habitacionais, além de apartamentos em grandes conjuntos habitacionais populares novos e antigos e, também, em empreendimentos de médio porte, com elevadores e com no mínimo duas vagas de estacionamento. Essa diversidade se reflete na amplitude dos valores observados nas transações imobiliárias. Os apartamentos possuem valores de venda de cerca de R\$ 150.000,00 até R\$ 5.500.000,00 e de locação de R\$ 900,00 até R\$ 20.000,00. As casas são ofertadas para a venda e locação em quantidade menor.

Também são muito diversificadas. São novas e usadas, com área construída e terrenos pequenas e grandes, geminadas ou isoladas, populares, comerciais, de luxo e com acabamentos e soluções arquitetônicas diversas. São locadas por valores entre R\$ 650,00 a R\$ 25.000,00 e vendidas por R\$ 265.000,00 até 9.000.000,00. Os terrenos, por sua vez, são locados por valores entre R\$ 1.500,00 até R\$ 18.000,00 e vendidos por valores de R\$ 100.000,00 a R\$ 18.000.000,00. São poucos os terrenos não ocupados e disponíveis para a venda no interior da área de estudo. Nesse contexto, são valorizados na proporção da sua capacidade de viabilizar incorporações imobiliárias e ou de receber instalações comerciais e de prestação de serviços. Em algumas situações, casas são comercializadas como se fossem terrenos, pois no contexto tendem a ser substituídas por empreendimentos viabilizados através de incorporações imobiliárias.

Em uma visão global da área de estudo é possível identificar que a fragmentação socioespacial originada da lógica de parcelamento e estruturação da ocupação do espaço não está sendo alterada com grande intensidade pelo mercado imobiliário. O mercado imobiliário formal da área de estudo não teve mudanças estruturais significativas. Os apartamentos são os imóveis mais comercializados e produzidos. São essencialmente moradias-capital. Foram produzidos no contexto do submercado do segmento capitalista monopolista. São produzidos predominantemente por incorporadoras, visam lucro e são investimentos rentáveis. Nas áreas compostas por bairros, genericamente, a ocupação e o uso do espaço têm sido modificados por processos de adensamento e substituição de imóveis por construções residenciais e comerciais de maior porte. As tendências históricas de investimento imobiliário permanecem. Os bairros Serra e São Lucas concentram a maior parcela dos lançamentos de novos empreendimentos, inclusive os comerciais. Os imóveis residenciais são prédios de apartamentos e, predominantemente, voltados para a população com alta renda. O mercado imobiliário local é apropriado preponderantemente pela população de alta renda. Trata-se de da porção da área de estudo que possui alto grau de atratividade. Na área de estudo também contempla imóveis localizados em área mais populares, produzidos no contexto do submercado do segmento capitalista normal, e imóveis antigos e obsoletos que possuem valores de venda menores e são adquiridos por pessoas com renda médias. Os bairros Novo São Lucas e Santa Efigênia permanecem em um processo de verticalização, porém com intensidade muito inferior à porção mais verticalizada da área de estudo. Não há

alteração significativa do perfil socioeconômico dos moradores. Existem algumas inovações na ocupação da área que contempla o bairro Paraíso, que está em uma fase inicial de verticalização e adensamento populacional. Não houve, no entanto, grandes inovações por parte dos agentes do mercado imobiliário na apropriação do seu território para a produção de empreendimentos habitacionais. A exceção foi a introdução de unidades habitacionais de um quarto, em prédios com serviços de hotelaria e que são ocupados por moradores e por locatários. As características das partes da área de estudo consideradas homogêneas e destacadas anteriormente foram preservadas. As áreas elitizadas receberam os empreendimentos mais caros e sofisticados e as áreas populares os novos conjuntos habitacionais e os prédios isolados mais simples e com menores valores de venda.

Em relação à porção da área de estudo ocupada pelas vilas, identificados como Assentamentos Precários, a pesquisa de campo, as entrevistas e os dados secundários permitiram verificar a existência de mercados imobiliários residencial e comercial nos espaços informais. Constatamos a ofertas de imóveis residenciais para a venda, permuta e aluguel em praticamente em todas as vilas vistoriadas. Com relação aos imóveis comerciais e de prestação de serviços, verificamos ofertas para locação nas áreas centrais e centralidades das diversas vilas e em vias de maior circulação de pessoas e veículos, sobretudo o transporte coletivo.

O mercado imobiliário das vilas no entorno da Serra não surgiu nos últimos anos. Desde quando as áreas desocupadas no seu interior e as áreas de expansão se tornaram escassas, a comercialização e o aluguel de terrenos e unidades habitacionais ocorreram nos assentamentos precários.

As características do mercado imobiliário informal das Vilas da Serra serão descritas a partir dos registros sobre seu desenvolvimento histórico e estruturação realizados por Coelho (2018). Apesar dos indícios de que as negociações de imóveis sejam praticadas há décadas no local, não há muitos registros. Os documentos que formalizam as negociações são poucos ou inexistentes. A formalização das vendas ocorre frequentemente por recibos e simples que são assinados pelo comprador e pelo vendedor, especificam o imóvel e o valor da negociação e, em alguns casos, há o reconhecimento das assinaturas em cartórios de notas. Relatos e observações permitem concluir, entretanto, que as transações mais constantes e tradicionais são o aluguel de casas, de dormitórios e de cômodos, a venda de casas e de terrenos e permissão de uso e construção em lajes. O autor identificou que a inserção dos



imóveis no contexto urbano é um dos fatores que afetam seu valor. Os moradores valorizam imóveis implantados em locais que propiciam melhores condições de acesso e de vida, próximos a áreas comerciais e que sejam livres de ameaças de despejo e intervenção por parte do poder público. A presença de familiares e de redes de vizinhança de apoio mútuo, também, tornam os imóveis mais atrativos. Antes dos processos de urbanização e implantação de sistemas de abastecimento de água, a proximidade das edificações com fontes de água, como rios e nascentes, necessárias para consumo, higiene pessoal e para limpeza de utensílios e das casas, era considerada fundamental para a comodidade dos moradores e um dos aspectos de valorização dos imóveis. Características físicas dos imóveis como área, qualidade arquitetônica, padrão construtivo e de acabamentos são características que, também, valorizam os imóveis. A flexibilidade de uso dos terrenos e das edificações igualmente influencia positivamente seus valores. A possibilidade de ampliação das unidades habitacionais, inclusive a disponibilidade de áreas livres, e de adaptação das casas a novas configurações familiares são aspectos fundamentais para os moradores. A possibilidade de ganhos é outro fator de valorização, o que, por um lado, desvaloriza casas que não podem ser ampliadas e, por outro, valoriza imóveis que permitem a implantação de estabelecimentos comerciais junto as unidades residenciais. O autor observa que a relação próxima entre vizinhos e a ocupação compacta das áreas influenciaram a natureza e as estratégias de transação dos imóveis ofertados. O aluguel e a venda de casas são as operações mais frequentes. A aquisição é normalmente precedida pelo aluguel de um imóvel, ação que permite a ambientação e o acolhimento dos novos moradores na rede de vizinhos da comunidade. O aluguel permite a reserva e acumulação de recursos para a aquisição de imóvel no futuro, cujos valores variam em função do grau de parentesco e de relacionamento dos compradores com os vendedores. Da mesma forma, as condições de pagamento podem ser flexibilizadas e descontos e pagamentos a prazo são admitidos. Os novos moradores, após a aquisição das suas moradias e a realização de reformas, expansões e melhorias, investem na oferta de imóveis no mesmo terreno e compartilhando acessos e espaços coletivos para aluguel e venda. Temos assim, historicamente, um movimento cíclico no mercado imobiliário local que gera um constante adensamento construtivo e a assimilação de novos moradores nas vilas estudadas, mediados por relações de familiaridade e amizade e por mecanismos de

socialização e assimilação de moradores em estratégias de convivência e auxílio mútuo.

O mercado imobiliário das vilas no entorno da Serra passou por mudanças estruturais, após as intervenções realizadas no local pelo Programa Vila Viva, a partir de 2005. Houve a introdução de novas vias que possibilitaram o acesso de veículos, inclusive transporte coletivo, e novas formas de articulação entre as vilas os bairros de entorno. Conseqüentemente novos tipos de imóveis passaram a ser ofertados. Edificações destinadas ao uso comercial e de prestação de serviços e para estacionamento de veículos passaram a ser oferecidos para locação e venda. Os apartamentos construídos pela administração municipal para abrigar pessoas que foram removidas das suas moradias também passaram a ser comercializados. Outros agentes e procedimentos inerentes ao mercado imobiliário foram introduzidos nas áreas em estudo. Para COELHO, (2018), as mudanças foram profundas e romperam parcialmente as lógicas de apropriação do espaço local e de comercialização de imóveis.

Houve uma profunda valorização dos imóveis nos locais diretamente relacionados as intervenções públicas e ao contexto econômico brasileiro (COELHO, 2018). As obras e ações públicas ocorreram em um contexto de crescimento econômico, de aumento da renda familiar e aquecimento do mercado imobiliário. Esses fatores geravam um aumento do interesse de pessoas de outras áreas da RMBH, sobretudo moradores de assentamentos populares e de áreas periféricas que não se adequavam ao crédito formal, em se mudar para as vilas em função das suas condições urbanas e da sua localização privilegiada no contexto metropolitano. As obras do Programa Vila Viva demandaram a remoção de famílias para a erradicação de áreas de risco, a execução de obras de saneamento, a urbanização de becos, a reestruturação do sistema viário e a implantação de parques e equipamentos para a prática de esportes e lazer. As intervenções geraram a remoção de 2.269 famílias, segundo dados oficiais. Uma parte foi reassentada em prédios de apartamentos produzidos pela administração municipal. Esse novo tipo de imóvel não foi assimilado por todos os reassentados. Os apartamentos impuseram um novo modo de vida aos seus ocupantes, pois possuem tamanho considerado pequeno pelos moradores, fazem parte de edificações verticalizadas e multifamiliares, não permitem adaptações, alterações e o desempenho de algumas atividades profissionais, não possuem áreas externas e acesso a áreas de convivência, exigem organização condominial e a

assimilação de uma nova cultura diferente da população original (BALTAZAR et al., 2017). Conseqüentemente, uma parte dos moradores buscou se mudar para casas e vendeu, permutou ou alugou seus apartamentos. Esses moradores buscaram alugar, comprar e permutar casas nas vilas, o que contribuiu para o aumento da demanda de imóveis no local. Uma parte dos moradores dos apartamentos, inclusive, vendeu ou permutou suas propriedades e se deslocou para outras áreas da RMBH. O outro grupo de pessoas removidas recebeu indenizações. Os valores recebidos foram priorizados para a aquisição de moradias próximas às áreas de origem, o que também contribuiu para uma demanda aumentada de imóveis. A critério dos beneficiários a compra poderia ser realizada com ou sem o acompanhamento da Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte - URBEL. Os indenizados procuraram mudar para locais disponíveis na área de intervenção e a procura de imóveis para a locação e compra foi aumentado substancialmente. Outro fator relevante para a majoração dos valores de aluguel na área foi a política de concessão de benefícios para aluguel de moradias adotadas pela URBEL. Ao longo do período das obras houve a necessidade de deslocar pessoas de suas moradias até que fosse definida a forma de reassentamento, e a busca de imóveis nas vilas para locação monitorada pela administração pública foi relevante. Além disso, os valores disponibilizados para os beneficiados eram em média superiores aos praticados nas áreas de intervenção. Esses fatores fomentaram o aumento dos valores de locação nesses locais. O aumento da demanda pelo aluguel e pela compra de unidades habitacionais nas vilas, derivado da conjunção dessas ações públicas e do contexto econômico, contribuiu para o aumento dos valores praticados e para o aquecimento do mercado imobiliário no local.

O forte aumento da demanda e de valores gerou novas formas de produção e comercialização de imóveis e de apropriação do território nas vilas e no seu entorno (COELHO, 2018). Independentemente das intervenções públicas, segundo uma lógica local, momentos de crescimento econômico se refletem em investimentos na construção de imóveis para oferta de locação e venda pelos moradores. Genericamente todos os tipos de imóveis residenciais e comerciais foram valorizados. As ações dos moradores locais não foram suficientes para a satisfação da demanda excessiva de compra e aluguel de imóveis ocorrida em função das intervenções públicas. Da mesma forma, os apartamentos produzidos pelo poder público pouco contribuíram para o atendimento da demanda elevada de imóveis residenciais, pois são relativamente poucos e possuem características que os tornam pouco atraentes

para os moradores das vilas. Essa situação, associada à valorização dos imóveis, fomentou a introdução de novas práticas e agentes no mercado imobiliário local. Os imóveis antes construídos e ofertados por moradores-investidores com poucos recursos, passaram a ser produzidos ofertados por investidores locais mais capitalizados e por empreendedores externos. Uma parte das ofertas passou a ter um perfil simplesmente especulativo e deixou de ser mediada por relações de familiaridade e amizade e por mecanismos de socialização e assimilação de moradores em estratégias de convivência e auxílio mútuo. A nova lógica de produção inserida nas vilas se caracteriza por assimilar estratégias da produção capitalista do mercado formal como a padronização das soluções de arquitetura e dos acabamentos dos imóveis. Os novos empreendimentos são formalmente diferentes daqueles autoproduzidos pelos moradores em etapas e com acabamentos a serem concluídos. Além de parecidos com os produzidos no mercado formal, os imóveis são ofertados, vendidos e alugados através de novas dinâmicas comerciais. Além da ação dos moradores-investidores são, também, anunciados e comercializados por intermediários e por imobiliárias. Os processos de divulgação e venda dos imóveis são atualmente realizados por intermediadores, como corretores e mediadores das transações imobiliárias. Essa nova lógica é adotada pelos moradores-investidores, mas também através de empreendedores e investidores locais que buscam lucratividade através de investimentos informais, inclusive para investir capital originado de práticas criminosas. Os novos agentes atuam, sobretudo, em áreas vazias próximas às vilas, como na região conhecida como Pomar do Cafezal, loteamento não implantado situado em terreno com alta declividade, e em áreas esvaziadas para a implantação de áreas de preservação ambiental e parques pela administração municipal. A produção de empreendimentos habitacionais nesses lugares convive com novas ocupações realizadas por pessoas e famílias que não possuem condições de pagar aluguel e de comprar moradias. O mercado imobiliário informal local passou, portanto, por processos de acentuamento da mercantilização das moradias locais, de complexificação, de expansão e de transformação. Os processos de venda nos assentamentos estão deixando de ser unicamente protoespeculativos, pois em algumas situações não visam somente melhorias nas condições de vida visam sobrelucros. Os preços dos imóveis sofreram ampliações por movimentos estruturais e conjunturais gerais e estruturais particulares e em

consequência das obras realizadas no local, validando a visão teórica de SMOLKA (2003) sobre intervenções em assentamentos precários.

Nesse contexto de mudanças, os apartamentos produzidos pelo poder público passaram a constituir um segmento do mercado imobiliário informal das vilas e uma ligação com os mercados formais da RMBH. Foram produzidos no contexto do submercado do segmento capitalista de cooperativas e da provisão estatal. São moradias-capital, mas com valores de venda baixos devido aos subsídios e por não se destinarem a apropriação de lucro de incorporação. Trata-se, dentre os tipos de imóveis existentes no contexto das vilas, daquele que possui proporcionalmente o maior número de ofertas de venda em relação ao total de unidades assemelhadas existentes nas vilas de estudo. Todavia, aparentemente, não se trata de um movimento especulativo. Os moradores estão interessados em vender ou permutar seus apartamentos principalmente pelas seguintes motivações: o desejo de morar em casas por questões culturais, dificuldades de locomoção de moradores doentes e idosos nos espaços comuns dos apartamentos e ausência de espaço para o trabalho nas unidades habitacionais. Alternativamente à venda, os moradores se mostram interessados em permutar seus apartamentos por casas. Além disso, a quantidade de imóveis oferecidos para a locação é quase nula. Sendo assim, não há indícios de que haja valorização exorbitante dos apartamentos, sobretudo por haver um acompanhamento das transações e dos perfis dos compradores pela URBEL. Também não existem indicadores que demonstrem o interesse dos moradores em ganhos financeiros com a venda ou aluguel das unidades, sobretudo porque no contexto das vilas, os apartamentos não possuem alta valorização. Outro aspecto que distingue as negociações de venda e locação de apartamentos em relação aos demais imóveis das vilas são as características das pessoas que se interessam em comprá-los. O perfil dos compradores dos apartamentos é diferente dos moradores das demais moradias das vilas. São pessoas adaptadas ao modo de vida em condomínios verticais, que não possuem condições de acessar o crédito imobiliário bancário, que contam com a segurança proporcionada pelos condomínios verticais e que buscam melhor inserção urbana com menores gastos. Não possuem necessariamente vinculações com a comunidade local. É certo que, no contexto das vilas, existem pessoas que potencialmente podem se mudar para os apartamentos, mas existem alternativas de moradia com valores e condições de pagamento semelhantes e mais coerentes com o modo de vida e a cultura locais. Os apartamentos também possuem

diferenças em relação ao estoque construído das vilas que contribuem para que compoñham uma alternativa a esses imóveis. Possuem maior grau de regularidade do que os imóveis vizinhos. Não possuem regularização plena, o que impede o acesso ao crédito imobiliário bancário, mas propiciam maior segurança jurídica em relação à propriedade do que a maior parte dos seus pares. No contexto dos imóveis das vilas todos os prédios de apartamento possuem frente ou são próximos aos centros comerciais e as principais vias de articulação viária e de circulação de coletivos. Uma parte dos prédios está situada nos limites das vilas com bairros do entorno. Essa situação e outros fatores conferem aos apartamentos a possibilidade de serem alternativas de moradia para residentes do entorno e de outras áreas formais e informais da RMBH. Eles possuem semelhanças em relação aos imóveis comercializados no mercado imobiliário popular da RMBH, inclusive em termos de tamanho, solução arquitetônica e, em alguns casos, de regularidade edilícia e fundiária. Em relação aos imóveis do mercado imobiliário popular, possuem localização privilegiada no que se refere à área central de Belo Horizonte. Além de moradores dos assentamentos em estudo, eles permitem acesso às vilas por parte de pessoas que possuem características e aspirações parcialmente diferentes dos moradores locais. Tais situações conferem aos apartamentos produzidos pelo poder público a possibilidade de constituir um nicho do mercado imobiliário informal local e regional. Também podem ser entendidos como um elo de transição entre os mercados imobiliários formais e formais locais e da RMBH<sup>41</sup>.

Em princípio, os comportamentos dos mercados imobiliários das vilas da Serra e do seu entorno são dois movimentos independentes, apesar de alguns pontos em comum relacionados, principalmente, aos prédios de apartamentos e ao contexto econômico. Existe uma diferenciação social expressiva entre os moradores das duas áreas, o que praticamente delimita dois contextos diferentes. Em reflexo a essa realizada, as construções no mercado imobiliário formal dos bairros são diferentes das informais em diversos aspectos. Os imóveis situados nos bairros, aparentemente, não possuem semelhanças em relação ao estoque das vilas, com exceção dos prédios de apartamentos que são assemelhados aos condomínios verticais do

---

<sup>41</sup> Para BALTAZAR et al., 2017, a introdução dos prédios de apartamentos acentuou a política habitacional municipal que leva à segregação socioespacial. Para os autores, a alienação gradual das unidades habitacionais para uma população externa acentua o processo de gentrificação e a periferização da pobreza.

entorno. Os estoques construídos nas áreas formais e informais da área de estudo são contrastantes em termos de densidade construída, padrões de acabamento e soluções arquitetônicas. A exceção em relação as diferenças físicas são os apartamentos produzidos pelo poder público. Eles possuem características físicas que os aproximam formalmente das unidades do entorno e os diferenciam dos imóveis das vilas. As semelhanças, todavia, não são fortes em relação aos imóveis do entorno. Os apartamentos produzidos pelo poder público são construções simples e seguem os mesmos padrões de outros imóveis produzidos pela prefeitura e por políticas de habitação de interesse social em outras áreas da RMBH. Os prédios do entorno são predominantemente construções mais caras, que possuem unidades habitacionais maiores, alguns possuem elevadores, têm padrão de acabamentos mais sofisticado e são dotados, em sua maioria, de áreas comuns com equipamentos de lazer, segurança e de convivência. Além das diferenças físicas, que são menores em relação aos apartamentos, nas vilas as irregularidades fundiárias, urbanísticas e edilícias impedem o acesso ao crédito imobiliário. As operações mais frequentes nas duas áreas também são diferentes. Nos bairros a venda e o aluguel de apartamentos são as negociações mais numerosas, enquanto nas áreas informais as casas são os tipos de imóveis mais comercializados. Uma situação que afeta todos os imóveis da área de estudo é o contexto de aquecimento do mercado imobiliário metropolitano e o aumento das rendas familiares que intensificam as negociações imobiliária nas áreas formais e informais. O quadro abaixo resume as principais características do mercado imobiliário das Vilas da Serra e do seu entorno:

**Quadro 13 – Caracterização dos mercados fundiário e imobiliário das Vilas da Serra e do seu entorno**

<b>Tema</b>	<b>Vilas da Serra</b>	<b>Bairros do entorno</b>
<b>Agentes</b>	Proprietários informais e ocupantes de lotes e edificações.	Imobiliárias, investidores, incorporadoras, construtores, proprietários formais de edificações e lotes.
<b>Público</b>	População de baixa renda, principalmente pessoas da região sem capacidade de pagamento e de obtenção de financiamentos imobiliários.	População de renda média a alta com capacidade de pagamento e de obtenção de financiamentos imobiliários.

<p><b>Tipos de imóveis ofertados para venda</b></p>	<p>Terrenos, vagas de estacionamento, lojas, barracões e casas isoladas autoconstruídos, quitinetes produzidas por investidores e apartamentos executados pelo poder público. A negociação de casas é a operação mais frequente.</p>	<p>Terrenos, vagas de estacionamento, lojas e salas, casas isoladas autoconstruídas, apartamentos e casas geminadas executadas por agentes do mercado imobiliário. As operações mais frequentes são a venda de apartamentos.</p>
<p><b>Tipos de imóveis ofertados para aluguel</b></p>	<p>Barracões autoconstruídos, casas autoconstruídas, lojas, apartamentos executados pelo poder público, quitinetes e vagas de estacionamento. Os valores mínimos de locação são de R\$ 500,00/mês para casas e apartamentos.</p>	<p>Vagas de estacionamento, lojas e salas, casas isoladas autoconstruídas, apartamentos e casas geminadas executadas por agentes do mercado imobiliário. As operações mais frequentes são a venda e o aluguel de apartamentos. Os valores mínimos de locação de casas e apartamentos são de R\$ 1.000,00/mês.</p>
<p><b>Formas contratuais</b></p>	<p>Contratos informais e consensuais, firmados entre vendedores e compradores e com assinaturas reconhecidas ou não em cartórios de notas.</p>	<p>Contratos solenes e consensuais, firmados entre vendedores e compradores e registrados em cartórios do registro de imóveis e de notas</p>
<p><b>Financiamento e formas de pagamento e transação</b></p>	<p>Autofinanciamento individual e familiar. Empréstimos bancários e não bancários. Permutas com imóveis, carros e outros bens. Utilização de rendas formais e informais, de heranças e de indenizações.</p>	<p>Financiamentos imobiliários, autofinanciamento individual e familiar. Utilização de rendas formais e informais. Empréstimos bancários e não bancários. Utilização de rendas formais e informais, de heranças e de indenizações.</p>
<p><b>Estratégias de venda e comercialização</b></p>	<p>Anúncios em portais na internet, anúncios nos imóveis e em espaços públicos. Há um predomínio das ofertas nos próprios imóveis e em espaços públicos.</p>	<p>Anúncios em portais na internet, anúncios nos imóveis e em espaços públicos. As ofertas na internet são em maior número.</p>



### 7.3.1. Barreiras e leves influências entre o mercado imobiliário local formal e informal

A complexidade do estoque construído nos bairros contrasta com a uniformidade dos apartamentos das vilas. É possível distinguir claramente dois grupos de imóveis na área estudada, cujos valores são determinados pela associação das variáveis examinadas e outras características dos imóveis investigados não

**Figura 64 – Vista geral da área de estudo**



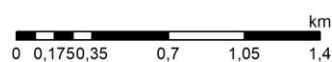
Fonte: Elaborado pelo autor.

contempladas no modelo estatístico desenvolvido.

O primeiro corresponde aos apartamentos situados nos bairros. Integram prédios produzidos predominantemente por agentes do mercado imobiliário e crescentemente complexos e com grandes variações em termos de dimensões, padrões de acabamento e comodidades como vagas de garagem, elevadores e

equipamentos de convivência e uso condominial. Trata-se de um grupo caracterizado pela heterogeneidade e pela maior liquidez de venda, ancorada na atratividade dos bairros e na diversidade de tipos de apartamentos e valores de venda disponíveis. A

**Figura 65 – Vista geral da área de estudo e localização dos conjuntos habitacionais nas Vilas da Serra**



#### Legenda

- CONJUNTO\_HABITACIONAL
- Limite da área de estudo
- Vilas da Serra (Aglomerado da Serra)

Fonte: Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Elaborado pelo autor.

multiplicidade de características dos imóveis deriva de rupturas nas convenções urbanas locais e na introdução de inovações espaciais (ABRAMO, 2007a e 2009). Os

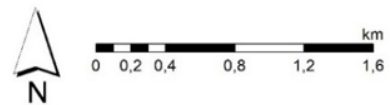
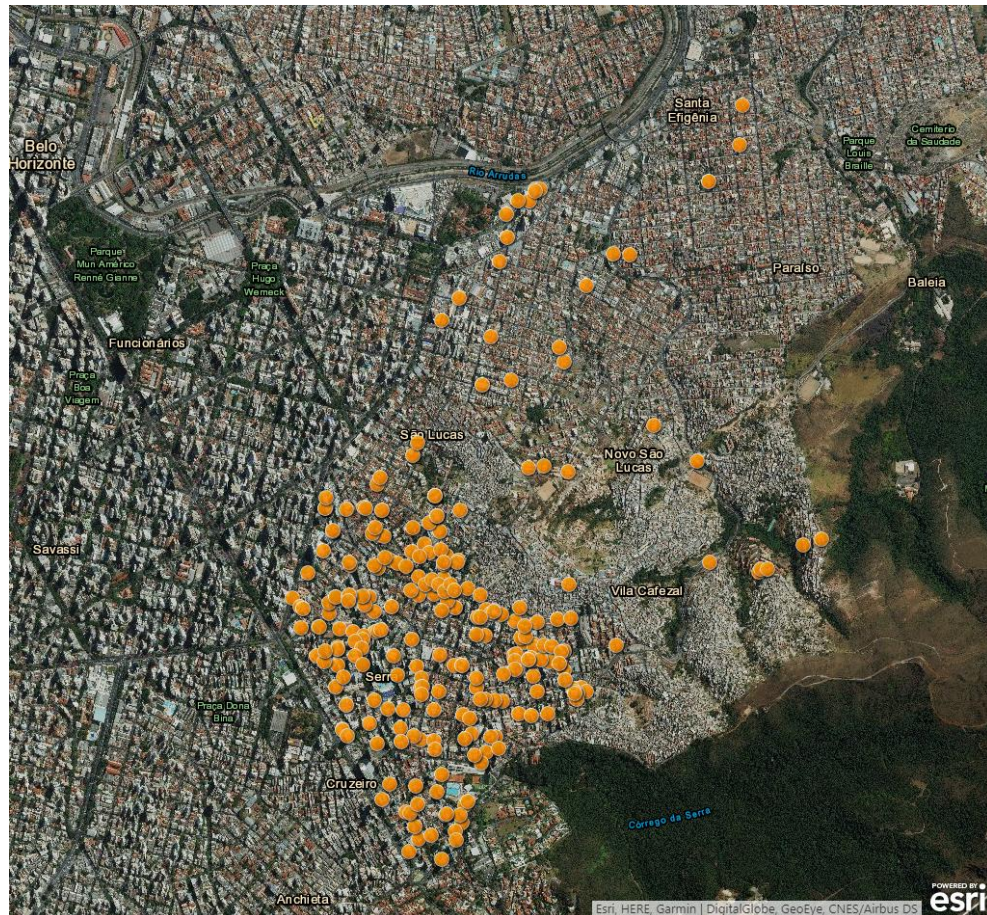
empreendedores ao longo do tempo introduziram diferenciações nos seus produtos imobiliários. O estoque construído foi renovado com bens imóveis crescentemente sofisticados. Assim, pessoas com rendas maiores do que os moradores locais foram atraídas para esses imóveis e os empreendedores obtiveram lucros maiores através do *mark up* urbano. Por outro lado, grupos com rendas inferiores foram atraídas para os imóveis existentes nos bairros com grau de sofisticação menor. Esses processos de inovação espacial e renovação dos estoques construídos são mais intensos nos bairros Serra e São Lucas, que correspondem as áreas mais elitizadas da área de estudo.

O segundo grupo de imóveis é composto pelos apartamentos produzidos pelo poder público no interior das vilas. São unidades habitacionais com alto grau de uniformidade. Não foram produzidas visando o lucro e ou sua imersão no mercado imobiliário. Foram construídas para abrigar um grupo de pessoas removido em função de intervenções públicas, que possui renda familiar muito inferior aos bairros do entorno e que, em princípio ou definitivamente, não almejava morar nesse tipo de imóvel. As ofertas de venda e permuta são comuns e a liquidez baixa. Os processos de venda podem ser caracterizados como protoespeculativos, pois não visam melhorias nas condições de vida e não permitem ganhos exorbitantes. Os valores de venda são determinados essencialmente por fatores locais, como a inserção dos imóveis nas vilas e a localização relativa dos apartamentos no seu interior, segundo análises dos resultados do modelo estatístico desenvolvido. Por meio de observações empíricas é possível inferir que os valores de venda dos apartamentos são preponderantemente modulados pelo submercado imobiliário das vilas e não do entorno. Ou seja, a inserção desse grupo no contexto do mercado imobiliário ocorre sem vínculos fortes e diretos com as áreas de entorno, o que configura a inexistência de concorrência direta com o mercado imobiliário formal. A exceção é a faixa de transição entre as vilas e os bairros onde os valores praticados são assemelhados aos exercidos no mercado imobiliário formal do entorno. Ou seja, a heterogeneidade do perfil socioeconômico dos moradores das vilas e dos bairros circunscreve as relações entre os mercados imobiliários formal e informal aos limites entre as duas áreas.

Para o aprofundamento do diagnóstico do mercado imobiliário de apartamentos na área de estudo foram coletados, georreferenciados e validados 288 dados no período de novembro de 2017 à dezembro de 2018. Estimamos que a amostra

corresponda a aproximadamente de 15 % do total de apartamentos em oferta na área estudada. Foram considerados apartamentos com valor de venda de R\$ 50.000,00 até R\$ 4.350.00,00 e com áreas de 27,00 m<sup>2</sup> a 500,00 m<sup>2</sup>. A Figura 66 revela a localização dos dados que foram validados.

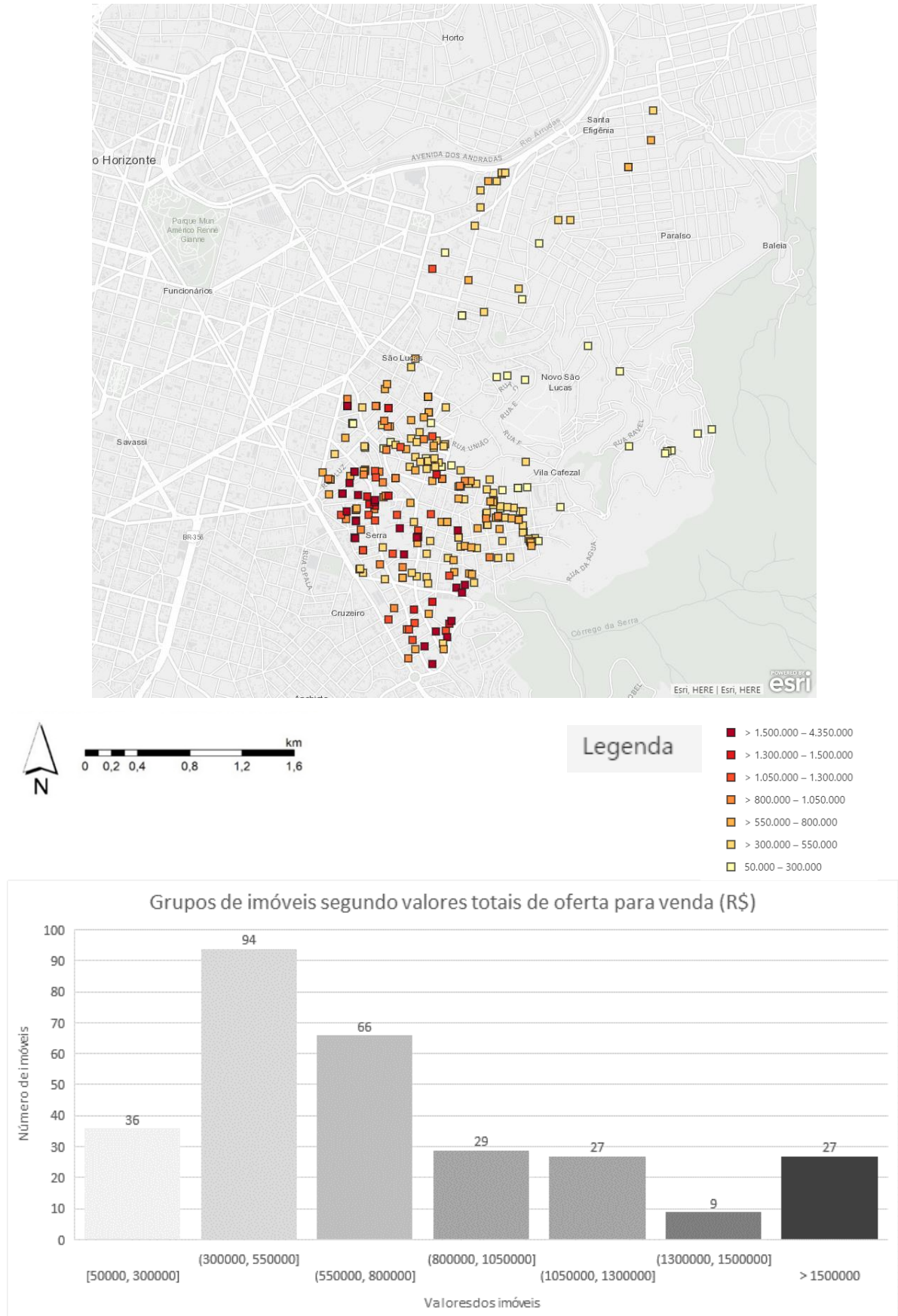
**Figura 66 – Localização dos apartamentos utilizados no modelo estatístico**



Fonte: Elaboração própria a partir de imagens de satélite.

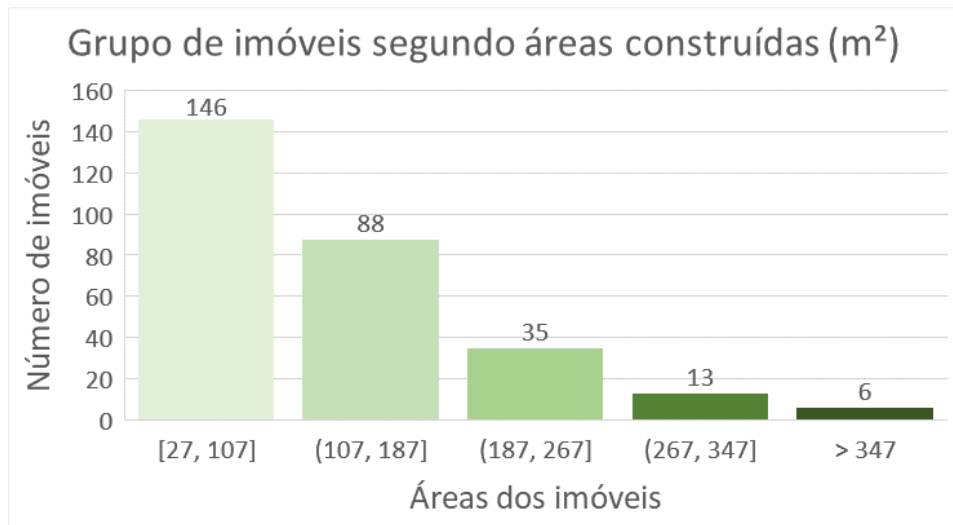
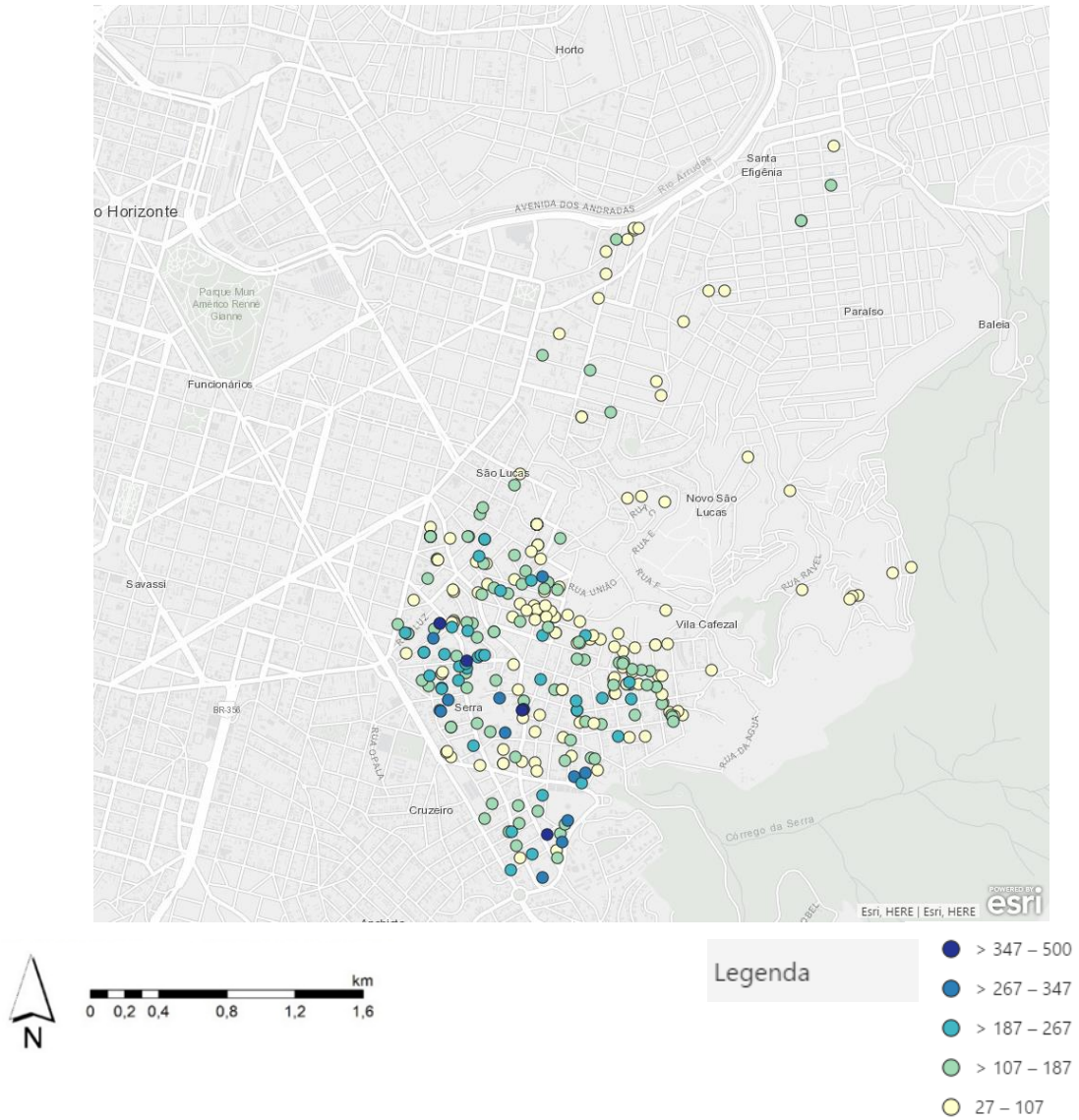
Apresentações gráficas descritivas que contemplam mapas e gráficos foram elaboradas para ilustrar as características do mercado fundiário na área de estudo. Para compor a apresentação gráfica foram selecionadas e evidenciadas as variáveis que permitem distinguir os imóveis em função da existência de variações relevantes em seus atributos. A análise dos aspectos evidenciados revela uma manifestação objetiva da hierarquia de valores dos imóveis segundo características ilustradas.

Figura 67 – Valores totais de oferta para venda dos imóveis (R\$)



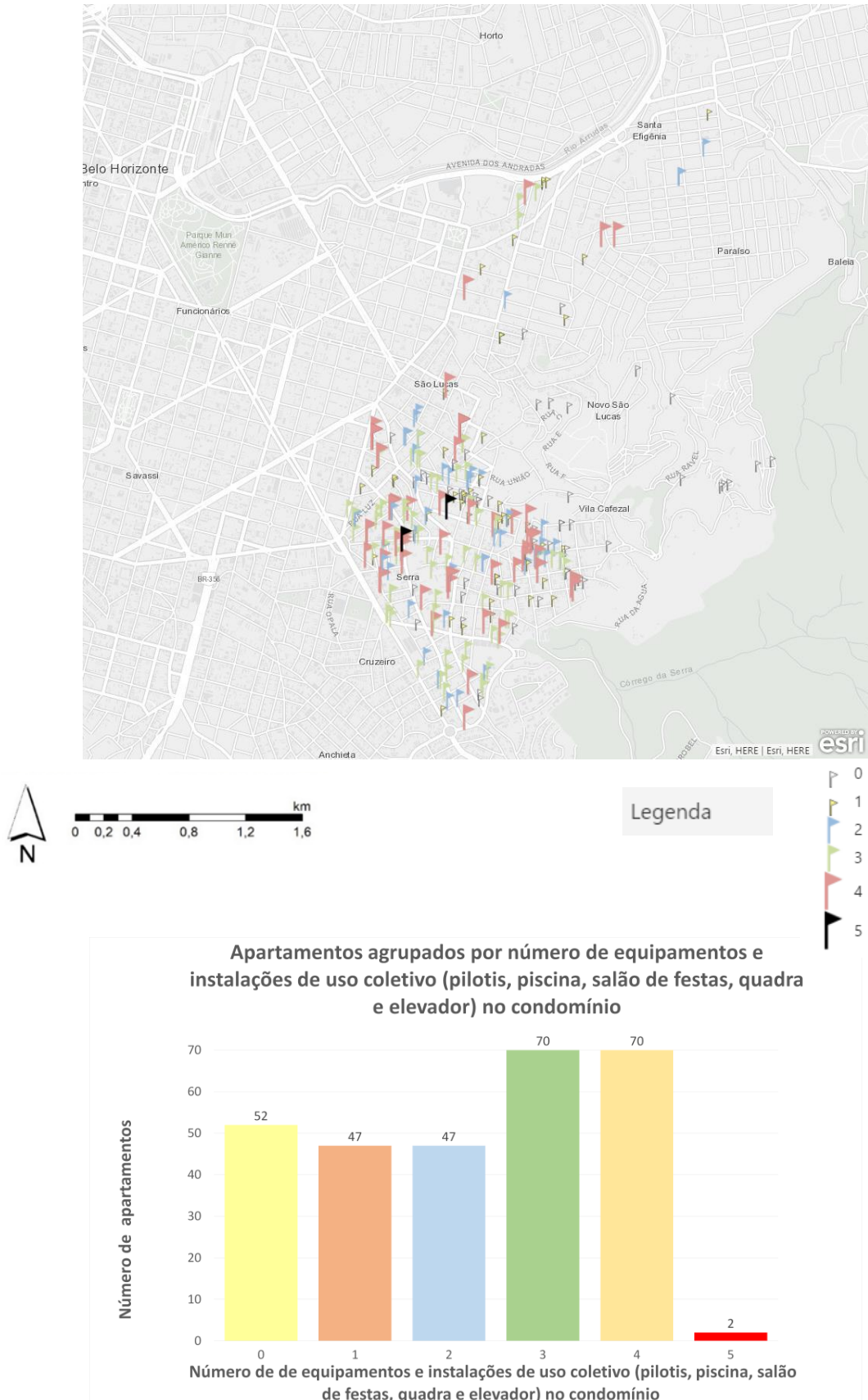
Fonte: Trabalho de campo e ArcGis. Elaboração própria.

**Figura 68 – Valores unitários de oferta para venda dos imóveis (R\$)**



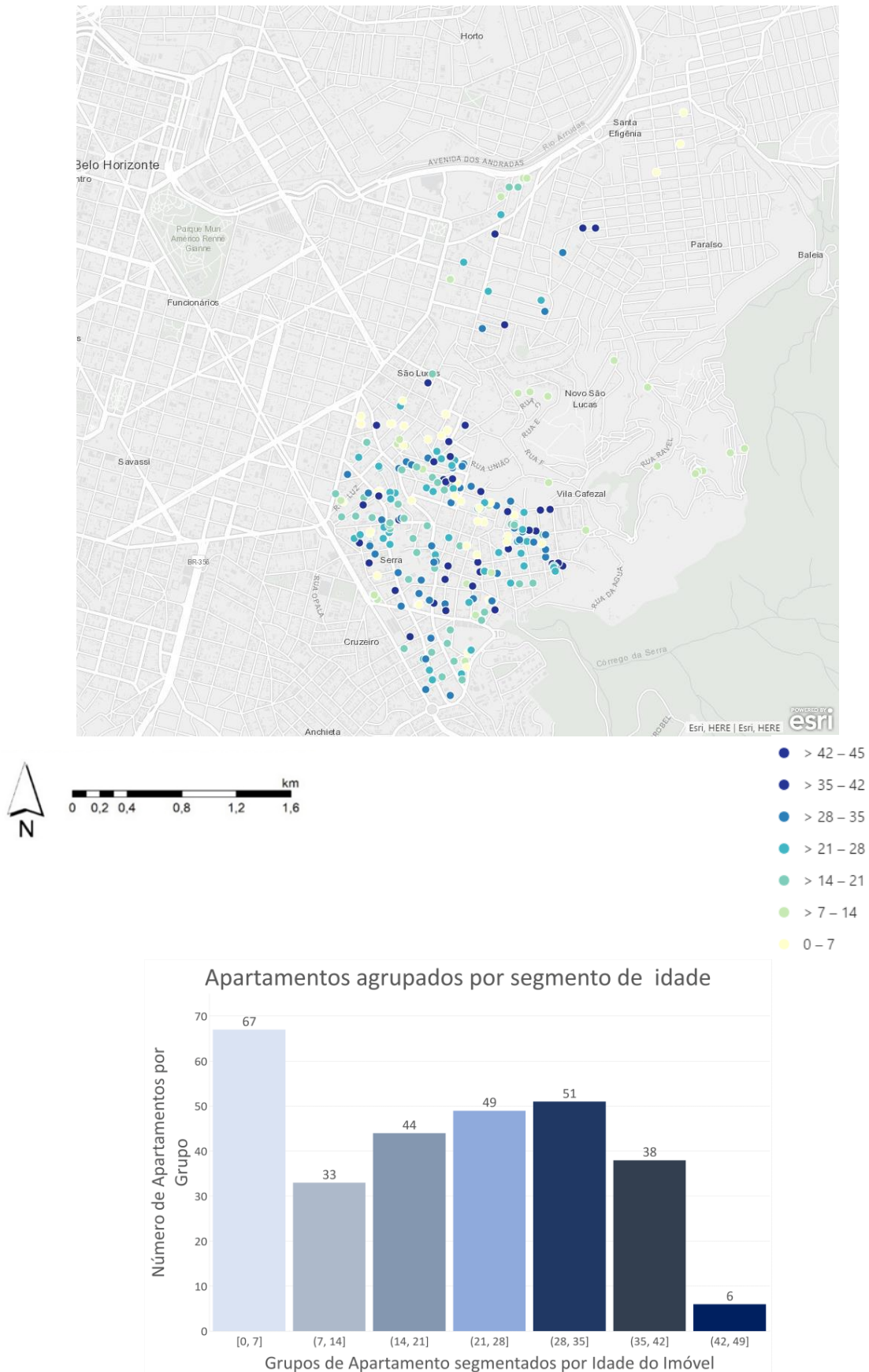
Fonte: Trabalho de campo e ArcGis. Elaboração própria.

**Figura 69 – Apartamentos agrupados por número de equipamentos e instalações de uso coletivo (pilotis, piscina, salão de festas, quadra e elevador) no condomínio**



Fonte: Trabalho de campo e ArcGis. Elaboração própria.

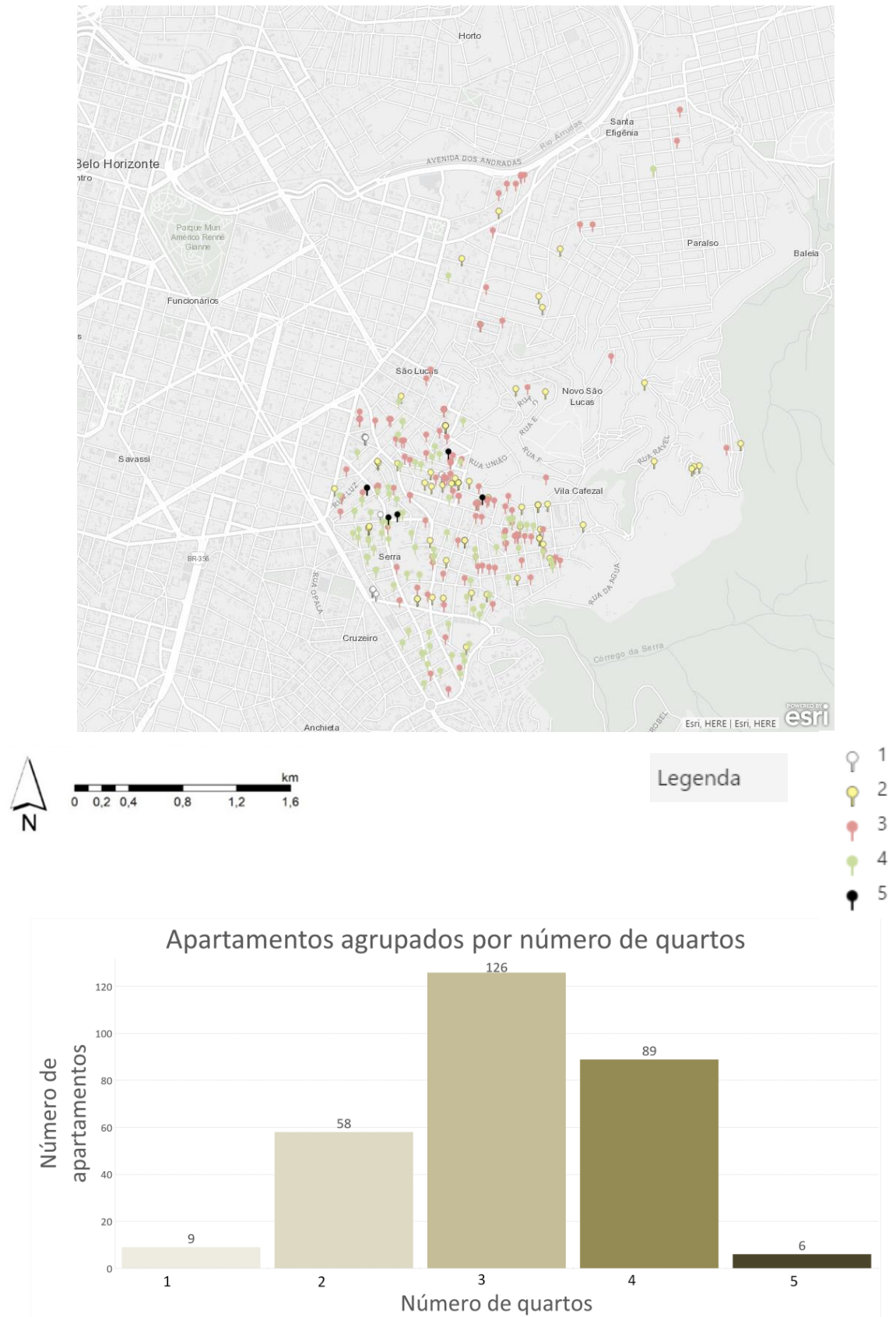
Figura 70 – Apartamentos agrupados por segmentos de idade



Fonte: Trabalho de campo e ArcGis. Elaboração própria.

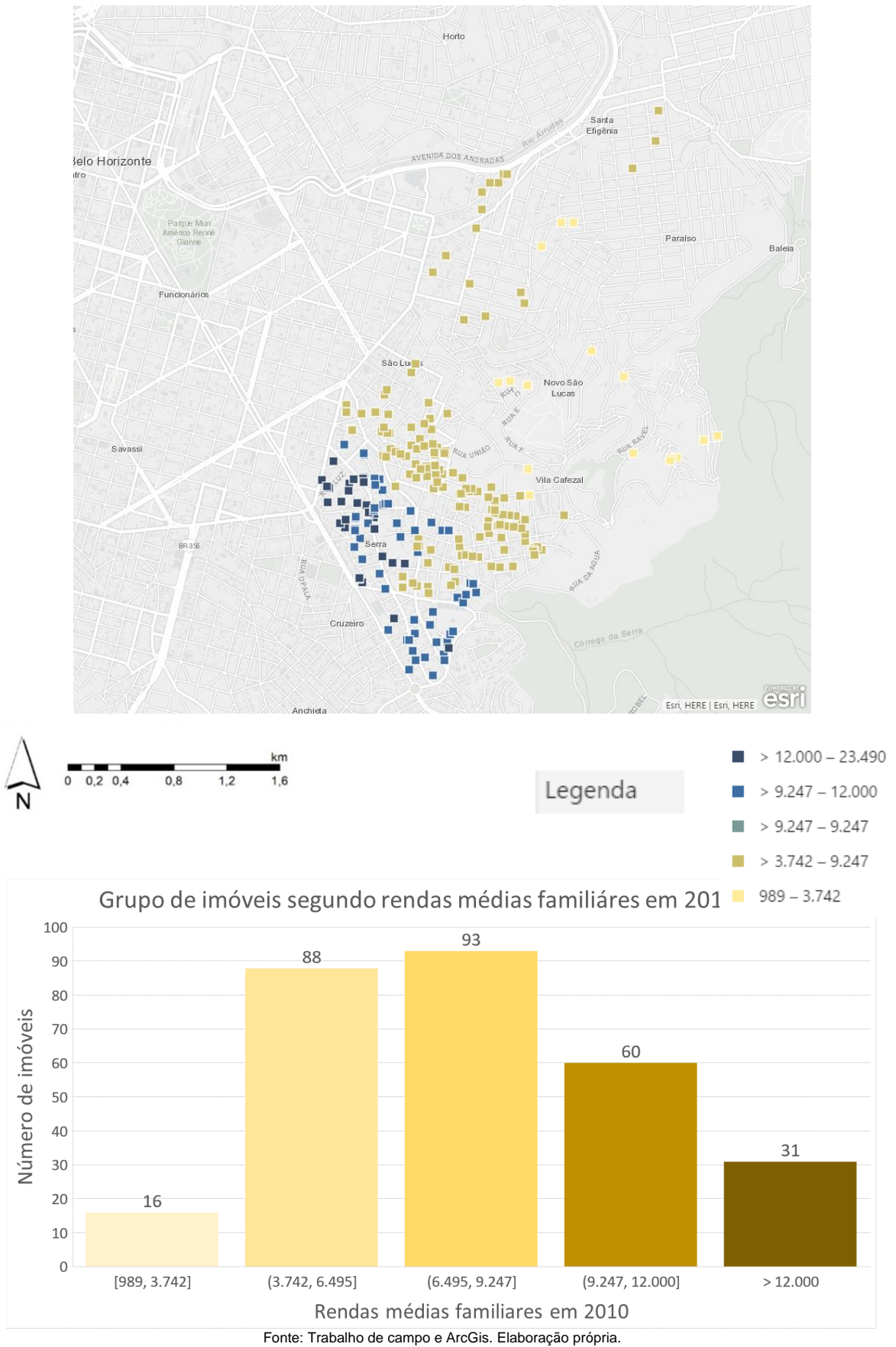


Figura 71 – Apartamentos agrupados por número quartos

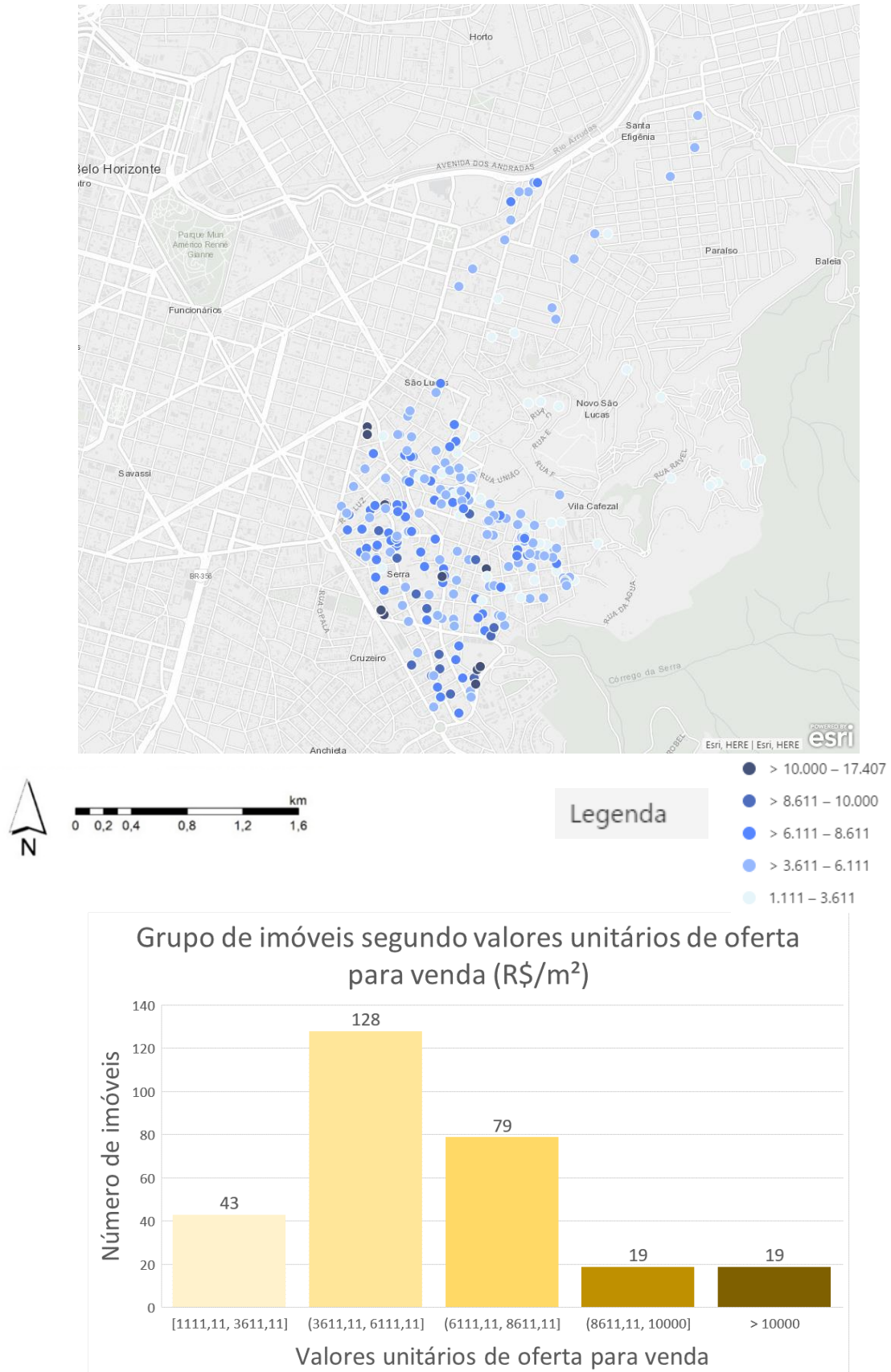


Fonte: Trabalho de campo e ArcGis. Elaboração própria.

**Figura 72 – Apartamentos agrupados segundo renda médias familiares em 2010 (R\$)**

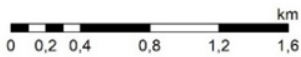
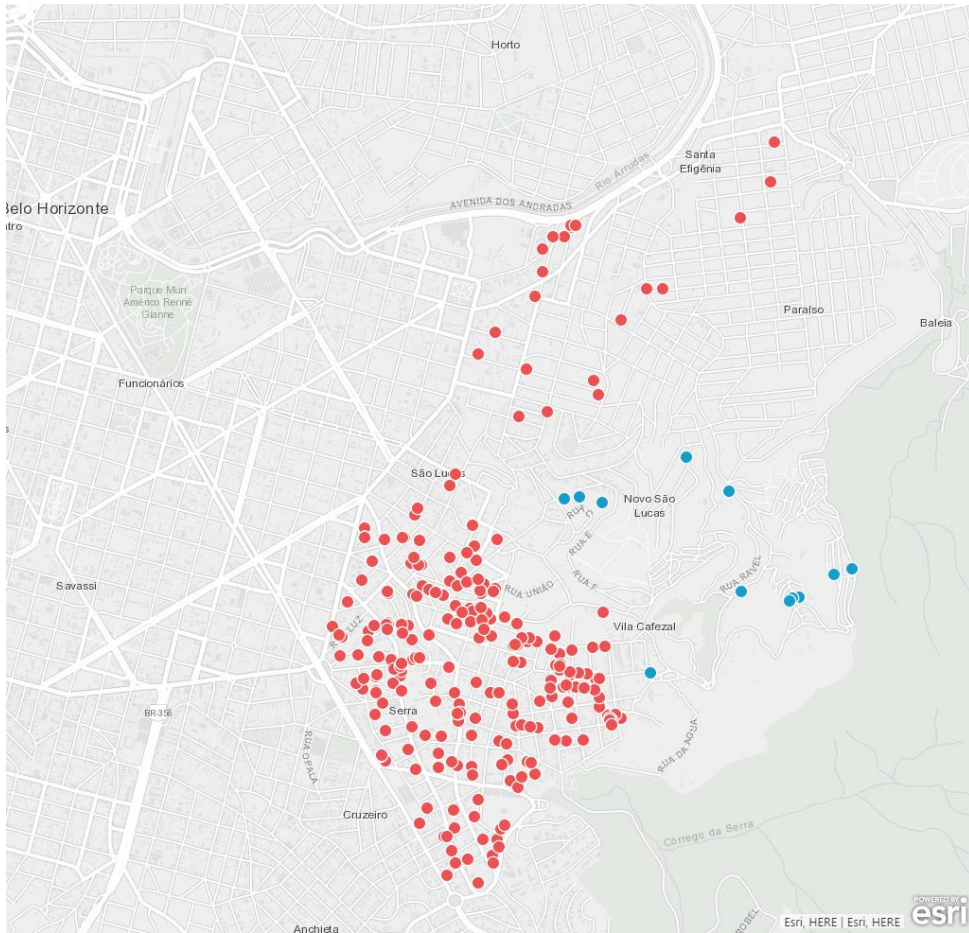


**Figura 73 – Apartamentos agrupados segundo valores unitários de oferta para venda (R\$/m²)**



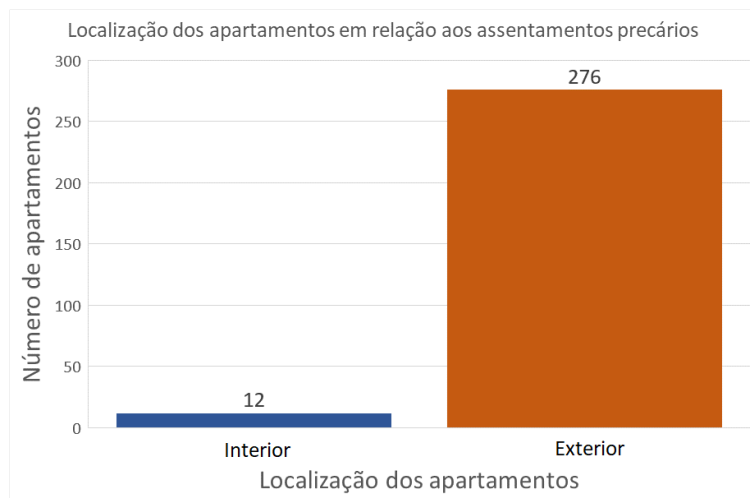
Fonte: Trabalho de campo e ArcGis. Elaboração própria.

Figura 74 – Localização dos apartamentos em relação aos assentamentos precários



Legenda


- Situado no exterior
- Situado no interior



Fonte: Trabalho de campo e ArcGis. Elaboração própria.

**Quadro 14 - Visão geral sobre a amostra de dados de mercado das Vilas da Serra e entorno**

Características	Menor valor de venda da amostra	Maior valor de venda entre os imóveis situados dentro dos assentamentos precários	Menor valor de venda entre os imóveis situados fora dos assentamentos precários	Valor de venda situado próximo a média dos valores de venda da amostra inferiores a R\$ 400.000,00
Endereço do condomínio	Rua São Miguel Arcanjo, nº 5, Vila Nossa Senhora De Fátima, Belo Horizonte/MG	Largo do Canário, nº 38, Vila Marçola, Belo Horizonte/MG	Rua Sacramento, nº 170, bairro Serra, Belo Horizonte/MG	Rua Herval, nº 625, bairro Serra, Belo Horizonte/MG
Valor de Venda Total	R\$ 50.000,00	R\$ 160.000,00	R\$ 168.000,00	R\$ 280.000,00
Área do imóvel	45,84m <sup>2</sup>	45,84m <sup>2</sup>	85,00m <sup>2</sup>	70,00m <sup>2</sup>
Valor de Venda Unitário	R\$ 1.111,11/m <sup>2</sup>	R\$ 3.555,56/m <sup>2</sup>	R\$ 3.555,56/m <sup>2</sup>	R\$ 4.000,00/m <sup>2</sup>
Padrão de acabamento construtivo	Mínimo	Mínimo	Baixo	Normal/Baixo
Idade	10	10	40	35
Vagas de Garagem Cobertas	0	0	0	0
Imóvel inserido em Assentamento Precário	Sim	Sim	Não	Não
Estimativa de Renda Mensal Média Familiar (IBGE - 2010)	R\$ 1.086,30	R\$ 4.559,40	R\$ 4.559,40	R\$ 5.125,50
Número de Quartos	2	2	2	2
Número de equipamentos e instalações coletivas no condomínio	0	0	0	0
Fachada				

Características	Valor de venda situado próximo ao primeiro quartil dos valores de venda da amostra	Valor de venda situado próximo a moda dos valores de venda da amostra	Valor de venda situado próximo a mediana dos valores de venda da amostra	Valor de venda situado próximo a média dos valores de venda da amostra
Endereço do condomínio	Rua Amapá, nº 180, bairro Serra, Belo Horizonte/MG	Rua Desembargador Mário Matos, nº 328, bairro Serra, Belo Horizonte/MG	Rua Santa Helena, nº 10, bairro Serra, Belo Horizonte/MG	Rua Professor Estevão Pinto, nº 313, bairro Serra, Belo Horizonte/MG
Valor de Venda Total	R\$ 390.000,00	R\$ 450.000,00	R\$ 595.000,00	R\$ 790.000,00
Área do imóvel	60,00m <sup>2</sup>	154,00m <sup>2</sup>	165,00m <sup>2</sup>	73,00m <sup>2</sup>
Valor de Venda Unitário	R\$ 6.500,00/m <sup>2</sup>	R\$ 2.922,08/m <sup>2</sup>	R\$ 3.606,06/m <sup>2</sup>	R\$ 10.821,92/m <sup>2</sup>
Padrão de acabamento construtivo	Normal	Normal/Baixo	Baixo	Normal / Alto
Idade	17	40	40	1
Vagas de Garagem Cobertas	1	1	1	2
Imóvel inserido em Assentamento Precário	Não	Não	Não	Não
Estimativa de Renda Mensal Média Familiar (IBGE - 2010)	R\$ 5.125,50	R\$ 5.977,20	R\$ 8.930,10	R\$ 11.194,50
Número de Quartos	2	4	4	3
Número de equipamentos e instalações coletivas no condomínio	1	0	1	4
Fachada				

Características	Valor de venda situado próximo ao primeiro quartil dos valores de venda da amostra	Valor de venda situado próximo a média dos valores de venda da amostra superiores a R\$ 1.000.000,00	Maior valor de venda da amostra
Endereço do condomínio	Rua Américo Scott, nº 63, bairro Serra, Belo Horizonte/MG	Rua Professor Estevão Pinto, nº 521, bairro Serra, Belo Horizonte/MG	Rua do Ouro, nº 1186, bairro Serra, Belo Horizonte/MG
Valor de Venda Total	R\$ 961.715,00	R\$ 1.700.000,00	R\$ 4.350.000,00
Área do imóvel	83,00m <sup>2</sup>	230,00m <sup>2</sup>	348,00m <sup>2</sup>
Valor de Venda Unitário	R\$ 11.586,93/m <sup>2</sup>	R\$ 7.391,30/m <sup>2</sup>	R\$ 12.500,00/m <sup>2</sup>
Padrão de acabamento construtivo	Luxo	Alto	Luxo
Idade	1	21	29
Vagas de Garagem Cobertas	2	3	3
Imóvel inserido em Assentamento Precário	Não	Não	Não
Estimativa de Renda Mensal Média Familiar (IBGE - 2010)	R\$ 7.930,50	R\$ 11.658,60	R\$ 8.649,60
Número de Quartos	3	4	3
Número de equipamentos e instalações coletivas no condomínio	4	4	4
Fachada			

Fonte: dados coletados no trabalho de campo, Street View e Google Earth.

O Quadro 14 é revela a diversidade dos imóveis que compõem a amostra e a complexidade do mercado imobiliário da área de estudo. Por maio da análise da sua análise é possível visualizar uma hierarquização dos valores de oferta para venda dos imóveis. A ordenação dos imóveis é originada de uma composição de suas características. Os apartamentos inseridos nos assentamentos precários estão concentrados no grupo dos imóveis de menor valor, porém não são um grupo isolado. Todavia, as inter-relações entre os valores dos imóveis e suas características não são obtidas pelas análises de tendência central, o que ensejou a realização de uma análise por inferência estatística.

Nas simulações estatísticas todos os dados foram habilitados, pois quando considerados no modelo geraram resultados adequados estatisticamente, conforme as recomendações da Norma Técnica de Avaliação de Imóveis Urbanos. A amostra foi considerada representativa e adequada para o desenvolvimento do estudo estatístico e para a generalização dos resultados.

Após análise das informações coletadas foram selecionadas 20 variáveis<sup>42</sup> para os estudos estatísticos. O valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>) foi adotado como variável dependente. Foi escolhida experiência empírica e prática, normas técnicas e publicações a respeito de avaliações de imóveis. As variáveis independentes contemplaram características exclusivas dos imóveis situados nos assentamentos precários (por exemplo: localização do imóvel em assentamento precário e padrão de acabamento mínimo), outras pertinentes à área de entono regular (por exemplo: disponibilidade de piscina, elevador e salão de festas) e algumas que contemplam as duas localidades (por exemplo: valor total de venda, área total do terreno, número de dormitórios, idade aparente e microlocalização – renda média familiar). Onze variáveis foram incorporadas no modelo, pois as demais não demonstraram ser estatisticamente adequadas para a precificação dos imóveis estudados e não permitiram contemplar a amostra de forma integral. As variáveis consideradas na modelagem adotada foram: Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>) como variável dependente e como variáveis independentes: Área Construída, Número de Quartos, Padrão de Acabamento, Vagas de Garagem Cobertas, Microlocalização (Renda média), Idade

---

<sup>42</sup> As variáveis utilizadas no modelo foram: Valor Total, Área Total, Idade Parente, Número de Dormitórios, Número de Suítes, Banho de Serviço, Número de Vagas de Garagem Cobertas, Número de Vagas de Garagem Descobertas, Padrão de Acabamento, Piscina, Número de Banheiros, Lavabo, Quadra, Salão de Festas, Cobertura, Elevador, Pilotis, Microlocalização, Assentamento Precário e Valor Unitário.



Aparente, Salão de Festas, Piscina, Elevador e inserção em Assentamento Precário.

Os resultados do estudo estatístico foram validados segundo os critérios estabelecidos na Norma Técnica de Avaliações de Imóveis Urbanos NBR 14653-2. O modelo foi enquadrado no Grau II de Fundamentação e no Grau III de Precisão, conforme os critérios normativos. A seguir temos uma síntese dos principais indicadores estatísticos do modelo desenvolvido<sup>43</sup>:

#### Quadro 15 – Relatório estatístico modelo estatístico Vilas da Serra e entorno

##### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9237964 / 0,9132956
Coefficiente de determinação:	0,8533997
Fisher - Snedecor:	161,25
Significância do modelo (%):	0,01

##### Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	93%

##### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	47,353	10	4,735	160,681
Não Explicada	8,163	277	0,029	
Total	55,516	287		

##### Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	16
% de outliers:	5,56%

##### Equação de regressão:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +3,568404458 + 9,005734613 / \text{Area total} - 0,004373903463 * \text{Idade aparente} - 0,1678268601 / \text{Dormitórios}^2 + 0,1182466221 * \text{Vagas de garagem coberta} + 0,01096574672 * \text{Padrão construtivo}^2 + 0,05669613044 * \text{Piscina} + 0,1011982655 * \text{Salão de Festas} + 0,09351054992 * \text{Elevador} + 0,3064687958 * \ln(\text{Microlocalização}) + 0,5094369698 * \text{Assentamento Precário}$$

##### Função estimativa (moda):

$$\text{Valor unitário} = +34,43326613 * e^{(+9,005734613 / \text{Area total})} * e^{(-0,004373903463 * \text{Idade aparente})} * e^{(-0,1678268601 / \text{Dormitórios}^2)} * e^{(+0,1182466221 * \text{Vagas de garagem coberta})} * e^{(+0,01096574672 * \text{Padrão construtivo}^2)} * e^{(+0,05669613044 * \text{Piscina})} * e^{(+0,1011982655 * \text{Salão de Festas})} * e^{(+0,09351054992 * \text{Elevador})} * e^{(+0,3064687958 * \ln(\text{Microlocalização}))} * e^{(+0,5094369698 * \text{Assentamento Precário})}$$

<sup>43</sup> Para maiores informações sobre a metodologia e os instrumentos adotados para análise dos dados, ver o APÊNDICE A.

+0,09351054992 \* Elevador) \* e^( +0,3064687958 \* ln (Microlocalização) \* e^( +0,5094369698 \* Assentamento Precário)

### Função estimativa (mediana):

Valor unitário = +35,45997012 \* e^( +9,005734613 / Area total<sup>1/2</sup>) \* e^( -0,004373903463 \* Idade aparente) \* e^( -0,1678268601 / Dormitórios<sup>2</sup>) \* e^( +0,1182466221 \* Vagas de garagem coberta) \* e^( +0,01096574672 \* Padrão construtivo<sup>2</sup>) \* e^( +0,05669613044 \* Piscina) \* e^( +0,1011982655 \* Salão de Festas) \* e^( +0,09351054992 \* Elevador) \* e^( +0,3064687958 \* ln (Microlocalização) \* e^( +0,5094369698 \* Assentamento Precário)

### Função estimativa (média):

Valor unitário = +35,98474574 \* e^( +9,005734613 / Area total<sup>1/2</sup>) \* e^( -0,004373903463 \* Idade aparente) \* e^( -0,1678268601 / Dormitórios<sup>2</sup>) \* e^( +0,1182466221 \* Vagas de garagem coberta) \* e^( +0,01096574672 \* Padrão construtivo<sup>2</sup>) \* e^( +0,05669613044 \* Piscina) \* e^( +0,1011982655 \* Salão de Festas) \* e^( +0,09351054992 \* Elevador) \* e^( +0,3064687958 \* ln (Microlocalização) \* e^( +0,5094369698 \* Assentamento Precário)

### Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x <sup>1/2</sup>	10,78	0,01
Idade aparente	x	-3,90	0,01
Dormitórios	1/x <sup>2</sup>	-1,90	5,92
Vagas de garagem coberta	x	6,21	0,01
Padrão construtivo	x <sup>2</sup>	7,17	0,01
Piscina	x	1,83	6,81
Salão de Festas	x	2,89	0,42
Elevador	x	2,45	1,51
Microlocalização	ln(x)	9,92	0,01
Assentamento Precário	x	7,10	0,01
Valor unitário	ln(y)	14,32	0,01

### Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Idade aparente	-0,21	0,32
Dormitórios	0,65	0,59
Vagas de garagem coberta	-0,67	0,59
Padrão construtivo	-0,46	0,25
Piscina	-0,12	0,05
Salão de Festas	-0,28	0,04
Elevador	-0,35	0,23
Microlocalização	-0,48	0,37
Assentamento Precário	-0,39	0,23
Valor unitário	-0,14	0,54

Correlações parciais para Idade aparente	Isoladas	Influência
Dormitórios	-0,07	0,21
Vagas de garagem coberta	-0,29	0,30
Padrão construtivo	-0,25	0,05
Piscina	-0,32	0,11
Salão de Festas	-0,27	0,20
Elevador	-0,39	0,32
Microlocalização	0,04	0,18

Assentamento Precário	0,17	0,22
Valor unitário	-0,42	0,23

Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
Vagas de garagem coberta	-0,35	0,09
Padrão construtivo	-0,19	0,06
Piscina	0,07	0,10
Salão de Festas	-0,02	0,02
Elevador	-0,05	0,15
Microlocalização	-0,07	0,23
Assentamento Precário	-0,08	0,04
Valor unitário	0,09	0,11

Correlações parciais para Vagas de garagem coberta	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	0,71	0,19
Piscina	0,39	0,12
Salão de Festas	0,54	0,09
Elevador	0,60	0,02
Microlocalização	0,53	0,06
Assentamento Precário	0,35	0,16
Valor unitário	0,60	0,35

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Piscina	0,54	0,29
Salão de Festas	0,50	0,09
Elevador	0,50	0,07
Microlocalização	0,48	0,14
Assentamento Precário	0,34	0,10
Valor unitário	0,66	0,40

Correlações parciais para Piscina	Isoladas	Influência
Salão de Festas	0,61	0,40
Elevador	0,46	0,11
Microlocalização	0,26	0,04
Assentamento Precário	0,14	0,06
Valor unitário	0,53	0,11

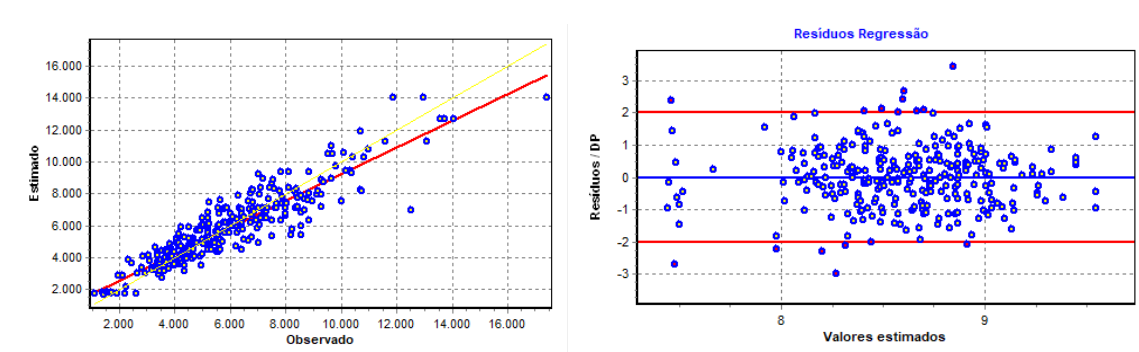
Correlações parciais para Salão de Festas	Isoladas	Influência
Elevador	0,75	0,54
Microlocalização	0,38	0,12
Assentamento Precário	0,23	0,10
Valor unitário	0,59	0,17

Correlações parciais para Elevador	Isoladas	Influência
Microlocalização	0,48	0,07
Assentamento Precário	0,30	0,01
Valor unitário	0,64	0,15

Correlações parciais para Microlocalização	Isoladas	Influência
Assentamento Precário	0,69	0,24
Valor unitário	0,66	0,51

Correlações parciais para Assentamento Precário	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,52	0,39

### **Gráfico de Aderência e de resíduos - Regressão Linear**



Os resultados indicam que, apesar da heterogeneidade do estoque construído na área de estudo, existem relações entre os valores de comercialização de apartamentos situados nas vilas e nos bairros do entorno.

Segundo o modelo desenvolvido, as áreas construídas dos apartamentos constituem o fator com maior influência na composição dos valores unitários dos imóveis na área de estudo. O comportamento do modelo em relação a essa variável é coerente com a lógica metropolitana e do mercado imobiliário. Existe uma grande variação de tamanhos das unidades residenciais pesquisadas, que se reflete na variação dos valores de venda dos imóveis. Quanto maiores são os imóveis, menores são seus valores unitários. Em sentido contrário, quanto menores são as áreas construídas dos imóveis, maiores são seus valores unitários. A variação verificada na área de estudo é significativa, porém temos valores unitários e totais relativamente baixos e altos quando comparados aos valores médios praticadas na RMBH. Essa variância é um reflexo da complexidade do estoque de edificações e do mercado imobiliário da área de estudo. Os maiores valores unitários e totais verificados na área de estudo são relativamente altos no contexto regional metropolitano. Os menores são coerentes com o mercado imobiliário popular e com outras áreas ocupadas pela população de baixa renda e situadas em outras áreas da RMBH. As diferenças de valores verificados no interior da área de estudo espelham as tendências da ocupação espacial local. Os apartamentos com as maiores áreas construídas são preponderantes na porção da área de estudo correspondente aos bairros Serra e São Lucas. São ocupações antigas e mais consolidadas, que possuem os maiores valores totais e unitários. No extremo oposto, a totalidade das unidades habitacionais situadas

nas vilas da Serra possuem os menores valores unitários e totais da área de estudo. Esses valores não são influenciados pelos limites do PMCMV e são coerentes com valores praticados em locais com características semelhantes na RMBH. Genericamente, a relativa heterogeneidade socioespacial verificada na área de estudo torna as áreas construídas das unidades habitacionais fator determinante na composição dos valores unitários e totais dos imóveis.

As variáveis referentes ao posicionamento dos imóveis no território são, conforme o modelo desenvolvido, essenciais para a determinação de valores de comercialização dos apartamentos. A localização dos imóveis na área de estudo corresponde a variável que possui a segunda maior influência nos valores unitários e totais das unidades habitacionais verificados. A variável proxy adotada para classificar as localizações dos diversos imóveis foi a renda média familiar por setores censitários, obtida nas informações do Censo 2010 e tratada pelo método geoestatístico de krigagem. É inequívoco que quanto maior a renda familiar, maior é a liberdade de escolha da localização no território. Em outras palavras, as áreas mais valorizadas no território urbano são ocupadas pelas famílias com as maiores rendas, porque conferem aos moradores prestígio social, possuem melhores condições urbanas e ambientais e propiciam maior qualidade de vida. Os resultados do estudo revelam que, dentre as quatro porções da área de estudo com características relativamente homogêneas, a primeira parte concentra as maiores rendas familiares e os imóveis mais valorizados. As segunda e terceira partes apresentam valores intermediários de renda e de imóveis e as vilas abrigam os menores valores. A inserção em um assentamento precário é o quarto fator com maior peso na construção de valores dos imóveis na área de estudo. Segundo o modelo desenvolvido, o fato de um imóvel estar situado no assentamento precário pode gerar uma diminuição de pouco mais de 65% do seu valor de venda no contexto local, possivelmente por não possuírem regularidade plena, não permitem financiamentos bancários e pelos estigmas e problemas sociais associados ao Aglomerado da Serra. Trata-se de uma variável que reflete a inserção dos imóveis no território, mas que não deve ser confundida com a anterior. As rendas médias nos assentamentos precários são relativamente homogêneas e significativamente inferiores às verificadas nos bairros. A variável também expressa, indiretamente, outras características das unidades habitacionais e da área de inserção. Os imóveis situados nos assentamentos precários não possuem regularidade plena e não permitem financiamentos bancários. Trata-se de um tipo de

imóvel novo no contexto das vilas e da área de estudo, que nunca havia recebido investimentos na produção habitacional de interesse social. Por um lado, são unidades habitacionais consideradas incoerentes com a necessidade e a cultura dos moradores das vilas e, por outro, estão situados em espaços estigmatizados na área de estudo. Em um contexto mais amplo, os prédios de apartamentos possuem características que os distinguem dos existentes nos bairros e das vilas e os aproximam de outros situados em outras áreas da RMBH. Considerando as duas variáveis, que refletem a inserção dos imóveis no contexto da área de estudo, é possível inferir com base no estudo apresentado que as variações nos valores de comercialização dependem tanto da microinserção no território quanto da inserção ou não em um assentamento precário.

O exame do comportamento das variáveis relacionadas à inserção dos imóveis no contexto da área de estudo permite refletir sobre o papel das vilas no mercado imobiliário local. Assentamentos com características semelhantes são entendidos, pelo senso comum e em estudos científicos e técnicos, como fatores que depreciam os valores de venda dos imóveis do seu entorno. Aparentemente a análise das informações levantadas no estudo revela que a proximidade com as vilas pode influenciar negativamente os valores dos imóveis. Verificamos que os imóveis situados no seu entorno imediato possuem menor valorização no mercado imobiliário. Contudo, essa situação deve ser descrita de forma menos automática. Não é possível determinar que a desvalorização dos imóveis em qualquer porção da área de estudo ocorra simplesmente pela sua localização relativa em relação às vilas. A valorização de porções da área de estudo no mercado imobiliário também está relacionada a questões históricas e urbanas. A porção da área de estudo que concentra os imóveis com os maiores valores de venda, por exemplo, corresponde à parte do bairro Serra que foi inicialmente ocupada e povoada pela população com maior renda, que contempla as principais vias de acesso e que dispõe dos equipamentos públicos e estabelecimentos comerciais, de lazer e de prestação de serviços mais significativos. Imóveis situados no bairro da Serra e próximos às vilas possuem valores maiores do que outros semelhantes situados nos demais bairros da área de estudo, em áreas próximas e distantes das vilas. Bairros como Cruzeiro e Anchieta possuem valorização imobiliária semelhante à da Serra e o São Lucas e não possuem assentamentos com porte e características semelhantes às vilas da Serra. A análise do peso da presença das vilas nos valores dos imóveis deve ser feita de forma conjunta com outros

aspectos. Na área de estudo, existem indicadores de que a influência das vilas dos valores de venda dos imóveis é relevante nos locais próximos aos seus limites. Existe um efeito leve de borda na determinação de valores na faixa de transição entre o Aglomerado da Serra e seu entorno. Os valores praticados no mercado imobiliário informal são relativamente assemelhados aos dos bairros somente nas áreas de transição entre o assentamento popular e seu entorno. A localização dos imóveis nas áreas identificadas como assentamentos populares não possui forte influência na valorização ou desvalorização dos imóveis do entorno. Somente os imóveis dos

**Figura 75 – Vista geral da área de estudo**



Fonte: Elaborado pelo autor.

bairros situados em uma faixa próxima aos assentamentos precários sofrem desvalorização em relação aos outros imóveis semelhantes. Assim, as relações mais intensas entre os mercados imobiliários formal e informal estão circunscritas a uma

faixa nos limites entre as duas áreas. O efeito existe, mas os patamares de valores médios são distintos entre os imóveis do mercado formal e do informal.

As variáveis relacionadas à inserção dos imóveis no contexto da área de estudo também permitem refletir sobre o comportamento do mercado imobiliário do segmento de apartamentos no interior das vilas. As unidades construídas nos assentamentos precários não possuem grandes variações em suas características físicas, apesar de algumas diferenças nos tamanhos dos condomínios e nas soluções arquitetônicas e implantações. Os padrões de acabamento, a idade aparente e outras características trabalhadas no modelo estatístico desenvolvido são relativamente uniformes. A localização, o tamanho e o número de quartos são as variáveis que permitem compreender a diferenciação de valores dos imóveis. Em relação às características físicas dos apartamentos, temos um grupo de imóveis com dois e outro com três quartos. A diferença do número de quartos, relacionada diretamente à área dos apartamentos, determina uma diferença de valores, mas a distribuição espacial é o fator determinante para a valorização dos imóveis. Os prédios foram construídos pela administração pública em diferentes áreas dentro do perímetro das vilas. A localização é determinante para a definição dos valores dos apartamentos. Trata-se de um comportamento semelhante ao verificado em relação aos demais tipos de imóveis das vilas. As unidades residenciais localizadas próximas aos bairros, principalmente junto ao bairro Serra, tendem a ter valores mais altos. Aqueles situados nas áreas mais altas, de difícil acesso e distantes das divisas com os bairros do entorno tendem a ser os mais baratos. Também são valorizados os imóveis situados nas principais vias comerciais e de articulação viária interna e externa. Somente nas faixas de transição entre as vilas e os bairros há influência dos valores dos imóveis existentes nos limites dos bairros.

As variáveis trabalhadas no modelo refletem a complexidade do estoque construído na área de estudo. A análise do comportamento das variáveis permite identificar outros fatores que influenciam a formação dos valores dos imóveis mercado imobiliário estudado. O Padrão de Acabamento corresponde à variável que possui a segunda maior influência nos valores unitários e totais das unidades habitacionais verificados na área de estudo, conforme o estudo desenvolvido. Na coleta de dados os imóveis foram classificados em sete grupos segundo seus padrões de acabamento, quais sejam: luxo, alto, normal/alto, normal, normal/baixo, baixo e mínimo. A classificação das unidades habitacionais foi realizada através dos critérios adotados



para elaboração dos orçamentos dos projetos-padrão para os quais são calculados o Custo Unitário Básico - CUB/m<sup>2</sup>, conforme previsto na Norma Brasileira NBR 12721 (ABNT, 2006), e o valores de referência do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI, fonte oficial de referência de preços de insumos e de custos de composições de serviços, considerando diferentes tipos de acabamento que são adotados nas construções residenciais. Os apartamentos situados nas vilas foram classificados no padrão mínimo. Os resultados mostraram que os apartamentos com os padrões de acabamento mais sofisticados apresentaram valores unitários e totais maiores em relação aos que possuem padrões mais simples. Os diversos padrões estão distribuídos na área de estudo de forma heterogênea. Há concentração dos imóveis com os padrões mais sofisticados, luxo e alto, nos bairros Serra e São Lucas. Nas vilas todos os imóveis possuem o padrão mínimo de acabamento. Os demais padrões de acabamento estão presentes em edificações em toda a área de estudo, com exceção das vilas. O número de vagas de estacionamento de veículos cobertas é outra variável que permite diferenciar os valores unitários e totais dos imóveis na área de estudo. Os apartamentos novos possuem número de vagas relativamente alto em relação aos antigos, de forma coerente com as tendências do mercado imobiliário. Os apartamentos situados nas vilas não possuem vagas de garagem cobertas. As outras variáveis trabalhadas no modelo são referentes à disponibilidade de Salão de Festas, de Piscina e de Elevadores nos prédios e à Idade Aparente e Número de Dormitórios. São variáveis que não tem grande peso na determinação dos valores de venda das unidades, mas que permitem distinguir diferentes tipos de prédios existentes na área. A verticalização da área de estudo foi iniciada há cerca de 70 anos e as características das edificações, da ocupação do solo urbano e de organização do espaço interno se alteraram ao longo do tempo. Temos nos bairros apartamentos com poucos quartos, com acabamentos simples e que integram prédios antigos, sem vagas de garagem cobertas ou descobertas, elevadores, piscinas e salões de festas. Em outro extremo, há apartamentos com área privativa muito grande, com muitos quartos, com acabamentos de luxo e que fazem parte de prédios com muitas vagas de garagem cobertas, elevadores e com áreas de lazer com diversos equipamentos.

Considerando as observações, os resultados do modelo estatístico e as análises realizadas é possível entender que o mercado imobiliário de apartamentos nos assentamentos precários da área de estudo não se relaciona de forma

concorrencial com o mercado imobiliário do seu entorno. A inserção de imóveis em assentamentos precários somente possui influência significativa na determinação dos valores dos imóveis em seu entorno na faixa de transição entre as porções formais e informais da área de estudo. Da mesma forma, a relação entre os imóveis do entorno e os situados nos assentamentos precários é mais acentuada nas proximidades dos limites entre as duas áreas. Em um contexto de significativa heterogeneidade social, urbanística, econômica e espacial, a localização dos imóveis nas áreas identificadas como assentamentos precários não possui influência na valorização ou desvalorização dos demais imóveis do entorno.

Apesar de serem mercados imobiliários distintos existem conexões. As negociações imobiliárias possuem comportamentos semelhantes em termos de crescimento e intensificação nas porções formais e informais da área de estudo. Os negócios se intensificaram, há cerca de uma década, e atualmente estão processo de desaquecimento em toda a área de estudo. O mercado imobiliário dos bairros foi intensificado em reflexo ao crescimento econômico e de renda, pelo aumento da disponibilidade de crédito imobiliário bancário e pela valorização dos imóveis. Com a crise econômica, houve uma redução gradual dos investimentos imobiliários e uma acentuada diminuição da liquidez dos imóveis nos bairros. O crescimento econômico e de renda, as alterações profundas na sua estrutura urbana e as remoções valorizaram os imóveis e intensificaram as negociações de imóveis nas vilas. As negociações também diminuíram após a crise econômica. Ou seja, o contexto macroeconômico tem efeitos nas porções formais e informais da área de estudo diferentes, porém sincrônicos.

A ausência de relações diretas e intensas com os bairros de entorno não pode ser entendida como um isolamento absoluto do mercado imobiliário informal das vilas em relação a outros segmentos do mercado imobiliário forma e informal. As externalidades comunitárias das vilas e sua localização central no contexto metropolitano tornam os seus apartamentos atraentes para pessoas de outras áreas da RMBH. Existem indicativos de que as negociações dos apartamentos das vilas da Serra podem ter interações com o mercado imobiliário voltado para a população de baixa renda. As formas e estratégias de comercialização e os valores de venda verificados nesse mercado são semelhantes às dos apartamentos das vilas. Além disso, existem similaridades nas características das construções, nas dimensões das unidades habitacionais, nos padrões de acabamento e nas soluções arquitetônicas

padronizadas dos prédios de apartamentos existentes nas vilas, dos produzidos pelo poder público e em parte dos executados e comercializados pelos agentes privados do mercado popular. O estoque construído ou viabilizado pelo poder público é composto por imóveis construídos por administrações municipais, pelo governo de Minas Gerais, através da COHAB/MG, e por meio de programas habitacionais do Governo Federal que produziram edificações para a população de baixa renda, como o Programa de Arrendamento Residencial – PAR, pelo Programa de Crédito Imobiliário, pelo Programa de Aceleração do Crescimento - PAC, pelo PMCMV, em sua versão voltada para a população de renda de 0 a 3 Salários Mínimos, e pelo Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH. Os imóveis do mercado imobiliário popular são produzidos e comercializados por agentes privados, visam à obtenção de lucro e atendem camadas da população de baixa renda que possuem capacidade de pagamento e podem acessar o crédito imobiliário bancário. Existem indícios de que os apartamentos das vilas da Serra são imóveis relativamente pouco valorizados no contexto segmentos formal e informal do mercado imobiliário metropolitano. Os valores de venda dos imóveis produzidos nas vilas, aparentemente, possuem coerência com os praticados no mercado imobiliário voltado para a população de baixa renda da RMBH. São inferiores aos dos imóveis executados em razão de políticas de Habitação de Interesse Social e que tem regularidade plena. São próximos aos que são irregulares, como, por exemplo, os imóveis executados no âmbito do Programa Vila Viva nos bairros Manacás e Jardim São José, localizados em outros assentamentos precários do município. São predominantemente inferiores aos do mercado imobiliário popular. Sinteticamente, há uma valorização dos imóveis plenamente regularizados e que permitem o acesso ao crédito imobiliário em relação aos que possuem irregularidades urbanísticas, edilícias e fundiárias. Ou seja, como o mercado imobiliário de apartamentos voltados para a população de baixa na RMBH possui segmentação fundamentada nas condições de regularidade fundiária, edilícia e urbanística dos imóveis, os apartamentos da vila da Serra possuem valores relativamente baixos. Todavia, para confirmação da hipótese é necessário ampliar a pesquisa e análise das características dos diversos imóveis inseridos nos mercados imobiliários voltados para a população de baixa renda.

Em princípio, os comportamentos dos mercados de venda de apartamentos do Aglomerado da Serra e o mercado imobiliário formal constituem dois movimentos independentes, porém existem conexões. Todos os imóveis na área de estudo são

afetados por fatores conjunturais como o crescimento econômico, o aumento das rendas familiares, a política habitacional brasileira e o aquecimento do mercado imobiliário metropolitano. Os resultados obtidos indicam que, no contexto da área de estudo, existem relações entre os valores de comercialização de apartamentos situados nas vilas e nos bairros do entorno. O mercado imobiliário de apartamentos é estruturado segundo uma lógica de estratificação e hierarquização de valores que reflete a heterogeneidade do estoque construído na área de estudo e a diferenciação socioeconômica expressiva entre os moradores das duas áreas. A organização identificada aponta uma barreira a entrada da população de menor renda no mercado imobiliário formal da área de estudo. Em um contexto mais amplo, os prédios de apartamentos no Aglomerado da Serra possuem características que os distinguem dos existentes nos bairros de entorno, mas os aproximam de outros situados em outras áreas da RMBH. São alternativas de moradia para residentes do entorno e de outras áreas formais e informais da RMBH. Eles possuem semelhanças em relação aos imóveis comercializados no mercado imobiliário popular da RMBH, inclusive em termos de tamanho, solução arquitetônica e, em alguns casos, de regularidade edilícia e fundiária. Em relação aos imóveis do mercado imobiliário popular possuem localização privilegiada no que se refere a área central de Belo Horizonte. Além de moradores dos assentamentos em estudo, eles permitem acesso ao Aglomerado da Serra por parte de pessoas que possuem características e aspirações parcialmente diferentes dos moradores locais. Tais situações conferem aos apartamentos produzidos pelo poder público a possibilidade de constituir um nicho do mercado imobiliário informal local e regional.

## **8. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

João Romão não saia nunca a passeio, nem ia à missa aos domingos; tudo que rendia a sua venda e mais a quitanda seguia direitinho para a caixa econômica e daí então para o banco. Tanto assim que, um ano depois da aquisição da crioula, indo em hasta pública algumas braças de terra situadas ao fundo da taverna, arrematou-as logo e tratou, sem perda de tempo, de construir três casinhas de porta e janela. [...] E o fato é que aquelas três casinhas, tão engenhosamente construídas, foram o ponto de partida do grande cortiço de São Romão. Hoje quatro braças de terra, amanhã seis, depois mais outras, ia o vendeiro conquistando todo o terreno que se estendia pelos fundos da sua bodega; e, à proporção que o conquistava, reproduziam-se os quartos e o número de moradores. [...] as casinhas do cortiço, à proporção que se atamancavam, enchiam-se logo, sem mesmo dar tempo a

que as tintas secassem. Havia grande avidez em alugá-las; aquele era o melhor ponto do bairro para a gente do trabalho. Os empregados da pedreira preferiam todos morar lá, porque ficavam a dois passos da obrigação. [...] Noventa e cinco casinhas comportou a imensa estalagem. Prontas, João Romão mandou levantar na frente, nas vinte braças que separavam a venda do sobrado do Miranda, um grosso muro de dez palmos de altura, coroado de cacos de vidro e fundos de garrafa, e com um grande portão no centro, onde se dependurou uma lanterna de vidraças vermelhas, por cima de uma tabuleta amarela, em que se lia o seguinte, escrito a tinta encarnada e sem ortografia: “Estalagem de São Romão. Alugam-se casinhas e tinas para lavadeiras”. As casinhas eram alugadas por mês e as tinas por dia; tudo pago adiantado. As moradoras do cortiço tinham preferência e não pagavam nada para lavar. [...] E, como a casa comercial de João Romão, prosperava igualmente a sua avenida. Já lá se não admitia assim qualquer pé-rapado: para entrar era preciso carta de fiança e uma recomendação especial. Os preços dos cômodos subiam, e muitos dos antigos hóspedes, italianos principalmente, iam, por economia, desertando para o “Cabeça-de-Gato” e sendo substituídos por gente mais limpa. Decrescia também o número das lavadeiras, e a maior parte das casinhas eram ocupadas agora por pequenas famílias de operários, artistas e praticantes de secretaria. O cortiço aristocratizava-se. (AZEVEDO, 2018, p. 7, 8, 15, 16 e 200)

Quando estou na cidade tenho a impressão que estou na sala de visita com seus lustres de cristais, seus tapetes de veludos, almofadas de sétimo. E quando estou na favela tenho a impressão que sou um objeto fora de uso, digno de estar num quarto de despejo. [...] Aqui na favela há os que fazem barracões para residir e os que fazem barracões para vender. Gasta 4 mil cruzeiros e vendem por 11 mil cruzeiros. Quem faz muitos barracões para vender foi o Tiburcio. [...] Percebi que chegaram novas pessoas para a favela. Estão maltrapilhas e as faces desnutridas. Improvisaram um barracão. Condoí-me de ver tantas agruras reservadas aos proletários. Fitei a nova companheira de infortunio. Ela olhava a favela, suas lamas e suas crianças pauperrimas. Foi o olhar mais triste que presenciei. Talvez ela não tem ilusão, entregou sua vida aos cuidados da vida. [...] Chegaram novas pessoas para a favela. Estão esfarrapadas, andar curvado e olhos fitos no solo como se pensasse na sua despedida por residir num lugar sem atração. [...] Cheguei na favela: eu não acho jeito de dizer cheguei em casa. Casa é casa. Barracão é barracão. [...] Nós somos pobres, viemos para as margens do rio. As margens do rio são os lugares do lixo e dos marginais. Gente da favela é considerado marginais. Não mais se vê os corvos voando as margens do rio, perto dos lixos. Os homens desempregados substituíram os corvos. [...] Ouvi boatos que os ficas vieram requerer que os favelados desocupem o terreno do estado onde eles fizeram barracões sem ordem. Varias pessoas que tinham barracões aqui na favela transferiram para o terreno do estado, por que lá quando chove não há lama. Eles disseram que vão construir um parque infantil. O que eu acho esquisito é que o terreno tinha alvenaria. E foi desapropriado. [...] Quando eu vou na cidade tenho a impressão que estou no paraíso. Acho sublime ver aquelas mulheres e crianças tão bem vestidas. Tão diferentes da favela. As casas com seus vasos de flores e cores variadas. Aquelas paisagens há de encantar os olhos dos visitantes de São Paulo, que ignoram que a cidade mais afamada da America do Sul está enferma. Com suas úlceras as favelas. [...] ... Vi o fiscal circulando e falando. Fui ver do que se tratava. Estava procurando o senhor Tiburcio. Ele faz barracão para vender. Ele pede esmola na rua Direita. Ele não precisa e não reside na favela. Ele já construiu sete barracões e vendeu. O Tiburcio tem o físico defeituoso e a alma também. [...] ... A vida é igual um livro. Só depois de ter lido é que sabemos o que encerra. E nós quando estamos no fim da vida é que sabemos como a nossa vida decorreu. A minha, até aqui, tem sido preta. Preta é a minha pele. Preto é o lugar onde eu moro. (JESUS, 1960, p. 33, 41, 42, 48, 65, 76, 95 e 147)

Os trechos dos livros de Aluísio Azevedo, “O cortiço”, e Carolina Maria de Jesus, “Quarto de despejo”, ilustram realidades comuns nas nossas cidades. São retratos de efeitos da exploração, da exclusão social e da hierarquização em nossa sociedade. Os relatos sobre a vida em habitações coletivas e em uma favela são registros que revelam como historicamente os pobres enfrentam dificuldades e obstáculos para acessarem a terra e a moradia. A leitura dos livros permite o contato como um problema estrutural brasileiro e uma das faces mais marcantes das desigualdades urbanas brasileiras, por meio de uma perspectiva próxima ao cotidiano e ao olhar dos moradores de assentamentos e habitações populares.

Menções às atividades mercantis desenvolvidas em assentamentos populares são um dos aspectos comuns às duas narrativas. Essas relações são citadas de forma transversal nos textos, mas permitem perceber como muitas pessoas pobres em condição de exclusão são exploradas por outros indivíduos. Ilustram como as pessoas são submetidas a condições instáveis e inadequadas de moradia ao buscarem abrigo em áreas consideradas ilegais ou precárias e são submetidos a toda a sorte de discriminações e estigmatizações.

Similarmente, em textos teóricos e em investigações científicas é possível constatar que as atividades mercantis ocorrem com frequência nas cidades e nos espaços populares brasileiros e latinoamericanos, inclusive aqueles considerados informais (ABRAMO, 2003, 2007b, 2008 e 2009; BALTRUSIS, 2000 e 2005; JARAMILLO GONZÁLES, 2008 e SMOLKA, 2003). Essas atividades não possuem uma única natureza e objetivo. Podem significar desde a possibilidade de obtenção de rendimentos pela venda ou locação especulativa de unidades isoladas e em prédios residenciais até estratégias de simples complemento de renda familiar por meio do aluguel de cômodos ou de barracões. Uma parte das atividades de venda de imóveis nesses locais são normalmente atividades protoespeculativas (JARAMILLO GONZÁLES, 2009), porém existem agentes capitalistas atuando nesses espaços, sobretudo por meio da venda de terrenos em loteamentos clandestinos (ABRAMO, 2003, 2007b, 2008 e 2009; JARAMILLO GONZÁLES, 2008 e SMOLKA, 2003). Apesar de a mercantilização de espaços populares contribuir para a manutenção das desigualdades urbanas e ser antiga, diversificada e presente em nossas cidades, os debates sobre as características dos mercados imobiliário e fundiário nessas localidades são um tema pouco debatido nos estudos urbanos. As investigações

sobre os mercados no interior de assentamentos populares no Brasil são exíguas (ABRAMO, 2009; CYRILLO, 2009; BALTRUSIS, 2000 e 2005 e SCALCO e OLIVEIRA, 2011).

Assim como as pesquisas sobre os mercados imobiliário e fundiário em espaços populares, os estudos sobre as inter-relações entre os mercados informais e formais não são comuns. Os mercados informais e formais são considerados como independentes ou suas inter-relações são pouco exploradas. Essa ausência de investigações dificulta o aprofundamento de debates sobre algumas das características e das formas de apropriação dos assentamentos populares e sua relação com os movimentos de estruturação e de transformação das cidades motivados pelos movimentos dos mercados imobiliário e fundiário formais. Nos últimos anos houve um avanço nessas pesquisas, porém permanecem lacunas a serem superadas.

Neste trabalho, essa temática foi explorada tendo como pano de fundo a RMBH, um típico aglomerado urbano latino-americano caracterizado pelas desigualdades urbanas, especialmente no que se refere ao acesso à terra e à moradia (ANDRADE, MENDONÇA e DINIZ, 2015; GUIMARÃES, 1991; LE VEN, 1977; MENDONÇA, COSTA e BORGES, 2015; PEIXOTO, 2011; VILLAÇA, 1998 e UFMG, PUC-MINAS e UEMG, 2010a). Trata-se de uma metrópole cuja formação foi fomentada pela industrialização e por investimentos públicos que promoveram processos de integração e articulação urbanos, sociais, culturais e econômicos. É caracterizada por uma estrutura urbana radio-concêntrica, que cresce segundo um sistema viário de articulação regional. Seus vetores de crescimento possuem alto grau de heterogeneidade em relação a aspectos demográficos, econômicos e de integração ao contexto metropolitano. As camadas de mais alta renda induzem a produção do espaço por meio do controle de mecanismos relacionados ao mercado imobiliário e ao Estado (localização dos equipamentos estatais, da produção da infraestrutura e da legislação urbanística) e pela ideologia adotada pelas classes dominantes que legitima e sustenta a dominação e a exploração social. Consequentemente, a urbanização e a apropriação do território metropolitano não são somente caracterizadas pela segregação socioespacial, mas pela segmentação social do acesso à terra e à moradia. A ocupação do território se segmentou, e grupos e camadas sociais passaram a ocupar espaços distintos na metrópole. Existem diferentes tipos de apropriação urbana e soluções de moradia construídas pela

sociedade na escala metropolitana, porém há notoriamente um desequilíbrio entre as condições de habitação dos mais ricos e dos mais pobres. Os elevados índices de Déficit Habitacional apontados em estudos da FJP revelam que a questão da moradia é um problema grave e difícil de ser combatido. Porém, investigações sobre as vacâncias residencial e fundiária na RMBH e sobre a atuação dos agentes capitalistas que atuam nos mercados fundiário e imobiliário, demonstram que a produção capitalista de moradias não é coerente com as necessidades dos moradores que mais precisam de habitações e, conseqüentemente, ampliam e aprofundam as desigualdades urbanas na RMBH.

Os mercados fundiário e imobiliário, as ações e decisões do Estado e a atuação coordenada dos grupos mais privilegiados da sociedade são fatores determinantes para a existência, a manutenção e a ampliação das desigualdades urbanas (ARBACI, 2019; MARQUES, 2010 e NIGHTINGALE, 2015). Os mercados fundiário e imobiliário formais são reconhecidos como elementos fundamentais nos processos de exclusão dos pobres e de auto-segregação dos moradores com as maiores rendas, consolidando uma estrutura urbana desigual e a segmentação do espaço metropolitano. Já investigações sobre os mercados informais são praticamente inexistentes. Nesse contexto, o estudo dos mercados fundiário e imobiliário em assentamentos precários urbanos e sua relação com os mercados considerados formais da RMBH foi o tema deste trabalho.

Nas investigações desenvolvidas, o primeiro objetivo foi superar um desconhecimento sobre a localização dos assentamentos precários existentes na RMBH. Trata-se de um problema estrutural e não conjuntural. A identificação, mensuração e caracterização das ocupações populares, precárias e informais dos espaços urbanos brasileiros e no mundo não é realizada de forma constante e consistente (SMOLKA e BIDERMAN, 2009; DAVIS, 2006; MARQUES, 2007; MATION, NADALIN e KRAUSE, 2009; KRAUSE e NETO, 2016 e UN-HABITAT, 2003). Para localizar assentamentos precários existentes na RMBH e que não eram identificados anteriormente foi realizada uma atualização do trabalho desenvolvido pelo CEM/Cebrap em 2007 (Marques, 2007). Por meio da pesquisa foi possível identificar setores censitários classificados pelo IBGE como comuns, mas que continham algum tipo de precariedade habitacional em sua extensão e possuíam um perfil socio-habitacional semelhante ao dos setores considerados subnormais. Após a análise discriminante, o número de domicílios situados em áreas consideradas



precárias na RMBH, em 2010, aumentou de 139.780 para 166.494 domicílios, o que equivale a 11% do total de domicílios da região metropolitana. Em relação à população residente nesses assentamentos estima-se um total de 583.497 pessoas vivendo em condições consideradas precárias de habitação, o que corresponde a um acréscimo de 19,4% no número inicial que representa 12% da população residente total na RMBH. Os números são substantivos, porém, certamente, o número de pobres e de assentamentos precários é superior aos números apontados. Entretanto, a ausência de fontes secundárias de informações e pesquisas e levantamentos sistemáticos de informações primárias no âmbito metropolitano impossibilita a obtenção de resultados mais precisos e atualizados. Além disso, o surgimento de novos assentamentos precários tende a ser acelerado, assim como o crescimento e a evolução dessas ocupações e os processos de remoção dos seus moradores, sobretudo, pelo poder público, o que exige levantamentos e monitoramentos remotos e trabalhos de campo constantes.

As informações produzidas permitem constatar que os assentamentos precários estão distribuídos no território metropolitano segundo a lógica de estruturação da cidade identificada por Abramo (2007a e 2009) como COM-FUSA. Estão concentrados, sobretudo, em Belo Horizonte e nos municípios tradicionalmente industriais e pertencentes ao vetor oeste da RMBH. Belo Horizonte, Betim e Contagem abrigam 77% do contingente populacional residente em assentamentos precários de toda a região metropolitana. Esses espaços se caracterizam por abrigarem um número significativo de moradores nessas áreas de forma compacta e verticalizada. Em contraponto, nas áreas periféricas da metrópole temos, majoritariamente, assentamentos relativamente mais novos e com menor densidade construtiva e populacional. Os dois processos se intensificam continuamente, considerando a comparação dos resultados produzidos com informações referentes aos anos 2000 e 2010, o que dificulta enormemente a adoção de políticas públicas específicas e adequadas as diferentes situações existentes.

É inevitável admitir que a simples identificação dessas localidades é pouco. É preciso ir além da expressão espacial. Os assentamentos precários são espaços muito diversos, sendo alguns consolidados e muito antigos e outros que surgiram recentemente e são instáveis. É fundamental desenvolver estudos que possibilitem conhecer a história, a realidade, as potencialidades, os problemas e as particularidades desses lugares e dos seus moradores. Também é essencial conhecer

como esses espaços surgiram, foram ocupados e como se relacionam com os contextos urbanos em que se inserem, com o Estado e a sociedade de modo geral e com os processos de urbanização e metropolização. É primordial conhecer os moradores dessas áreas, especialmente os grupos e indivíduos que são afetados com maior intensidade pelos mecanismos reprodutores da desigualdade social, assim como quais são os efeitos transgeracionais gerados pela inserção nesses espaços. Para conhecer a desigualdade urbana é preciso conhecer os espaços em que ela se apresenta com maior intensidade e concentração e, sobretudo, seus habitantes.

A relativa invisibilidade dos assentamentos precários é um problema que deve ser superado, pois, como destaca Therborn (2010 e 2013), o distanciamento, assim como a exploração, a exclusão e a hierarquização, é um mecanismo produtor de desigualdades. A indiferença é fundamental para manutenção das desigualdades e de privilégios. Os assentamentos precários não surgem de forma isolada da sociedade. Existem barreiras físicas, econômicas, culturais, psicológicas e convencionais que nos impedem de estudar essas localidades. A desconsideração das relações e a interdependência entre esses espaços e os demais assentamentos permite naturalizar os problemas e as desigualdades entre as diferentes porções do território e as condições de vida dos seus moradores. Ao ignorarmos os assentamentos precários da RMBH, a principal cristalização das desigualdades urbanas no território, contribuimos enormemente para que esses locais sejam pouco conhecidos e não sejam beneficiados por políticas públicas adequadas para melhoria das condições de vida dos seus moradores, inclusive em relação aos efeitos dos mercados imobiliários e fundiários formais e informais nessas localidades.

Um segundo objetivo do trabalho foi descrever características dos mercados fundiário e imobiliário formais e suas relações com o espaço e a população metropolitanos. Os estudos possibilitaram concluir que os mercados residenciais formais são complexos e ampliaram significativamente sua presença na RMBH, seja em áreas centrais, não centrais e periféricas.

A produção capitalista de moradias no espaço metropolitano não é homogênea, assim como seus efeitos no território. Houve um aumento expressivo da produção capitalista de moradias no espaço metropolitano por meio de vários tipos de produtos imobiliários e fundiários. Os apartamentos são o produto mais produzido e comercializado, apesar de não ser o tipo de imóvel mais comum no território metropolitano. Porém, há uma certa diversificação dos produtos em relação à

localização espacial e ao público que adquire os imóveis e os terrenos. O submercado capitalista monopolista contribui para a reprodução da divisão social e simbólica do espaço metropolitano, por meio da intensificação da produção de prédios de apartamentos votados para a população de alta renda em áreas centrais em Belo Horizonte. Porém, também tem ampliado a sua área de atuação para o vetor sul da RMBH, por meio de prédios de apartamentos e lotes e casas em condomínios fechados, e para diversas localidades metropolitanas de forma pulverizada e para Lagoa Santa de forma concentrada, por meio de lotes e casas em condomínios fechados. O submercado capitalista normal também ampliou e diversificou sua atuação. Nas proximidades das áreas centrais houve a intensificação de investimentos voltados para a população de média e baixa renda e por meio de prédios de apartamentos e casas geminadas, justapostas ou isoladas em condomínios. Nas áreas periféricas, os produtos foram os mesmos, porém de menor porte e preços, além de serem executados, principalmente, por pequenas empresas e por pessoas físicas. Houve uma diminuição da oferta de lotes populares nessas áreas, o que significou uma mudança do padrão predominante de acesso à terra e à moradia, que deixou de ser a aquisição de terrenos populares e autoconstrução de habitações para se constituir na aquisição de casas em frações de terreno por meio de financiamento imobiliário subsidiado. Os produtos do submercado capitalista dos produtores públicos e das cooperativas foram executados em áreas periféricas e em áreas centrais como substitutos de casas em assentamentos precários que foram urbanizados pelo poder público.

A produção capitalista de moradias foi fortemente estimulada pelo crescimento econômico brasileiro, pela capitalização das empresas da construção civil e por políticas de recuperação de salários e de incentivo ao crédito imobiliário. Os mercados residenciais contribuem fortemente para manutenção e para a ampliação da apropriação desigual do espaço urbano. Os preços dos imóveis urbanos e suas variações ao longo do tempo influenciaram a acumulação capitalista fundiária e imobiliária metropolitana em geral e as formas de produção e circulação de imóveis não capitalistas. As grandes empresas ampliaram sua capacidade de investimento a promoverem alterações na paisagem das regiões próximas a área central metropolitana por meio da adoção de sistemas construtivos industriais e de políticas fundiárias que possibilitam a incorporação parcial da renda da terra, pela apropriação de sobrelucro pela valorização imobiliária dos imóveis, pela mudança de usos e pelo

estoque de terras. Os capitais fundiário e imobiliário passaram a ter uma forte presença em praticamente todo o território metropolitano. Espaços onde somente o submercado capitalista dos produtores públicos e das cooperativas tinha presença, passaram a ser ocupados pelos outros submercados, principalmente em espaços periféricos. Na disputa pela apropriação do território o segmento não capitalista de moradias foi comprimido pelo segmento capitalista, sobretudo pelo submercado normal e popular.

É razoável supor que a expansão dos mercados fundiário e imobiliário formais não significou de forma absoluta a melhoria das condições de vida e ganhos econômicos para os compradores de habitações sociais de mercado. As barreiras para o avanço da produção e comercialização capitalista de moradias foram superadas, porém não há mecanismos que permitam que os imóveis adquiridos com apoio do crédito imobiliário subsidiado sejam mantidos pelos compradores de menor renda. A aquisição da casa própria é considerada uma conquista em nossa sociedade, em que pese não significar necessariamente ser a única e a mais viável e adequada forma de acesso à moradia para todos. Nesse sentido, é inegável que o volume de pessoas com baixa renda que adquiriram moradias foi significativo. Todavia, os imóveis foram, predominantemente, produzidos em regiões periféricas, em espaços-dormitórios e com condições de infraestrutura, acesso a empregos e serviços coletivos piores do que as áreas de origem dos compradores. Além disso, para um número significativo de compradores não foi possível pagar as prestações conforme previsto contratualmente e os imóveis foram retomados para nova alienação. A venda e o aluguel dos imóveis, ainda em um contexto de valorização, não possibilitaram ganhos significativos para seus proprietários. Os imóveis populares usados vendidos no mercado imobiliário formal são comercializados, predominantemente, com deságios, pois não possibilitam acesso a subsídios no crédito imobiliário e não visam lucro. Em contraponto, a contínua expansão dos mercados fundiário e imobiliário formais, alicerçada na alta liquidez dos imóveis e na disponibilidade e facilidade de acesso ao crédito imobiliário, possibilitou alta lucratividade para os investidores.

É importante registrar que o avanço da produção capitalista no território não significou, aparentemente, na diminuição da ampliação do espaço destinado a produção não capitalista do espaço, seja no âmbito formal ou informal. As ocupações são, por exemplo, uma manifestação de que o mercado imobiliário não é capaz de incorporar todos aqueles que demandam por terra e por moradia no âmbito

metropolitano. O que temos é uma renovação da disputa pelo espaço e pela significação da terra e da moradia, que assume em seus extremos o significado de moradia -capital ou o valor de uso próprio dos espaços não capitalistas.

O último objetivo do trabalho foi revelar como os valores da terra e da moradia nos assentamentos precários se inter-relacionam com o mercado imobiliário formal das áreas de entorno. Essa abordagem permitiu uma conexão entre as duas temáticas trabalhadas anteriormente. Assim como a presença dos assentamentos precários no território é invisibilizada, os mercados fundiário e imobiliário nessas localidades e suas relações com os mercados residenciais formais do entorno também são pouco investigados. Normalmente quando são abordados, são considerados como se fossem elementos desarticulados e independentes dos mercados residenciais formais. Os estudos sobre as atividades mercantis nos espaços informais normalmente consideram que nesses espaços os preços dos imóveis fossem sempre inferiores aos valores praticados no restante da cidade, reproduzindo uma hipotética hierarquização social absoluta. Também, se concentram nos aspectos que diferenciam os imóveis e as formas de comercialização características dos mercados residenciais formais e informais e não em aspectos comuns e convergentes. Consideram predominantemente as formas de produção das edificações, os instrumentos de formalização das vendas e as formas de financiamento e pagamento. Nos estudos de caso desenvolvidos a estratégia foi diferente. Foram enfatizados aspectos de convergência entre os imóveis e as formas de comercialização. A abordagem exigiu a escolha de fontes de informação que em princípio são mais frágeis. Não foram adotados dados oficiais relativos à comercialização de imóveis fornecidas pelas administrações municipais e outras fontes e informações que se referem somente aos mercados residenciais formais.

Os resultados confirmaram a presença de atividades mercantis de diversas naturezas nos assentamentos precários, assim como inter-relações entre os mercados imobiliário e fundiário esses espaços e do entorno. A expansão da produção capitalista de moradias possui impactos diretos e indiretos nos preços e no comportamento dos mercados fundiário e imobiliário dos assentamentos populares. Em todos os espaços investigados, o aquecimento dos mercados fundiário e imobiliário formais foi fundamental para o aquecimento dos mercados residenciais informais. Todavia, as inter-relações entre os mercados identificadas não foram lineares e variaram segundo a localização geográfica e a intensidade da diferenciação

socioespacial entre os assentamentos precários e seus entornos. Os graus de integração foram variados e dependeram das características de cada localidade. Foi possível constatar a concorrência direta entre imóveis formais e informais com características semelhantes e inseridos em áreas com homogeneidade socioespacial. Em contraponto, o isolamento quase completo entre os mercados foi identificado quando os assentamentos precários estão inseridos em espaços elitizados caracterizados pela presença do submercado monopolista. Nesses casos as influências se circunscrevem as bordas dos limites das áreas formais e informais. As inter-relações também apontaram que, quando a localização relativa dos imóveis situados em assentamentos precários é melhor do ponto de vista urbano em relação ao entorno, os imóveis e terrenos informais podem assumir preços relativamente superiores aos imóveis comercializados nos mercados residenciais formais.

Os impactos da expansão dos mercados fundiário e imobiliário formais influenciaram o mercado residencial informal e a dinâmica de ocupação dos assentamentos precários. Apesar dos valores das transações e locações dos bens em assentamentos precários não serem exorbitantes e não visarem e não possibilitarem ganhos de capital significativos, houve uma intensificação das atividades imobiliárias nos assentamentos precários. Essas atividades foram impulsionadas, também, por fatores como a política de valorização do salário mínimo e de crescimento da renda da população verificada ao longo dos anos 2000. Conseqüentemente, houve uma valorização substantiva dos imóveis residenciais nessas localidades. Também, houve uma intensificação das atividades comerciais e de prestação de serviços no seu interior, como espaços voltados para a locação de vagas para veículos. Uma parte das atividades imobiliárias não foi desenvolvida pelos moradores de forma rudimentar, mas de maneira profissional por agentes capitalistas de dentro e de fora dos assentamentos. A ampliação da dinâmica imobiliária nos assentamentos precários, associada a obras de urbanização e ações de regularização fundiária que promoveram a remoção de moradores, contribuíram para dificultar o acesso à terra e à moradia nessas localidades e para a periferização da pobreza. Uma das possíveis conseqüências desses processos é a periferização da pobreza na RMBH, o que foi sugerido pelos estudos desenvolvidos.

Ainda que não seja possível generalizar os resultados dos estudos de caso, a partir do que foi observado, poder-se inferir que, os preços dos imóveis praticados no mercado residencial popular possuem conexões e relações diretas e indiretas sejam

em imóveis assentamentos precários e em empreendimentos populares. Também foi possível constatar que, quanto maior é a diferenciação socioespacial entre os assentamentos precários e seus entornos, menores, menos intensas ou menos perceptíveis são as relações entre o mercado formal e informal. Ou seja, as barreiras a diversidade social impostas pelo submercado monopolista são fortes e intensificam. Os produtos do submercado capitalista dos produtores públicos e das cooperativas, segundo as evidências levantadas, não se integram ao mercado imobiliário formal, mesmo quando os imóveis possuem regularidade fundiária, urbanística e edilícia plenas. Seus preços tendem a ser relativamente menores do que os imóveis produzidos no âmbito dos demais submercado capitalistas e maiores do que os produzidos de forma não capitalista. A proximidade de centralidades urbanas é um fator determinante para valorização dos imóveis como moradias-mercadorias ou moradias-capital, seja em espaços formais ou informais.

As análises desenvolvidas permitem afirmar que as políticas habitacionais brasileiras, desenvolvidas na última década e caracterizadas por estimular exclusivamente a produção de novas habitações, não contribuíram para a atenuação das desigualdades urbanas na proporção dos recursos envolvidos em sua execução e das expectativas e necessidades da população. Foi um acerto considerar a questão da moradia como um ponto central nas políticas públicas brasileiras e destinar um volume substantivo de recursos para a população mais pobre. Foi um erro concentrar praticamente todos os esforços e recursos na produção capitalista de moradias. Os espaços populares e os assentamentos precários deixaram de receber investimentos diretos em função de uma aliança entre o Estado e os capitais voltados para a produção capitalista da moradia. Mais uma vez invisibilizados, os assentamentos precários foram afetados indiretamente pela intensificação dos mercados fundiário e imobiliário formais. A população foi excluída das políticas públicas e não se beneficiou dos recursos aportados na proporção de sua presença e participação na sociedade. As áreas mais valorizadas da RMBH não receberam investimentos públicos na área de habitação de interesse social e as ocupações de terrenos e edificações se ampliaram nesses locais e se consolidaram como uma política habitacional popular alternativa a ausência de ações públicas efetivas e constantes. O avanço do espaço-capital para as periferias não foi acompanhado por investimentos e políticas urbanas públicas, como de mobilidade e de saneamento. Enfim, à terra e à moradia ampliaram sua circulação no espaço metropolitano como moradias-capital em prejuízo aos seus

valores de uso e as apropriações e os sentidos populares e deixaram de ser valorizadas e estimulados. A divisão social, econômica e simbólica do espaço metropolitano se manteve e a segmentação socioespacial e as desigualdades urbanas foram acentuadas.

Existem novas perspectivas para a continuidade da pesquisa. Os estudos desenvolvidos apontam algumas possibilidades e necessidades de investigação. Em primeiro lugar, para melhor compreender as relações entre os mercados fundiário e imobiliário formal e informal, seria necessário repetir os estudos e ampliá-los para outros assentamentos precários metropolitanos. A metodologia adotada para identificar as inter-relações entre os mercados residenciais formais e informais permite o desenvolvimento de análises e modelos estatísticos que contemplem toda a RMBH e os imóveis produzidos pelos segmentos não capitalista e capitalista e comercializados como moradias-mercadoria e moradias-capital. Em segundo lugar, seria importante ampliar os estudos sobre a influência do mercado comercial, em seus segmentos informal e formal, no mercado residencial de assentamentos precários. Em uma terceira possibilidade, a replicação das investigações realizadas poderá contribuir para avaliar os efeitos do comportamento recessivo atual dos mercados fundiário e imobiliário formal em um contexto de crise econômica nos espaços investigados. Uma quarta frente de trabalho, corresponderia a acrescentar investigações em assentamentos precários e tipos de imóveis com características diferentes dos investigados, como aqueles espaços com traçado urbano mais heterogêneo, pouco compatível com os tecidos urbanos formais, com infraestrutura precária e arruamento orgânico e de venda de casas em assentamentos adensados. O quinto tema a ser investigado são as estratégias dos capitais fundiário e imobiliário para a manutenção da intensidade de suas atividades e da lucratividade de suas iniciativas no contexto atual de crise econômica e menos propício à produção capitalista da moradia. Uma sexta abordagem são os efeitos da ampliação da financeirização nos mercados residenciais formais e informais da RMBH e seus impactos e presença em assentamentos populares. Uma sétima possibilidade corresponde a identificação dos processos internos aos assentamentos precários que geram a valorização e desvalorização dos imóveis locais, como a presença de atividades culturais, da atuação de milícias e grupos criminosos e dos efeitos de vizinhança. Uma oitava perspectiva é a de identificar até que ponto as irregularidades e as informalidades impedem o avanço do mercado imobiliário em assentamentos precários e populares



e como possibilitam e são afetadas pelas dinâmicas de mobilidade dos pobres no território. Uma nova possibilidade é de identificar como intervenções em assentamentos precários e os movimentos econômicos conjunturais geram valorizações dos imóveis e alimentam a mobilidade das pessoas entre áreas periféricas e centrais e afetam os mercados fundiários e imobiliários informais primários e secundários no espaço metropolitano. Por fim, estudos dos mercados de locação de imóveis residenciais formais e informais são fundamentais para compreender as inter-relações entre as dinâmicas imobiliárias formais e informais metropolitanas e seus impactos no acesso à terra e à moradia.

O acesso diferenciado à terra e à moradia na RMBH é o resultado de um conjunto amplo de processos que geram e reproduzem as desigualdades urbanas. Refletir sobre essa realidade exige um esforço contínuo, inclusive de renovação metodológica, para mostrar que as desigualdades não são naturais, prejudicam a todos de forma difusa e podem e devem ser evitadas e atenuadas. Dois entendimentos abordados nos estudos desenvolvidos são incontestáveis e de certa forma são trabalhados diretamente ou indiretamente em muitos estudos sobre o tema. Em primeiro lugar, os assentamentos precários são uma das principais formas de materialização das desigualdades urbanas. Ainda que sejam relativamente pouco estudados, há um reconhecimento sobre sua relevância e importância no contexto urbano como indicador da presença da pobreza no território. Em segundo lugar, os mercados fundiário e imobiliário formais são elementos fundamentais para a segmentação socioeconômica do espaço metropolitano. Consideramos esses entendimentos fundamentais para a discussão das desigualdades urbanas. É preciso ir além para que as desigualdades urbanas sejam avaliadas de forma menos subjetivas e mais objetiva no que diz respeito às suas causas e efeitos. Entendemos que é necessário avançar nas pesquisas sobre as desigualdades urbanas de forma a contemplar aspectos da realidade não investigados tradicionalmente. A análise de como os dois fatores mencionados se associam na geração e na reprodução das desigualdades urbanas é um dos campos que devem ser explorados. Avaliamos que o estudo das inter-relações entre os mercados fundiário e imobiliário formais e informais é uma abordagem que permite ampliar o conhecimento sobre as desigualdades urbanas em geral e especificamente sobre o acesso diferenciado à terra e à moradia na RMBH. Trata-se de uma perspectiva que exige um olhar pouco comum nos estudos urbanos. Uma visão integradora sobre a realidade urbana, que

contemple em uma única abordagem todos os sujeitos envolvidos de forma equilibrada e sem a adoção prévia das perspectivas que reproduzem hierarquias sociais, as quais devem ser questionadas e não naturalizadas. Adotar olhares como o proposto é essencial, pois as desigualdades não devem ser consideradas como uma adversidade exclusiva e de responsabilidade daqueles que estão em condição de desigualdade, mas um problema coletivo de toda a sociedade.

É fundamental conhecer as particularidades e a heterogeneidade dos territórios intraurbanos das cidades, assim como dos seus grupos sociais e indivíduos, especialmente aqueles pelas em condições de desigualdade. Identificar processos e características que distinguem os diversos lugares e as comunidades no interior do espaço urbano e geram e reproduzem as desigualdades urbanas é uma necessidade. Nesse sentido, todas as formas de acesso à terra e à moradia devem ser consideradas nas análises sobre as desigualdades urbanas de forma inclusiva e que considere seus problemas e necessidades, porém livre dos filtros impostos pelos discursos excludentes, por olhares que naturalizam a hierarquização da sociedade e pelo distanciamento em relação aos excluídos. Um dos principais desafios dos estudos urbanos, portanto, é adotar nas análises práticas integradoras que considerem os assentamentos precários e seus moradores como partes da cidade e que não contribuam para a naturalização das desigualdades

## 9. REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. **A Cidade Caleidoscópica**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007a.

ABRAMO, Pedro. **A cidade COM-FUSA: A mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 9, n.2, p. 25-54, nov. 2007b.

ABRAMO, Pedro. **El mercado del suelo informal en favelas y la movilidad residencial de los pobres en las grandes metrópolis**: un objeto de estudio para América Latina. Territorios, Bogotá, n. 18-19, p. 55-73, jan./dez. 2008.

ABRAMO, Pedro (Org.). **Favela e mercado informal**: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras. Porto Alegre: ANTAC, 2009.

ABRAMO, Pedro. A teoria econômica da favela: quatro notas sobre a localização residencial dos pobres e o mercado imobiliário informal. In: ABRAMO, Pedro (Org.). **A cidade da informalidade**. O desafio das cidades latino-americanas. Rio de Janeiro: Livraria Sette Letras, FAPERJ, 2003, p. 189 - 223.

ABIKO, Alex Kenya; COELHO, Leandro de Oliveira; KEIVANI, Rubenio Simas Ramin; HAMBURGER, Diana Sarita; ALMEIDA, Marco A. P. de; WERNA, Edmundo. **Pluralismo na habitação**. São Paulo: Annablume, 2001.

AGUIAR, Tito Flávio Rodrigues de. **Vastos subúrbios da nova capital: formação do espaço urbano na primeira periferia de Belo Horizonte**. 2006. 445 f. Tese (Doutorado em História) – Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2006.

ALMEIDA, Lúcia Karine de. **Tendências e contradições do processo de expansão do segmento mercantil-capitalista de provisão de moradias na região de Venda Nova, Belo Horizonte, MG**. 2009. 221 f. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura, 2009.

ANDRADE, Luciana Teixeira de; MENDONÇA; Jupira Gomes de; DINIZ, Alexandre Magno Alves; (Eds.). **Belo Horizonte: transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital Editora; Belo Horizonte: Editora PUC Minas; Observatório das Metrôpoles, 2015.

ANDRADE, Luciana Teixeira de; DINIZ, Alexandre Magno Alves. Metropolização e hierarquização das relações entre os municípios da RMBH. In: ANDRADE, Luciana Teixeira de; MENDONÇA, Jupira Gomes de; DINIZ, Alexandre Magno Alves (Ed.). **Belo Horizonte: transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrôpoles.; Belo Horizonte: PUC-Minas, 2015b, p. 120-144.

ARAÚJO, Clara; SCALON, Celi (Orgs.). **Gênero, família e trabalho no Brasil**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2005.

ARBACI, Sonia. **Paradoxes of segregation**. Housing systems, welfare regime and ethnic residential change in southern European Cities. Hoboken, John Wiley & Sons, 2018.

ARRETCHE, M.; CORDEIRO, B. S.; FUSARO, E.; DIAS, E. C.; BITTAR, M.. **Capacidades administrativas dos municípios brasileiros para a política habitacional**. Brasília; São Paulo: Ministério das Cidades; CEM, 2012. Disponível em: <[http://web.fflch.usp.br/centrodametropole/antigo/static/uploads/livro\\_capacidades\\_administrativas\\_dos\\_municipios\\_brasileiros\\_para\\_a\\_politica\\_habitacional\\_2012.pdf](http://web.fflch.usp.br/centrodametropole/antigo/static/uploads/livro_capacidades_administrativas_dos_municipios_brasileiros_para_a_politica_habitacional_2012.pdf)>.

ARRETCHE, Martha (Org.). **Trajetória das desigualdades: com o Brasil mudou nos últimos cinquenta anos**. São Paulo: UNESP; CEM, 2015.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653:1: Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653:2: Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos**. Rio de Janeiro, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 12721: Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios**. Rio de Janeiro, 2006.

AZEVEDO, Aluísio. **O cortiço**. Jandira: Ciranda Cultural, 2018.

BALTAZAR, A.; COSTA, M.; MELO, C.; CREVELS, E. Política Habitacional de Interesse Social em Belo Horizonte: projetos viários, investimentos nos capitais e remoções x melhoria das condições sócio-espaciais. In: **Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional - ENANPUR**, 17, 2017, São Paulo. Anais (online).

BALTRUSIS, Nelson. **A dinâmica do mercado imobiliário informal na Região Metropolitana de São Paulo: um estudo de caso nas favelas de Paraisópolis e Nova Conquista**. 2000. 142 p.

Dissertação (Mestrado e Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas, 2000.

BALTRUSIS, Nelson. **O mercado imobiliário informal em favelas e o processo de estruturação das cidades**. 2005. 244 páginas. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

BARRETO, Abílio. **Belo Horizonte: memória histórica e descritiva: história antiga e história média**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, Centro de Estudos Históricos e Culturais, 1995. 2 v.

BARROS, José D'Assunção. **Igualdade e diferença**. Construções históricas e imaginárias em torno da desigualdade humana. Petrópolis: Vozes, 2016.

BENEVOLO, Leonardo. **História da cidade**. São Paulo: Perspectiva, 2015.

BOURDIEU, Pierre. **O senso prático**. Petrópolis: Editora Vozes, 2009.

BOURDIEU, Pierre. **A miséria do mundo**. São Paulo: Editora. Vozes, 1997.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Cadernos MCidades Habitação**. Política Nacional de habitação, 2004. Disponível em:

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: EDUSP: Ed. 34, 2003.

CAMPOS FILHO, Candido Malta. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos**. O que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil. São Paulo: Studio Nobel, 1992.

CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (Orgs.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015.

CHILDE, Vere Gordon. **A Evolução Cultural do Homem**. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1986.

CYRILLO, Gustavo Barreto. **Mercado Imobiliário informal e seus mecanismos de operação: Vila Acaba Mundo**, Belo Horizonte. 2011. 147 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte.

COELHO, Luiz Gustavo Ferraz. **Comunidade da Serra: mercado imobiliário em vilas e favelas**. 2018. 109 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2018.

CONSELHO NACIONAL DE SAÚDE – CNS. Resolução n. 510 de 7 de abril de 2016. **Dispõe sobre as normas aplicáveis a pesquisas em Ciências Humanas e Sociais cujos procedimentos metodológicos envolvam a utilização de dados diretamente obtidos com os participantes ou de informações identificáveis ou que possam acarretar riscos maiores do que os existentes na vida cotidiana, na forma definida nesta Resolução**. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, 24 de mai. de 2016. S. 1, p. 44 - 46.

CONTAGEM. Prefeitura Municipal. Secretaria Municipal do Trabalho e Ação Social. **Relatório preliminar: diagnóstico de Nova Contagem**. Contagem: (s.n), 1993.

COSTA, Geraldo Magela. Construções teóricas da problemática urbana brasileira. Ruptura, permanências, transcendências e convergências. In: COSTA, Geraldo Magela, COSTA, Heloísa Soares de Moura, Monte-Mor, Roberto Luís de Melo (Orgs.). **Teorias e práticas urbanas**. Condições para a sociedade urbana. Belo Horizonte: C/Arte, 2015.

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

CROW, Ben, LODHA. Suresh K. **The atlas of global inequalities**. Oakland: University of California Press, 2011.

DANTAS, Rubens Aves. **Engenharia de avaliações**. Uma introdução à metodologia científica. São Paulo: Pini, 1998.

DAVIS, Mike. **Planeta favela**. São Paulo: Boitempo, 2006.

DÍAZ-DEL-RÍO, Pedro; SANJUÁN, Leonardo García (Eds.). **Social inequality in iberian late prehistory**. Oxford: **Archaeopress**, 2006.

DER, Lindsay; ISSAVI, Justine. The Urban Quandary and the 'Mega-Site' from the Çatalhöyük Perspective. **Journal of World Prehistory**, 2017, Vol.30 (3), p.189-207.

DINIZ, Alexandre Magno Alves; ANDRADE, Luciana Teixeira de; MENDONÇA, Jupira Gomes de. Introdução: Mudanças e permanências na estrutura socioeconômica e territorial na Região Metropolitana de Belo Horizonte In: ANDRADE, Luciana Teixeira de, MENDONÇA, Jupira Gomes de; DINIZ, Alexandre Magno Alves (Eds.). **Belo Horizonte: transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital Editora; Belo Horizonte: Editora PUC Minas/Observatório das Metrôpoles, 2015, P. 15 - 32.

DINIZ, Alexandre Magno Alves; MENDONÇA, Jupira Gomes de. Nota metodológica: configuração dos vetores de expansão da RMBH In: ANDRADE, Luciana Teixeira de, MENDONÇA, Jupira Gomes de; DINIZ, Alexandre Magno Alves (Eds.). **Belo Horizonte: transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital Editora; Belo Horizonte: Editora PUC Minas/Observatório das Metrôpoles, 2015, p. 33 - 46.

ENGELS, Friedrich. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra**. São Paulo: Boitempo, 2010.

Evangelista, June Leroy. **Desmanchando adobes: construindo caminhos?** Um estudo sobre urbanização e segregação no Programa Vila Viva Aglomerado da Serra 2012. Dissertação (Programa de Pós-graduação em Ciências Sociais) Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais.

FARRET, Ricardo L. **O espaço da cidade: contribuições à análise urbana**. São Paulo: projeto Editores Associados Ltda, 1985, pp. 73-90.

FERRARI DE LIMA, Junia Maria. **Bairro Concórdia em Belo Horizonte: entrave ou oportunidade à cidade-negócio?** 2009. 158 f. Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura.

FERREIRA, João Sette Whitaker (2005). **A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil**. Disponível em: <[http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/j\\_whitaker/artigos.html](http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/j_whitaker/artigos.html)>, Acesso em: 13/06/2016.

FERNANDES, Durval e RIBEIRO. Vera. **A questão habitacional no Brasil: da criação do BNH ao Minha Casa Minha Vida**. In: XIV ENANPUR, 2011, Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: ANPUR, 2011.

FERREIRA, H. M.; MARTINS, M. L. M. Assentamentos precários urbanos na região metropolitana de Belo Horizonte. Estimativa, identificação e perspectivas. Seminário latinoamericano "Teoría y política sobre asentamientos populares". In: **Seminário latinoamericano "Teoría y política sobre asentamientos populares"**, 2018, Los Polvorines - Buenos Aires. Actas Seminario latinoamericano "Teoría y política sobre asentamientos populares". Los Polvorines – Provincia de Buenos Aires:

Universidad Nacional de General Sarmiento, 2018. p. 623-646. Disponível em: [http://abcdnuevo.ungs.edu.ar/bases/cung/docs/Actas\\_MC\\_Cravino.pdf](http://abcdnuevo.ungs.edu.ar/bases/cung/docs/Actas_MC_Cravino.pdf). Acesso em: 14 Jul. 2019.

FIKER, José. **Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos**. São Paulo: Oficina de Textos, 2019.

FIX, Mariana de Azevedo Barreto. **Financeirização e mudanças recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. 288 f. Tese (Doutorado) – Instituto de Economia, Universidade de Campinas, Campinas, 2011.

FLORIDA, Richard. **The new urban crisis**. How our cities are increasing inequality, deepening segregation, and failing the middle class – and what we can do about it. New York: Basic Books, 2018.

FONSECA, Geraldo. **Origens da nova força de Minas – Betim – Sua história: 1711/1975**. Prefeitura Municipal de Betim, 1975.

FRIED, Morton Hebert. **A evolução da sociedade política**. Rio de Janeiro: Zahar, 1976.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO - FJP. **Déficit habitacional no Brasil: municípios selecionados e microrregiões geográficas**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2004.

Fundação João Pinheiro - FJP. **Déficit habitacional municipal no Brasil**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2013.

FUNARBE - Fundação Artístico Cultural de Betim. **Patrimônio cultural da Regional Vianópolis: a construção participativa da memória**. Betim: FUNARBE, 2009

FUNARBE - Fundação Artístico Cultural de Betim. **Inventário Participativo da Regional Vianópolis**. Betim: FUNARBE, 2011.

GARCIA, Antonia dos Santos. **Desigualdades raciais e segregação urbana em antigas capitais**. Salvador, cidade D'Oxum, e Rio de Janeiro, Cidade de Ogum. Rio de Janeiro: Garamond; FAPERJ, 2009.

GOMES, Uende Aparecida Figueiredo. UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS. **Intervenções de saneamento básico em áreas de vilas e favelas: um estudo comparativo de duas experiências na região metropolitana de Belo Horizonte**. 2008. xi, 178 f., enc. : Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Engenharia.

GOUVÊA, Luiz Alberto de Campos. **Brasília: a capital da segregação e do controle social**. Uma avaliação da ação governamental na área de habitação. São Paulo: ANNABLUME, 1995.

GUIMARÃES, Berenice Martins. **Cafuas, barracos e barracões**: Belo Horizonte, cidade planejada. 1991, 323 f.: Tese (Doutorado em Ciências Humanas - Sociologia) - Instituto Universitário de Pesquisas do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 1991.

GUIMARÃES, Berenice Martins.; AZEVEDO, Sérgio; ROCHA, Vicente Eustáquio. O mercado imobiliário. In: BELO HORIZONTE(MG). **Plano Diretor de Belo Horizonte: Lei de Uso e Ocupação do Solo - estudos básicos**. Belo Horizonte: PBH, 1995, p. 41 – 65.

HAIR Jr., Joseph F.; ANDERSON, Rolph E.; TATHAM, Ronald L.; BLACK, William C. **Análise Multivariada de dados**. Porto Alegre, Bookman, 2005.

HASENBALG, Carlos Alfredo. **Discriminação e desigualdades raciais no Brasil**. Belo Horizonte: Editora UFMG; Rio de Janeiro: IUPERJ, 2005.

HASENBALG, Carlos Alfredo; SILVA, Nelson do Valle (Orgs.). **Origens e destinos**. Desigualdades sociais ao longo da vida. Rio de Janeiro: FAPERJ; IUPERJ; UCAM; Topbooks, 2003.

Hodder, I.. **Çatalhöyük**: The leopard changes its spots. A summary of recent work. *Anatolian Studies*, Volume 64, 2014, pp. 1-22.

HOLLOWAY, J. Fissuras: a antipolítica da dignidade. In: **Fissurar o capitalismo**. São Paulo: Publisher Brasil. 2013.

HOLSTON, James. Segregando a cidade. In: **Cidadania insurgente**. São Paulo: Companhia das Letras, 2013. p.197-261.

HOYT, Homer. **The structure and growth of residential neighborhoods in American cities**. Washington, Federal Housing Administration, 1930.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIA DE ENGENHARIA - IBAPE. **Avaliações para garantias**. São Paulo, Pini, 1983.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Censo demográfico 2010**: aglomerados subnormais: primeiros resultados. Rio de Janeiro: 2010.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. **Censo Demográfico 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

JARAMILLO GONZÁLEZ, Samuel. **Hacia una teoría de la renta del suelo**. 2a ed. Bogotá: Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE, Ediciones Uniandes, 2009.

JARAMILLO GONZÁLEZ, Samuel. **Reflexiones sobre la “informalidad” fundiaria como peculiaridad de los mercados del suelo en las ciudades de América Latina**. Territorios, Bogotá, n. 18-19, p. 11-53, jan./dez. 2008.

JESUS, Carolina Maria de. **Quarto de despejo**. Diário de uma favelada. São Paulo: Edição Popular, 1963.

LE VEN, Michel Marie. **As classes sociais e o poder político na formação espacial de Belo Horizonte (1893-1914)**. 1977. 174 f.: Dissertação (Mestrado em Ciência Política) - Universidade Federal de Minas Gerais, Departamento de Ciência Política. Belo Horizonte, 1977.

LOPES, Erika. **O Projeto Linha Verde e a remoção de cinco vilas**. Um estudo de caso da prática do desfavelamento de novo tipo no espaço urbano de Belo Horizonte. 2010. 170 f. : Dissertação (mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Minas Gerais, Departamento de Geografia, 2010.

KOTKIN, Joel. **A cidade**: uma história global. Rio de Janeiro: Objetiva, 2012.

KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1993.

KOWARICK, Lúcio. **Escritos urbanos**. São Paulo: Editora 34, 2000.

KOWARICK, Lúcio. **Viver em risco: sobre a vulnerabilidade socioeconômica e civil**. São Paulo: Ed. 34, 2009.

MARCUSE, Peter. **Enclaves yes, ghettos, no: segregation and the state**. Disponível em: <[http://www.urbancenter.utoronto.ca/pdfs/curp/Marcuse\\_Segregationandthe.pdf](http://www.urbancenter.utoronto.ca/pdfs/curp/Marcuse_Segregationandthe.pdf)>, Acesso em 11/06/2016.

MAGALHÃES, F. N. C., TONUCCI FILHO, J. B. M.; SILVA, H.. Valorização imobiliária e produção do espaço: novas frentes na RMBH. In MENDONÇA, J. G.; COSTA, H. S. M. (Orgs.). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/Arte, 2011.

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. In ARANTES, Otilia Beatriz Fiori; MARICATO, Ermínia; VAINER, Carlos B. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2009.

MARQUES, Eduardo César Leão (Coord.). **Assentamentos precários no Brasil urbano**. Brasília/São Paulo: Ministério das Cidades/CEM, 2007. Disponível em: <<http://www.fflch.usp.br/centrodametropole/580>>. Acesso em: 14 ago. 2017.

MARQUES, Eduardo César Leão. **Redes sociais, segregação e pobreza em São Paulo**. São Paulo: Editora UNESP; Centro de Estudos da Metrópole, 2010.

MARQUES, Eduardo César Leão; TORRES, Haroldo (Org.). **São Paulo: segregação, pobreza e desigualdades sociais**. São Paulo: Editora SENAC, 2005.

MÁRQUEZ, Gabriel Garcia. **O amor nos tempos do cólera**. São Paulo; Rio de Janeiro: Editora Record, 2000.

MARX, Murilo. **Cidade no Brasil terra de quem?** São Paulo: Nobel: Editora da Universidade de São Paulo, 1991.

Mation, L. F., Nadalin, V. G.; KRAUSE, C. **Texto para discussão 2009 – Favelização no Brasil entre 2000 e 2010: Resultados de uma classificação comparável**. Brasília: Rio de Janeiro: Ipea, 2014.

MCMAHON, Augusta. **Mesopotamia**. Disponível em: <<http://www.oxfordhandbooks.com/view/10.1093/oxfordhb/9780199589531.001.0001/oxfordhb-9780199589531-e-2>>, Acesso em 12/06/2016.

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

MENDONÇA, J. G.; COSTA, Heloisa Soares de Moura (Orgs.). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/ Arte, 2011.

Mendonça, J. G.; Costa, H. S. M.; Borges, M. R. Organização social do território e formas de provisão de moradia na RMBH. In L. T. Andrade, J. G. Mendonça; A. M. A. Diniz (Eds.). **Belo Horizonte: transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital Editora; Belo Horizonte: Editora PUC Minas/Observatório das Metrópoles. 2015, p. 235-265.

Mendonça, J. G., Marinho, M. A. C. As transformações socioespaciais na Região Metropolitana de Belo Horizonte. In L. T. Andrade, J. G. Mendonça & A. M. A. Diniz (Eds.). **Belo Horizonte: transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital Editora; Belo Horizonte: Editora PUC Minas/Observatório das Metrópoles. *Urbana*. 2015, p. 145-177.

MELO, Izabel Dias de Oliveira. UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS. **O espaço da política e as políticas do espaço: tensões entre o programa de urbanização de favelas 'Vila Viva' e as práticas cotidianas no Aglomerado da Serra** em Belo Horizonte. 2009. 261 p., enc.: Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Minas Gerais, Instituto de Geociências.

MELO, Cíntia de Freitas. **Aspectos da Teoria Derivacionista do Estado na produção capitalista do espaço urbano: um estudo sobre o programa Vila Viva no Aglomerado da Serra**. 2016. 273 f., enc. Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura.



MOURA, H. S.. Habitação e Produção do Espaço em Belo Horizonte. In R. L. M. Monte-Mór (Coord.). **Belo Horizonte: espaços e tempos em construção**. Belo Horizonte: CEDEPLAR/PBH, 1994, p. 51-79.

MINGOTI, Sueli Aparecida. **Análise de dados através de métodos de estatística multivariada: uma abordagem aplicada**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2017.

MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo (Coord.). **Belo Horizonte: espaços e tempos em construção**. Belo Horizonte: CEDEPLAR; PBH, 1994.

MORAIS, M. P.; KRAUSE, C.; NETO, V. C. L.. **Caracterização e tipologia de assentamentos precários: estudos de casos brasileiros**. Brasília: Ipea, 2016.

MOREIRA, Alberto Lélío. **Princípio de engenharia de avaliações**. São Paulo: Pini, 1997.

MOURA, Débora Andrade Gomes. **A ilusão da formalidade: a consolidação de padrões e suas contradições em prédios habitacionais no Aglomerado da Serra**, Belo Horizonte. 2018. 177 f. Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura.

MOTTA, Luana Dias; ZHOURI, Andréa. **Sufrimento, responsabilização e desejo: uma análise dos processos decorrentes das mudanças de moradia no âmbito do Programa Vila Viva**. Belo Horizonte. 2013. 150 f., enc. Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Minas Gerais, Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas.

MUMFORD, Lewis. **A cidade na história**. Suas origens, transformações e perspectivas. São Paulo: Martins Fontes, 2004.

NADALIN, Vanessa Gapriotti. **Três ensaios sobre economia urbana e mercados de habitação em São Paulo**. São Paulo, 2010. 139 p. Tese doutorado Universidade de São Paulo, Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade.

NASCIMENTO, Júlia de Carvalho. **Disputas em torno do alargamento da rua Nossa Senhora de Fátima no Aglomerado da Serra-BH: uma controvérsia sociotécnica no âmbito do planejamento urbano**. 2015. 162 f., enc. Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura. Disponível em: <<http://hdl.handle.net/1843/BUBD-A4KGJA>>. Acesso em: 17 dez. 2015.

NASCIMENTO, Denise Morado; LIBÂNIO, Clarice de Assis (Orgs.). **Ocupações urbanas na Região Metropolitana de Belo Horizonte**. Belo Horizonte: Favela é Isso Aí, 2016.

NIGHTINGALE, Carl H. **Segregation**. A global history of divided cities. Chicago; London: The University of Chicago Press, 2015.

OJIMA, Ricardo; MARANDOLA JR., Eduardo; SILVA, Robson Bonifácio da. O estigma de morar longe da cidade: repensando o consenso sobre as “cidades-dormitório” no Brasil. **Cadernos MetrÓpole**, São Paulo, v. 12, n. 24, pp. 395-415, jul/dez 2010.

PLAMBEL- Planejamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte. **O mercado de terras na Região Metropolitana de Belo Horizonte**. Belo Horizonte: PLAMBEL, 1987.

PLAMBEL- Planejamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte. A estrutura urbana da RMBH - V.1 - O processo de formação do espaço urbano 1897 - 1985. Belo Horizonte: 1986.

PEIXOTO, Ana Paula Maciel. **Vacância residencial na Região Metropolitana de Belo Horizonte: mobilização do estoque vago para a promoção de habitação de interesse social** / Ana Paula Maciel Peixoto. - 2011. 221 f. : il.

PEUGNY, Camille. **O destino vem do berço?** Desigualdade e reprodução social. Campinas: Papirus Editora, 2014.

PIKETTY, Thomas. **A economia da desigualdade.** Rio de Janeiro: Intrínseca, 2015.

PIKETTY, Thomas. **O capital no século XXI.** Rio de Janeiro: Editora Intrínseca, 2014.

PIKETTY, Thomas; ALVAREDO, Facundo; CHANCEL, Lucas; SAEZ, Samuel; ZUCMAN, Gabriel (coords.). **World inequality report 2018.** World Inequality Lab. Disponível em 24/06/2019. <https://wir2018.wid.world/files/download/wir2018-full-report-english.pdf>

PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM. **Lei nº 4.574**, de 02 de outubro de 2007. Disponível em: <<http://www.dpurb.betim.mg.gov.br/site/wp-content/plugins/download-monitor/download.php?id=21>>. Acesso em: 16 ago. 2018.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM. **Lei nº 5.177**, de 10 de agosto de 2011. Disponível em: <<http://www.dpurb.betim.mg.gov.br/site/wp-content/plugins/download-monitor/download.php?id=69>>. Acesso em: 16 ago. 2018.

PROGRAMA PÓLOS DE CIDADANIA. Relatório final de pesquisa: os efeitos do Vila Viva Serra na condição socioeconômica dos moradores afetados, 2011.

PASSOS, Luiz Mauro do Carmo. Edifícios de apartamentos; Belo Horizonte, 1939-1976: formações e transformações tipológicas na arquitetura da cidade. Belo Horizonte: AP Cultural, 1998.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados:** as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

ROYER, Luciana de O. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas.** São Paulo: USP / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2009.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo.** São Paulo: Studio Nobel: FAPESP, 1997.

ROTHSTEIN, Richard. **The color of Law.** A forgotten history of how our government segregated America. New York: Liveright Publishing Corporation, 2018

SCALCO, Maria Fernanda Prigol Becker; OLIVEIRA, Gilson Batista de. A Dinâmica do Mercado Imobiliário Informal: Estudo de Caso na Cidade de Curitiba. **Revista da FAE**, Curitiba, v. 14, n. 1, p. 38-51, jan./jun. 2011. Disponível em <https://revistafae.fae.edu/revistafae/article/download/181/111>. Acesso em 17 jul. de 2019.

SANJUÁN, Leonardo García (Eds.). **Las orígenes de la estratificación social. Padrões de desigualdade em la edad del bronce del suroeste de la Península Ibérica.** Oxford: Archaeopress, 1999.

SANTOS, Milton. **O espaço do cidadão.** São Paulo: Editora de Universidade de São Paulo, 2007.

SANTOS, Milton. **O espaço do Dividido: Os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos.** São Paulo: Editora de Universidade de São Paulo, 2008.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira.** São Paulo. Editora da Universidade de São Paulo, 2009.

SAMPIERI, R. H.; COLLADO, C. F.; LUCIO, M. P. B. **Metodologia de pesquisa.** Porto Alegre: AMGH, 2013.

SHAPIRO, Thomas M. **Toxic inequality**. How america's wealth gap destroys mobility, deepens the racial divide, & threatens our future. New York: Basic Books, 2017.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. Belo Horizonte: C/Arte, 2012.

SILVEIRA, Danielle Costa. **A Implantação do Programa Vila Viva em áreas de Belo Horizonte: uma análise documental**. Belo Horizonte, 2015. 78 f. Dissertação (Mestrado) – Dissertação para obtenção do título de Mestre em Saúde Coletiva pelo Programa de Pós-Graduação em Saúde Coletiva do Centro de Pesquisas René Rachou. Área de concentração: Ciências Humanas e Sociais em Saúde.

SMOLKA, Martin O., BIDERMAN, Ciro. Measuring informality in housing settlements: why bother? An application to Latin America. **Land Lines Magazine**. Cambridge, v.21., n. 2, p.14-19, abr. 2009.

SMOLKA, Martin O., BIDERMAN, Ciro. Does Building and Land Use Regulation Matter? **Land Lines Magazine**. Cambridge, v.20., n. 3, p.14-19, jul. 2008.

SMOLKA, Martin O. Regularização da ocupação do solo urbano: a solução que é parte do problema, o problema que é parte da solução. In: ABRAMO, Pedro (Org.). **A cidade da informalidade**. O desafio das cidades latino-americanas. Rio de Janeiro: Livraria Sette Letras, FAPERJ, 2003, p. 119 - 138.

SOMARRIBA, Maria das Mercês Gomes; VALADARES, Maria Gezica; AFONSO, Mariza Rezende. **Lutas urbanas em Belo Horizonte**. Petrópolis: Vozes, Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 1984.

SORAGGI, Ana Carolina Maria. **A ampliação do mercado da moradia e a expansão do espaço metropolitano periférico**. Um estudo sobre a produção de moradia para o 'segmento econômico' em Juatuba/MG. 2012. 155 f.: Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura, 2012.

SOUZA, Marcelo Lopes de. Planejamento urbano alternativo? In: SOUZA, M. L. **O Desafio Metropolitano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010. p. 273-295.

SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE. (1982a). **Áreas ocupadas por favelas no Aglomerado Metropolitano - 1977**. Belo Horizonte: Autor. Mapa 3/5. Escala: 1:100.000. Recuperado de <http://www.bibliotecadigital.mg.gov.br/consulta/consultaDetalheDocumento.php?iCodDocumento=76366>.

SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE. (1982b). **Áreas ocupadas por favelas no Aglomerado Metropolitano - 1981**. Belo Horizonte: Autor. Mapa 4/5. Escala: 1:100.000. Recuperado de <http://www.bibliotecadigital.mg.gov.br/consulta/consultaDetalheDocumento.php?iCodDocumento=76367>.

SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE. (1986). **A estrutura urbana da RMBH - V.1 - O processo de formação do espaço urbano 1897 - 1985**. Belo Horizonte: Autor.

THERBORN, Göran. **The killing fields of inequality**. Cambridge, Malden: Polity Press, 2013.

THERBORN, Göran. **Os campos de extermínio da desigualdade**. Novos Estudos. São Paulo, Edição 87, v. 29, n. 2, p. 146-156, jul. 2010

THIRY-CHERQUES, Hermano Roberto. **Pierre Bourdieu: a teoria na prática**. RAP, Rio de Janeiro, n.40, v.1, p.27-55, Jan./Fev. 2006.

TONUCCI FILHO, João Bosco Moura; MAGALHÃES, Felipe Nunes Coelho; OLIVEIRA, André Mourthé de; SILVA, Harley. Estrutura produtiva e mercado de trabalho na Região Metropolitana de Belo Horizonte: formação histórica e perspectivas contemporâneas In: ANDRADE, Luciana Teixeira de, MENDONÇA; Jupira Gomes de; DINIZ, Alexandre Magno Alves (Eds.). **Belo Horizonte: transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital Editora; Belo Horizonte: Editora PUC Minas/Observatório das Metrôpoles, 2015, P. 33 - 46.

TONUCCI FILHO, João Bosco Moura; MAGALHÃES, Felipe Nunes Coelho; OLIVEIRA, André Mourthé de; SILVA, Harley. Estrutura produtiva e mercado de trabalho na Região Metropolitana de Belo Horizonte: formação histórica e perspectivas contemporâneas. In: ANDRADE, Luciana Teixeira de, MENDONÇA; Jupira Gomes de; DINIZ, Alexandre Magno Alves (Eds.). **Belo Horizonte: transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital Editora; Belo Horizonte: Editora PUC Minas/Observatório das Metrôpoles, 2015, p. 49 - 46.

TOTHSTEIN, Richard. **The color of law**. A forgotten history of how our government segregated America. New York: Liveright Publishing Corporation, 2017.

UFMG - Universidade Federal de Minas Gerais, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais - PUC-MINAS, Universidade Estadual de Minas Gerais -UEMG. **Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte – PDDI**. Estudos Setoriais Integrados. Volume 1. Belo Horizonte: UFMG, 2010a, p.193-291.

UFMG - Universidade Federal de Minas Gerais, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais - PUC-MINAS, Universidade Estadual de Minas Gerais -UEMG. **Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte – PDDI-RMBH**. Relatório Final. Belo Horizonte: UFMG, 2011.

UFMG - Universidade Federal de Minas Gerais, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais - PUC-MINAS, Universidade Estadual de Minas Gerais -UEMG. **Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte PDDI – RMBH**: Relatório final - Sumário executivo. Belo Horizonte, 2011.

UFMG - Universidade Federal de Minas Gerais, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais - PUC-MINAS, Universidade Estadual de Minas Gerais -UEMG. **Proposta de estudos referenciais e elaboração de estratégias de ação para o planejamento do desenvolvimento integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte**: Marco Teórico-Metodológico e Síntese dos Estudos Setoriais (relatório parcial). Belo Horizonte, 2010b.

UNITED NATIONS HUMAN SETTLEMENTS PROGRAMME - UN-Habitat. **Urbanization and Development: Emerging Futures**. World Cities Report 2016 Nairóbi: 2016.

UNITED NATIONS HUMAN SETTLEMENTS PROGRAMME - UN-Habitat. **The Challenge of Slums**. Global Report on Human Settlements. London: Earthscan, 2003.

UWE, Flick. Introdução à pesquisa qualitativa. Porto Alegre: Artmed, 2009.

VALLADARES, Lícia do Prado. **Passa-se uma casa**. Análise do programa de remoção de favelas do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1980.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida.; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (Orgs.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. In: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013, P. 17-37.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel e FAPESP, 1998.

YIN, R. K. **Pesquisa qualitativa do início ao fim**. Porto Alegre: Penso, 2016.

YIN, R. K. **Estudo de caso: planejamento e métodos**. Porto Alegre: Bookman, 2015

**Sites:**

<https://www.abecip.org.br/credito-imobiliario/historia>

<https://www.ipead.face.ufmg.br/site/publicacoes/mercadoImobiliario> em 13/11/2017

[http://www.observatoriodasmetrolopes.net/images/abook\\_file/livro\\_projetosmetropolitanos.pdf](http://www.observatoriodasmetrolopes.net/images/abook_file/livro_projetosmetropolitanos.pdf)

[http://www.observatoriodasmetrolopes.net/images/abook\\_file/megaeventos\\_bh2015.pdf](http://www.observatoriodasmetrolopes.net/images/abook_file/megaeventos_bh2015.pdf)

<http://portalibre.fgv.br/main.jsp?lumChannelId=402880811D8E34B9011D92B7684C11DF>

[https://ww2.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/precos/inpc\\_ipca/defaultinpc.shtm](https://ww2.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/precos/inpc_ipca/defaultinpc.shtm) 01/06/2018

[http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/produtos/indices/indices-amplos/indice-bovespa-ibovespa.htm](http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/indices/indices-amplos/indice-bovespa-ibovespa.htm)

<http://fipezap.zapimoveis.com.br>

<https://www.casamineira.com.br/preco-dos-imoveis>

<https://br.investing.com/indices/bovespa-historical-data> IBOVESPA 04/06/2018

<https://www3.bcb.gov.br/sgspub/localizarseries/localizarSeries.do?method=prepararTelaLocalizarSeries>

<http://www.salarios.org.br/#/folha-de-salarios-do-brasil> 06/06/2018 <http://fipezap.zapimoveis.com.br>

<https://prefeitura.pbh.gov.br/urbel/vila-viva>

<https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/7166/1996>

[http://www.pbh.gov.br/smpl/HTA\\_M007.pdf](http://www.pbh.gov.br/smpl/HTA_M007.pdf)

## **APÊNDICE A – METODOLOGIA ADOTADA PARA COLETA, TRATAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS DOS MERCADOS FUNDIÁRIO E IMOBILIÁRIO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS E SEUS ENTORNOS**

O objetivo desse material complementar ao texto principal da Tese “Desigualdades Urbanas: Reflexões sobre o acesso à terra e à moradia na Região Metropolitana de Belo Horizonte/MG” é apresentar uma síntese dos principais procedimentos metodológicos que possibilitaram a obtenção dos resultados descritos no seu Capítulo 7 denominado “Estudos de caso: Inter-relações entre o valor da terra e da moradia em assentamentos precários consolidados e suas áreas de entorno”. Serão descritas as metodologias de coleta e tratamento de dados, de escolha e da aplicação da técnica estatística de regressão múltipla para análise de dados e de interpretação dos resultados. As informações apresentadas não representam um detalhamento exaustivo de todos os procedimentos desenvolvidos, mas apontam as justificativas para as principais decisões adotadas e os limites e potencialidades do método adotado para análises semelhantes. Serão enfatizados os procedimentos da metodologia de regressão múltipla para a análise multivariada de dados que foram adotados nos estudos sobre o comportamento dos mercados imobiliários e fundiário desenvolvidas. As referências teóricas adotados para a definição dos conceitos e princípios teóricos adotados nas análises desenvolvidas não serão aqui apresentados explicitamente, pois o objetivo desse apêndice é complementar as informações disponibilizadas na Tese com descrição de procedimentos metodológicos.

O objetivo das investigações desenvolvidas foi ampliar e qualificar o entendimento sobre os valores fundiários e imobiliários da terra e da moradia em assentamentos precários urbanos e suas inter-relações com as áreas de entorno. A pesquisa teve caráter exploratório e descritivo, segundo conceitos propostos por Sampieri et al. (2013). Foi uma investigação exploratória, pois trata-se de um trabalho inserido em um campo de estudos com poucas investigações, o que exigiu uma perspectiva inovadora, que poderá ajudar a identificar conceitos promissores e que contribuirá para novos estudos. Foi uma pesquisa descritiva, pois considerou o fenômeno estudado e seus componentes e identificou variáveis que o caracterizam e conceitos que possibilitaram sua compreensão.

Os objetos adotados nos estudos de caso, os assentamentos precários Vilas de Serra (Belo Horizonte/MG), Nova Contagem (Contagem/MG) e Morro do Cruzeiro

(Betim/MG), possuem semelhanças, diferenças e peculiaridades e exigiram a adoção de procedimentos de pesquisa padronizados, mas que também considerassem suas especificidades. A metodologia do estudo de caso foi adotada, segundo recomendações e direcionamentos propostos por Yin (2015), uma vez que os fenômenos estudados são atuais, complexos, seus mercados fundiários e imobiliários não possuem limites claros e demandam uma descrição ampla e profunda para seu conhecimento. Os procedimentos de pesquisa básicos são próprios das atividades de avaliações de imóveis e análise do mercado imobiliário, norteados pelo conhecimento empírico do pesquisador, pelas normas técnicas pertinentes (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT, 2011 e 2019), na literatura sobre avaliações de imóveis urbanos (DANTAS, 1998; FIKER, 2019; INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIA DE ENGENHARIA – IBAPE, 1983; MOREIRA, 1997) e em publicações sobre análises multivariadas de dados (HAIR Jr. et al., 2009 e MINGOTI, 2005).

Para ajuste dos procedimentos às condições das áreas de estudo, os trabalhos foram norteados pelo entendimento que as localidades investigadas são espaços que podem ser descritos como precários que abrigam e concentram pessoas afetadas por diferentes formas de desigualdades urbanas, que são produzidas e reproduzidas pelos mecanismos do distanciamento, da exploração, da exclusão e da hierarquia (Therborn, 2010 e 2013). Sendo assim, os estudos contemplaram as áreas de entorno, pois, para evitar reproduzir o mecanismo do distanciamento, é necessário a adoção de olhares que consideraram as relações e as formas de interdependência entre pessoas e entre grupos sociais para não naturalizar as desigualdades. Foi necessário reconhecer as barreiras constituídas de discriminações e estigmatizações de diversos tipos que caracterizam o mecanismo da exclusão, que promovem a formação de grupos de inseridos e de excluídos e se manifestam diferentemente nas áreas de estudo. Para tanto, foram adotados procedimentos, variáveis e entendimentos que contemplaram os assentamentos precários e seus entornos em descrições, medidas e variáveis comuns e integradoras. Procurou-se identificar as assimetrias entre pessoas e grupos sociais expressas nas relações capitalistas desenvolvidas nas três localidades e seus entornos, que permitem a obtenção de ganhos econômicos e vantagens pessoais e que constituem relações de exploração. Também, procurou-se conhecer e descrever as hierarquias expressas na apropriação do espaço.

Houve preocupação com possíveis impactos negativos da pesquisa. Os trabalhos realizados foram executados conforme proposta aprovada pelo Comitê de Ética em Pesquisa da UFMG e em consonância com as regras pertinentes, em especial com a Resolução nº 510 do Conselho Nacional de Saúde – CNS (CNS, 2016). Foram identificadas as seguintes possibilidades de riscos, desconfortos e benefícios aos participantes da pesquisa:

- Riscos e desconfortos:

Os riscos e desconfortos envolvidos na pesquisa foram: Divulgação acidental de informações pessoais, de imagens e de áudios dos participantes. Utilização de informações coletadas em prejuízo das pessoas e ou das comunidades envolvidas na pesquisa. Sentimento de incômodo ao falar sobre alguns assuntos e ao compartilhamento de informações pessoais e confidenciais.

- Benefícios:

A pesquisa poderá beneficiar indiretamente os participantes e moradores dos locais de estudo ao contribuir para a adoção de novas abordagens que revelem os reais valores da terra e da moradia em assentamentos precários e auxiliem o aprimoramento de políticas públicas. Poderá contribuir para o entendimento do mercado imobiliário dos assentamentos precários urbanos e sua inserção no espaço urbano. As discussões poderão contribuir para a adoção de novas abordagens que revelem os reais valores da terra e da moradia em assentamentos precários e auxiliar o aprimoramento de políticas públicas que permitam a diminuição das desigualdades sociais.

Considerou-se que os benefícios esperados superam os riscos e desconfortos inerentes ao processo de investigação. Entretanto, para minimizar os riscos e desconfortos não foram admitidos participantes considerados vulneráveis individualmente e legalmente incapazes. Também foi elaborado um Termo de Consentimento (ver Apêndice B) para fornecimento aos entrevistados durante a pesquisa. Nele constam a descrição dos procedimentos de pesquisa, a não obrigatoriedade de responder a todas as perguntas, os riscos e desconfortos esperados, as garantias e os direitos fundamentais dos sujeitos que contribuiriam com a pesquisa.



A coleta e o tratamento dos dados foram desenvolvidos por meio de metodologias e técnicas quantitativas e qualitativas, que permitiram a realização de análises exploratórias e descritivas que contemplaram de forma integrada os mercados imobiliários formais e informais das áreas estudadas.

A diversidade de instrumentos e metodologias de coleta e análise de dados foi necessária e fundamental para a realização dos estudos desenvolvidos. Para evitar a reprodução de metodologias de análise dos mercados imobiliários e fundiários formais, a base de dados e de métodos de análise foi ampliada para contemplar informações específicas e características dos assentamentos precários e dos seus mercados fundiários e imobiliários informais. Outro princípio adotado foi o de buscar parâmetros de análise que pudessem ser comuns as realidades dos assentamentos precários e dos seus entornos para explorar e evidenciar as suas inter-relações. Também foi necessário identificar como os produtos fundiários e imobiliários se desenvolveram e transformaram e foram transformados nas localidades investigadas. Informações que normalmente são adotadas como informações cartoriais e de cadastros e banco de dados municipais referentes ao Impostos de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI e ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU não foram utilizados por não serem aplicáveis plenamente a todas as áreas de estudo.

A obtenção de dados primários foi precedida de um levantamento de dados secundários e informações diversas disponibilizadas pelas Prefeituras Municipais de Belo Horizonte/MG, Betim/MG, Contagem/MG e Esmeraldas/MG, pelo IBGE, em portais de notícias, em sites que armazenam e divulgam imagens de satélite, em publicações e na literatura sobre os municípios e as áreas de estudo. Mapas, dados censitários, históricos e informações sobre a legislação urbanística permitiram uma delimitação prévia das áreas de estudo e a identificação de algumas características da localidade.

A delimitação dos espaços de investigação também foi fundamental para o desenvolvimento dos trabalhos. Os territórios de investigação devem ser demarcados segundo parâmetros objetivos. As áreas de estudo foram delimitadas, após os primeiros trabalhos de campo voltados para o conhecimento inicial das áreas de estudo, segundo critérios urbanísticos, como existência de barreiras físicas existentes, limites de bairros e centralidades urbanas, e sociais, como características dos moradores e suas inter-relações sociais. Também foram consideradas a

compatibilidade com unidades de planejamento municipal e com setores censitários definidos pelo IBGE.

As pesquisas de campo permitiram a obtenção de dados diversificados. As informações foram coletadas, tratadas e sistematizadas por diferentes instrumentos, com objetivos específicos e complementares, destinados a captar informações com conteúdo e finalidades diferentes. Os objetivos e metodologias de coleta a tratamento dos dados e informações foram sintetizadas no Quadro 16 abaixo:

**Quadro 16 - Objetivos e metodologias de coleta e tratamento dos dados.**

Objetivos	Metodologias	
Conhecimento e caracterização das áreas de estudo e dos mercados fundiário e imobiliário nas áreas de estudo	Técnicas e instrumentos de coleta de dados	Realização trabalho de campo com observação semiestruturada segundo roteiro prévio e, sempre que possível, nas visitas iniciais, com acompanhamento de informante-chave. Realização de entrevistas semiestruturadas com pessoas presentes na área de estudo durante os trabalhos de campo.
	Temas	Identificação e caracterização de terrenos e de edificações residenciais e comerciais sendo comercializados e destinados para locação e cessão. Identificação de agentes do mercado imobiliário e estratégias de divulgação de propostas de venda e de aluguel de imóveis. Caracterização dos locais e da população das áreas de estudo. Morfologia urbana e edilícia. Identificação de dados de mercado, registro de localização e busca de informações complementares.
	Fonte de informações	Comerciantes, trabalhadores, pessoas que transitam no local, moradores, imobiliárias e agentes que atuam no mercado imobiliário. Elementos, informações e dados coletados no trabalho de campo. Associação das informações com dados secundários.
	Registros	Relatórios fotográfico e notas de campo sobre aspectos gerais das construções e espaços públicos visitados e sobre a pessoas e as relações sociais nos locais visitados. Preenchimento de planilhas e tabulações de fichas de caracterização das amostras. Relatórios fotográficos.
	Técnicas adotadas para tratamento das informações	Exame e exploração das informações inspirada em técnicas de etnografia urbana e em teorias de análise de discurso. Uso do aplicativo Wikiloc para georreferenciamento de percursos e fotografias obtidas nos trabalhos de campo. Utilização do software ArcGIS de mapeamento e análise de dados para tratamento e georreferenciamento das informações. Preenchimento de planilhas para padronização de informações e utilização de estatística descritiva para análise dos dados quantitativos.
Levantamento e	Técnicas e instrumentos	Coleta de informações sistemática de notícias divulgadas na internet por jornais e revistas em um

análise de notícias sobre as áreas de estudo e o mercado imobiliário em municípios da RMBH	de coleta de dados	determinado período por meio de palavras-chave relacionadas ao mercado imobiliário e as áreas de estudo.
	Temas	Informações e notícias sobre as áreas de estudo e os mercados fundiário e imobiliário em municípios da RMBH.
	Fonte de informações	Jornais, portais de notícias e publicações periódicas.
	Registros	Registro e sistematização das notícias identificadas nas fontes consultadas através de palavras chave em arquivos eletrônicos.
	Técnicas adotadas para tratamento das informações	Análise de discurso realizadas com o auxílio do software Interface de R pour les Analyses Multidimensionnelles de Textes et de Questionnaires – IraMuTeQ.
Identificação e caracterização de dados dos mercados fundiário e imobiliário nas áreas de estudo para análises específicas	Técnicas e instrumentos de coleta de dados	Preenchimento de fichas de pesquisas com caracterização dos imóveis identificados em trabalhos de campo e por meio de portais de anúncios imobiliários e de venda de produtos.
	Temas	Composição de amostras para análise do mercado imobiliário por meio do georreferenciamento e da caracterização dos dados de mercado identificados e validados.
	Fonte de informações	Imobiliárias, proprietários, ocupantes, locatários, intermediários, dentre outros agentes. Portais de anúncios imobiliários e de venda de produtos.
	Registros	Registro e sistematização das informações obtidas em fichas e planilhas padronizadas.
	Técnicas adotadas para tratamento das informações	Preenchimento e tabulação de fichas e planilhas (ver exemplo no APÊNDICE C) com identificação de imóveis e das variáveis adequadas para cada um dos contextos e tipos de imóveis selecionados. Aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14653-2 – Partes 1 e 2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelos de regressão múltipla e espacial. Utilização do software SISDEA. Validação de dados através de contatos telefônicos, de informações disponíveis na internet e de trabalhos de campo. Utilização do software ArcGIS de mapeamento e análise de dados para tratamento e georreferenciamento das informações.
Identificação da visão de agentes privados e públicos, de representantes de entidades e técnicos sobre as áreas de estudo e o mercado	Técnicas e instrumentos de coleta de dados	Realização entrevistas semiestruturadas com informantes-chave.
	Temas	Identificação das visões dos informantes-chave sobre as áreas de estudo, os mercados imobiliários formal e informal locais e metropolitanos e sobre políticas públicas de habitação.
	Fonte de informações	Agentes privados que atuem no mercado imobiliário. Agentes públicos que atuem em políticas públicas relacionadas aos assentamentos precários pesquisados.
	Registros	Notas e transcrições de entrevista e documentos disponibilizados pelos entrevistados.

<b>imobiliário e as políticas públicas para assentamentos precários</b>	<b>Técnicas adotadas para tratamento das informações</b>	<b>Análise de discurso realizadas com o auxílio do software Interface de R pour les Analyses Multidimensionnelles de Textes et de Questionnaires – IraMuTeQ.</b>
<b>Caracterização dos mercados fundiário e imobiliário em municípios da RMBH através da internet para análises gerais</b>	<b>Técnicas e instrumentos de coleta de dados</b>	<b>Coleta de informações sistemática em fontes de informações sobre o mercado imobiliário. Preenchimento de fichas de pesquisas e planilhas sobre os imóveis identificados.</b>
	<b>Temas</b>	<b>Dados a serem coletados: ofertas no mercado imobiliário estratificadas segundo, data de coleta, tipo de transação (venda ou aluguel), localização (Belo Horizonte/MG, Betim/MG, Contagem/MG, e Esmeraldas/MG), tipologias (barracões, apartamentos, casas, lotes/terrenos), em características (números de quartos, área construída e valores de oferta). Histórico da média de preços dos imóveis.</b>
	<b>Fonte de informações</b>	<b>Anúncios de imóveis identificados nos trabalhos de campo e na internet por redes de imobiliárias e de anúncio de vendas de produtos.</b>
	<b>Registros</b>	<b>Planilhas com registro dos dados coletados.</b>
<b>Caracterização de anúncios e de publicidade nas áreas de estudo</b>	<b>Técnicas e instrumentos de coleta de dados</b>	<b>Coleta de informações sistemática sobre os mercados fundiário e imobiliário nas áreas de estudo por meio de trabalhos de campo e informações secundárias.</b>
	<b>Fonte de informações</b>	<b>Anúncios, folhetos, cartazes e outros elementos semelhantes disponíveis no espaço público, em imobiliárias, em estabelecimentos comerciais sobre imóveis em oferta localizados nas áreas de estudo.</b>
	<b>Registros</b>	<b>Ensaio fotográficos e em arquivos eletrônicos.</b>
	<b>Técnicas adotadas para tratamento das informações</b>	<b>Sistematização das informações para consulta e validação dos dados de mercado utilizados nas análises desenvolvidas.</b>

Dentre as informações coletadas, as que consideramos centrais nas análises desenvolvidas são os dados de mercado obtidos nas áreas de estudo. A coleta dessas informações foi norteada pelos princípios e procedimentos estabelecidos nas NBR 14653-1 (ABNT, 2019) e NBR 14653-2 (ABNT, 2011), com a ressalva de que não havia um único bem avaliando, mas a análise da variação de valores de venda de um conjunto de imóveis em uma dada localização.

Procurou-se identificar o maior número de dados de mercado que representassem o estoque de imóveis existente nas áreas de estudo e que permitissem obter a maior representatividade possível do universo de imóveis semelhantes em comercialização nas áreas de estudo. As amostras contemplaram imóveis do mesmo tipo selecionado para a investigação em cada localidade estudada. As fontes de informação foram diversificadas, contemplaram imóveis de todos os valores ofertados nas áreas de estudo e na proporção existente nos mercados locais, os dados foram contemporâneos e sempre que possível as informações foram cruzadas para aumentar a confiabilidade dos dados de mercado. As fontes de informação foram consideradas isentas e de boa-fé. Os dados e suas características foram identificados e registrados em fichas e planilhas padronizadas com campos destinados a possíveis características e diferentes atributos.

Destacamos alguns critérios adotados na coleta dos dados de mercado que consideramos relevantes. Em primeiro lugar, a principal informação coletada foi o valor de oferta de cada um dos imóveis, que corresponde aos valores de venda propostos para os imóveis pelos interessados e que, geralmente, é inferior ao valor de mercado do imóvel, que corresponde “[...] a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado” (ABNT, 2019, p. x). Intencionalmente não foram realizadas análises sobre os preços de venda dos imóveis, que correspondem a “[...] expressão monetária que define uma transação de um bem, do seu fruto, de um direito, ou da expectativa de sua transação.” (ABNT, 2019, p. vii). Entendemos que não foram identificadas transações em número suficiente para consideração nos modelos estatísticos desenvolvidos e, além disso e principalmente, a adoção exclusiva ou preponderante de preços de mercado representaria a impossibilidade de trabalhar com os mercados fundiário e imobiliário informais, pois não há registro unificado das transações ocorridas em seu âmbito. O segundo critério a ser evidenciado se refere as condições de ilegalidade, irregularidade ou de titularidade dos diversos imóveis considerados na pesquisa. Considerou-se que não seria adequado e factível o estabelecimento de critérios prévios e únicos a serem aplicados a todas as amostras, pela diversidade e complexidade de situações existentes e que inviabilizariam qualquer tipo de comparação entre os imóveis. Como procedimento alternativo, adotamos a informação oferecida pelos vendedores dos imóveis, validada por informações fornecidas pelo poder público. O critério de autoclassificação da condição do imóvel envolve condições conhecidas e compartilhadas nos mercados

fundiários e imobiliários locais e normalmente são fornecidas de boa-fé pelos informantes, uma vez que são atributos importantes dos imóveis ofertados.

Semelhantemente a diversificação de métodos de coleta de informações, de metodologias de tratamento e sistematização dos dados, registrados no Quadro 16, foi adotada uma amplitude de instrumentos para viabilizar as análises dos materiais colhidos e organizados. Os produtos da sistematização, da espacialização dos dados e informações obtidos permitiram análises qualitativas e quantitativas. Foi possível retratar as características atuais e históricas dos mercados fundiários e imobiliários nas áreas de estudo. Todas as estratégias contribuíram significativamente para o trabalho, porém as técnicas de análise estatística permitiram aprofundar os resultados. Foi possível perceber que, para a análise de situações complexas e tendências pouco perceptíveis na avaliação dos produtos, foi necessário a aplicação de técnica estatística de regressão múltipla para a análise multivariada de dados. Uma das principais dificuldades enfrentadas nas análises desenvolvidas foi buscar respostas objetivas em um conjunto de informações muitas vezes dispersas, contraditórias e desarmônicas. Para explicitar as inter-relações entre os dados e identificar as convergências entre as variáveis e seus atributos foi necessária a utilização da técnica de regressão múltipla para evidenciar convergências triangulares e não diretas entre as informações coletadas. Por conseguinte, foi possível obter resultados que expressam aspectos objetivos da realidade e não são respostas totalmente relativistas e interpretativas. Por representar o aspecto metodológico central nas análises elaboradas na investigação desenvolvida, serão apresentados com maiores detalhes os conceitos e informações sobre a técnica de regressão múltipla para análise multivariada de dados dos mercados imobiliários e fundiários.

A análise multivariada se refere “[...] a todos os métodos estatísticos que simultaneamente analisam múltiplas medidas sobre cada indivíduo ou objeto sob investigação” (HAIR Jr. et al., 2009, p.26). Ela implica na avaliação de relações entre duas ou mais variáveis aleatórias e inter-relacionadas de forma que seus diferentes efeitos não devem ser significativamente interpretados de forma independente. Possibilita medir, explicar e prever o grau de relacionamento de variáveis estatísticas.

Na análise multivariada o comportamento da variável estatística dependente, decorre de uma combinação linear de variáveis independentes, especificadas pelo pesquisador, com pesos determinados pela técnica multivariada adotada para atingir

um objetivo específico. A expressão matemática referente a uma variável estatística de  $n$  variáveis ponderadas ( $X_1$  até  $X_n$ ) é a seguinte:

$$\text{Valor da variável estatística} = a_1 X_1 + a_2 X_2 + \dots + a_n X_n$$

Onde,  $X_n$  é a variável observada e  $a_n$  o peso determinado pela técnica multivariada.

O resultado da aplicação do enunciado é um único valor, que representa uma combinação de valores de um conjunto de variáveis e que possibilita atingir o objetivo da análise multivariada específica. Nesse contexto, as variáveis expressam necessariamente escalas de medidas, que podem ser métricas (quantitativas) e não métricas (qualitativas). As medidas não métricas podem ser feitas por escalas nominais ou ordinais. As primeiras são representações de categorias ou classes, sem implicar em quantias de um atributo ou características para cada categoria, como, por exemplo, na atribuição do numeral 1 para prédios sem elevadores e do numeral 2 para prédios com elevadores. As segundas correspondem a posições relativas em relação a uma série ordenada, como, por exemplo, uma escala de numerais que indique o grau de satisfação de um respondente em relação a uma situação ou produto.

O objetivo da regressão múltipla é “prever as mudanças na variável dependente como resposta a mudanças nas variáveis independentes.” (HAIR Jr. et al., 2005, p.32). É um método de análise adequado para responder questões que envolvam uma única variável dependente métrica considerada relacionada a duas ou mais variáveis independentes métricas e não métricas convertidas em métricas por meio de escalas nominais ou ordinais. A regressão múltipla é adotada em muitas atividades e estudos, como, por exemplo, em análises econômicas e em modelos de previsão em negócios e de comportamento. O estudo das equações produzidas permite entender como as diversas variáveis influenciam os valores obtidos, isoladamente e em conjunto.

A regressão múltipla é amplamente adotada no Brasil para a realização de avaliações de imóveis e de análises de comportamento do mercado imobiliário. A NBR 14653-1 (ABNT, 2019) estabelece os procedimentos gerais e visa consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais para as atividades de avaliação de bens. A NBR 14653-2 (ABNT, 2011) complementa as informações na NRB 14653-1 (ABNT, 2019) e estabelece critérios e direcionamentos para a avaliação de imóveis urbanos. O método adotado para a realização dos estudos de caso foi o método comparativo

direto de dados de mercado, que possibilita estabelecer valores de imóveis pelo tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis que fazem parte da amostra.

Em estudos realizados com a técnica de regressão múltipla alguns cuidados devem ser tomados em relação à análise dos dados trabalhados. A variável dependente deve ser coerente com as características das ofertas dos imóveis no mercado imobiliário, o que nos indicaria que os valores totais deveriam ser as variáveis dependentes. Porém, como os imóveis possuem dimensões variadas, a adoção do preço total geraria distorções nos estudos. Sendo assim, os valores unitários, calculados pela razão entre os valores totais de venda e das áreas construídas das casas e apartamento e dos tamanhos dos terrenos, foram adotados como as variáveis independentes nos modelos desenvolvidos. As variáveis independentes devem ser diversificadas e contemplarem, sempre que possível, características físicas, de localização e econômicas. Devem contemplar características quantitativas e qualitativas. As variáveis qualitativas devem ser expressas de forma quantitativa pelo emprego de variáveis dicotômicas, pelo emprego de variáveis proxy e por códigos ajustados e alocados. É necessário estudar a distribuição de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. As variáveis que se mostrarem pouco relevantes no comportamento da variável explicada ou que sejam constantes e uniformes devem ser desconsideradas.

O método adotado para o desenvolvimento do trabalho foi o comparativo direto de dados de mercado. Foram consideradas as características dos dados e dos mercados fundiário e imobiliários estudados. Para permitir a realização de avaliações de imóveis em grande escala, principalmente para subsidiar operações bancárias e processos judiciais, uma série de softwares e aplicativos foram desenvolvidos para facilitar a elaboração dos modelos estatísticos por diversas técnicas e metodologias segundo as normas técnicas pertinentes, mas com foco no método adotado no trabalho. Os programas permitem a criação de modelos, a escolha e especificação de variáveis segundo a sua natureza (dependente ou independente, quantitativa com distribuição de valores discreta ou contínua, qualitativa do tipo código alocado, código ajustado e codificação binária e proxy, e dicotômica,) e comportamento (crescente ou decrescente), a inserção de dados, análises do comportamento dos variáveis escolhidas em função dos atributos dos dados, simulações de modelos (escolha de equações para transformações e composições das equações), escolha de modelos



segundo critérios estatísticos (análise de aderências, distribuição de resíduos, correlações) e projeções de valores de imóveis, classificações dos modelos quanto a fundamentação e precisão, considerando as diretrizes constantes nas normas técnicas. Os softwares auxiliam a adequação dos trabalhos à NBR 14653-2 (ABNT, 2011), para que as avaliações de imóveis sejam não tendenciosas, eficientes e consistentes devem seguir pressupostos estatísticos mínimos. No desenvolvimento dos trabalhos, realizamos os estudos com o apoio do software SisDEA.

A seguir, apresentaremos as informações disponibilizadas no corpo do Tese com indicadores para entendimento e avaliação dos resultados. O objetivo não é de explicar como são realizados os cálculos, mas descrever como os indicadores auxiliam na avaliação da qualidade e validação do modelo estatístico. As informações foram extraídas do relatório estatístico emitido pelo software adotado e são referentes ao modelo desenvolvido para as Vilas da Serra e entorno:

#### **Quadro 17 – Indicadores para avaliação da qualidade e validação do modelo estatístico**

##### **Informações gerais:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	22
Variáveis utilizadas no modelo:	11
Total de dados:	288
Dados utilizados no modelo:	288

O número de variáveis utilizadas nos modelos de regressão, elaborados para avaliações de imóveis, devem ter um número mínimo de duas variáveis (regressão simples), porém dificilmente um modelo com esse número de variáveis será considerado estatisticamente adequado em avaliações imobiliárias. Sendo assim, a regressão múltipla é o método mais adotado. O número máximo de variáveis de um modelo de avaliação de imóveis urbanos é determinado pelo objetivo do trabalho, em função do número de dados obtidos e da homogeneidade das características do imóvel avaliando e da amostra colhida. Quando trabalhamos com amostras pequenas, que possuem menos de 30 dados, não é possível trabalhar com muitas variáveis. Em avaliações de imóveis, segundo a NBR 14653-2 (ABNT, 2011), o número mínimo de dados a serem utilizados nos modelos é calculado pela multiplicação do numeral três pelo resultado da soma do número de variáveis independentes com o numeral um. Hair Jr. et al. (2009) indica uma razão de uma variável independente para cada cinco dados obtidos. A relação entre o número de dados e de variáveis altera o grau de fundamentação do trabalho, conforme critérios descritos na NBR 14653-2 (ABNT, 2011). Deve-se, por outro lado, evitar variáveis que sejam altamente correlacionadas, multicorrelacionadas e que pouco auxiliem no entendimento do comportamento da variável dependente.

**Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9237964 / 0,9132956
Coefficiente de determinação:	0,8533997
Fisher - Snedecor:	161,25
Significância do modelo (%):	0,01

Essas informações são fundamentais para avaliar a qualidade do modelo estatístico desenvolvido. Os coeficientes de correlação nos fornecem uma medida da intensidade da correlação entre as variáveis do modelo estatístico. Ela pode ser negativa ou positiva. O valor à direita no quadro se refere ao coeficiente de correlação da equação de regressão e o à esquerda é referente à função estimativa. O Coeficiente de Correlação pode ser classificada quanto a intensidade de correlação entre as variáveis em função do coeficiente de correlação como:

R=1,00 –	Perfeita
1,00 > R >= 0,75 -	Forte
0,75 > R >= 0,50	Média
0,50 > R >= 0,00	Fraca
R=0	Inexistente.

O coeficiente de determinação indica a capacidade de explicação das variáveis independentes, sobre a variável dependente. Expressa a quantidade da variância dos dados que é explicada pelo modelo. Quanto maior o coeficiente de determinação, maior é o ajuste do modelo aos dados utilizados. O índice Fisher – Snedecor é uma medida que permite verificar, por meio da análise da variância do modelo, se a equação de regressão é representativa em uma probabilidade máxima de não existência da regressão de 1%. A significância do modelo indicada acima é a máxima admitida no modelo, o que significa foi assumida a probabilidade de que apenas 1% de possibilidade de rejeição da hipótese nula verificada pelo teste F de Snedecor. O nível de significância máxima do modelo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor é um dos critérios para determinar o grau de fundamentação do modelo e, em avaliações imobiliárias, não deve exceder 5%. Podemos dizer que as predições do modelo são mais acertadas do que o uso da média da variável dependente.

**Normalidade dos resíduos:**

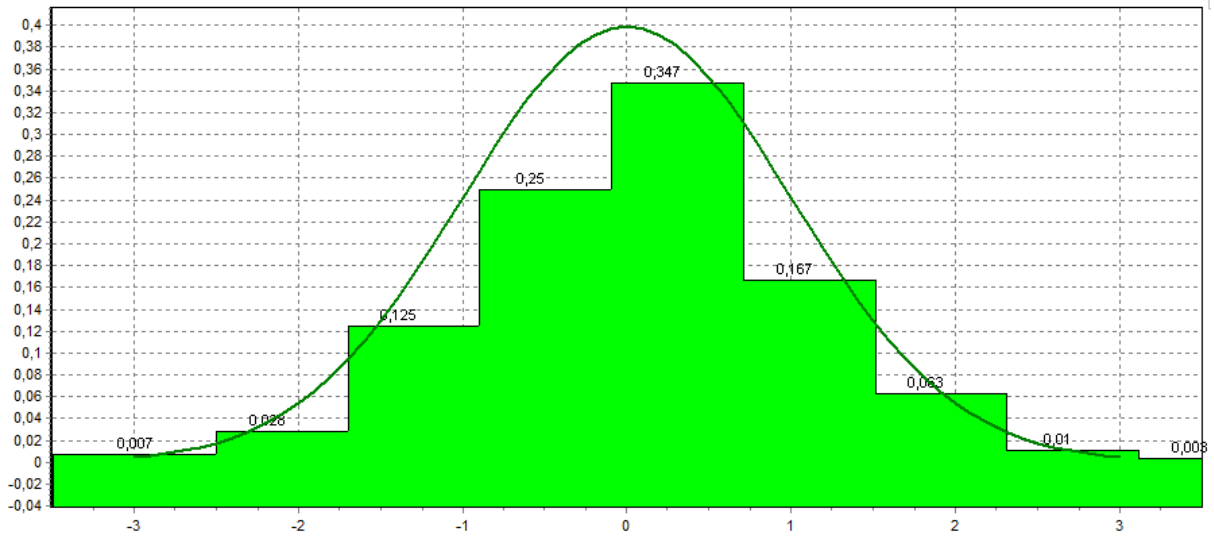
Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	93%

Os indicadores acima permitem verificar se a distribuição dos resíduos, as diferenças entre os valores observados e previstos para a variável dependente, estão próximos da curva normal ou Gaussiana, que é uma distribuição estatística normal que corresponde a uma

“[...] distribuição contínua de probabilidade puramente teórica na qual o eixo horizontal representa todos os valores possíveis de uma variável e o eixo vertical representa a probabilidade de esses valores ocorrerem. Os valores sobre a variável estão agrupados em torno da média em um padrão simétrico, unimodal, conhecido como curva normal, ou forma de sino.” (HAIR Jr, 2009, p.50).

A probabilidade de os valores em uma curva normal estarem nos intervalos quem distam um desvio-padrão da média, 1,64 desvios-padrões da média e dois desvios-padrões da média é respectivamente de aproximadamente 68%; 90% e 95%, em uma distribuição normal de resíduos. No modelo em questão os valores obtidos foram respectivamente 71%, 91% e 93%, o que consideramos um resultado

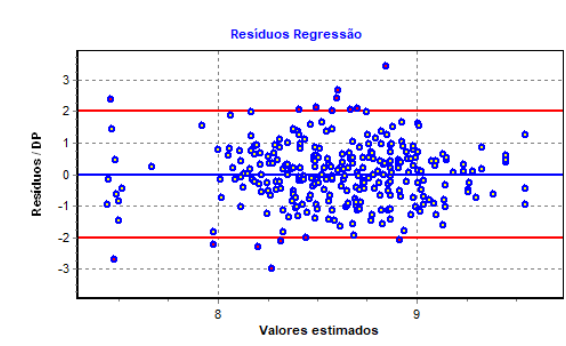
próximo a distribuição normal em função da heterogeneidade da amostra. Segue uma representação gráfica da distribuição dos resíduos e da sua adequação a curva de distribuição normal.



#### Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	16
% de outliers:	5,56%

Os outliers são resíduos extremos que apresentam afastamento dos outros resíduos do modelo. São considerados dados atípicos ou discrepantes em relação aos demais. No modelo identificamos 16 outliers, que correspondem a dados que se afastam em mais de dois desvios-padrões da média, conforme figura abaixo.



Não foi necessário retirar nenhum dos outliers identificados. Verificamos que eles não se comportaram como pontos influenciantes, que são dados que quando retirados do modelo alteram os parâmetros estimados, os resultados e a sua estrutura e pela análise estatística da Distância de Cook. A maioria dos dados do modelo estão dentro do intervalo de menos de dois desvios-padrões da média, o que, conjuntamente com outros critérios, não impediu a normalidade do modelo. O percentual de outliers é próximo de 5%, um valor aceitável para modelos de avaliação de imóveis com número de dados superior a 100 e que contemplam uma amostra relativamente heterogênea.

#### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	47,377	10	4,738	161,249
Não Explicada	8,139	277	0,029	
Total	55,516	287		

A tabela apresenta resumidamente as informações geradas na análise de variância, que procura apontar se existem diferenças significativas entre os valores observados e a média observada e se os fatores examinados no modelo exercem influência em alguma variável dependente. São apresentados a soma de quadrados, os graus de liberdade, o quadrado médio e o resultado da análise estatística F, que já analisamos anteriormente.

A soma dos quadrados total mede a variação total dos dados em relação ao valor da média observada. O valor aponta os efeitos dos fatores de aleatoriedade e de erro do modelo e permite medir a precisão de previsão do modelo. A soma dos quadrados dos desvios padrão explicada corresponde a soma dos quadrados dos resultados da regressão em relação ao valor médio observado. A soma dos quadrados não explicada corresponde à diferença entre a soma dos quadrados total menos a soma dos quadrados da regressão. No exemplo acima, a divisão da soma dos quadrados explicada pela soma dos quadrados totais, indica que houve uma melhora de 85% da capacidade preditora de referência.

Os graus de liberdade correspondem ao número de observações que são livres para variar quando é realizada a estimativa dos parâmetros estatísticos. Quanto mais dados no modelo, maior a possibilidade de realização de estimativas estatísticas no modelo. O número de graus de liberdade da amostra corresponde ao valor calculado a partir do número de total de observações menos o número de parâmetros estimados. No exemplo acima, como temos um parâmetro estimado (variável dependente) e 288 dados, os graus de liberdade máximos do modelo são 287. O grau de liberdade do modelo é calculado ao número de variáveis independentes mais um, pois são os parâmetros estimados passam a ser os coeficientes de regressão e a constante componente da equação de regressão. Quanto maior o número de graus de liberdade, maior a possibilidade de generalização das previsões serem representativas da amostra de dados. Não existe um número indicado de graus de liberdade, porém é recomendável aumentar os graus de liberdade do modelo para melhorar a generalização dos modelos.

O quadrado médio é a razão entre a soma de quadrados dos resíduos. É uma forma de verificar a diferença entre um estimador e o valor da quantidade a ser estimada. Pode ser utilizado para simplificar o modelo por meio da retirada de dados discrepantes cujos erros aumentam o desvio quadrático médio da modelagem.

### Equação de regressão:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +3,568404458 + 9,005734613 / \text{Área total}^{1/2} - 0,004373903463 * \text{Idade aparente} - 0,1678268601 / \text{Dormitórios}^2 + 0,1182466221 * \text{Vagas de garagem coberta} + 0,01096574672 * \text{Padrão construtivo}^2 + 0,05669613044 * \text{Piscina} + 0,1011982655 * \text{Salão de Festas} + 0,09351054992 * \text{Elevador} + 0,3064687958 * \ln(\text{Microlocalização}) + 0,5094369698 * \text{Assentamento Precário}$$

### Função estimativa (moda):

$$\text{Valor unitário} = +34,43326613 * e^{(+9,005734613 / \text{Área total}^{1/2})} * e^{(-0,004373903463 * \text{Idade aparente})} * e^{(-0,1678268601 / \text{Dormitórios}^2)} * e^{(+0,1182466221 * \text{Vagas de garagem coberta})} * e^{(+0,01096574672 * \text{Padrão construtivo}^2)} * e^{(+0,05669613044 * \text{Piscina})} * e^{(+0,1011982655 * \text{Salão de Festas})} * e^{(+0,09351054992 * \text{Elevador})} * e^{(+0,3064687958 * \ln(\text{Microlocalização}))} * e^{(+0,5094369698 * \text{Assentamento Precário})}$$

### Função estimativa (mediana):

$$\text{Valor unitário} = +35,45997012 * e^{(+9,005734613 / \text{Área total}^{1/2})} * e^{(-0,004373903463 * \text{Idade aparente})} * e^{(-0,1678268601 / \text{Dormitórios}^2)} * e^{(+0,1182466221 * \text{Vagas de garagem coberta})} * e^{(+0,01096574672 * \text{Padrão construtivo}^2)} * e^{(+0,05669613044 * \text{Piscina})} * e^{(+0,1011982655 * \text{Salão de Festas})} * e^{(+0,09351054992 * \text{Elevador})} * e^{(+0,3064687958 * \ln(\text{Microlocalização}))} * e^{(+0,5094369698 * \text{Assentamento Precário})}$$

### Função estimativa (média):

$$\text{Valor unitário} = +35,98474574 * e^{(+9,005734613 / \text{Área total}^{1/2})} * e^{(-0,004373903463 * \text{Idade aparente})} * e^{(-0,1678268601 / \text{Dormitórios}^2)} * e^{(+0,1182466221 * \text{Vagas de garagem coberta})} * e^{(+0,01096574672 * \text{Padrão construtivo}^2)} * e^{(+0,05669613044 * \text{Piscina})} * e^{(+0,1011982655 * \text{Salão de Festas})} * e^{(+0,09351054992 * \text{Elevador})} * e^{(+0,3064687958 * \ln(\text{Microlocalização}))} * e^{(+0,5094369698 * \text{Assentamento Precário})}$$

Acima temos expressões matemáticas obtida por meio do modelo estatístico desenvolvido, que permitem estimar o valor da variável dependente, no caso valor unitário estimado para a moda, mediana e média, por meio de variáveis estatística independentes. Para obtenção do valor da varável independente é necessário o preenchimento de cada preditor na equação. Na equação é necessário verificar se as transformações das diversas variáveis são coerentes com as expectativas. O aumento do número de vagas cobertas, por exemplo, resulta no aumento do valor unitário do imóvel. Também é necessário verificar se a proporção dos coeficientes é coerente com as expectativas e o comportamento do mercado. No modelo desenvolvido, por exemplo, o coeficiente pertinente a área privativa do imóvel é o maior dentre os indicados no trabalho, o que é coerente com o comportamento do mercado imobiliário e quase uma constante em modelos de avaliação de apartamentos com dados com áreas privativas variadas. Nos casos em que a variável dependente estiver na forma logarítmica, os valores estimados são diferentes para as medidas de tendência central. A adoção da moda, mediana ou média depende das características dos dados componentes da amostra. Para outras transformações, os valores calculados para a moda, mediana e média são coincidentes. A equação de regressão foi calculada para a obtenção do valor da moda.

### Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	$1/x^{1/2}$	10,78	0,01
Idade aparente	x	-3,90	0,01
Dormitórios	$1/x^2$	-1,90	5,92
Vagas de garagem coberta	x	6,21	0,01
Padrão construtivo	$x^2$	7,17	0,01
Piscina	x	1,83	6,81
Salão de Festas	x	2,89	0,42
Elevador	x	2,45	1,51
Microlocalização	$\ln(x)$	9,92	0,01
Assentamento Precário	x	7,10	0,01
Valor unitário	$\ln(y)$	14,32	0,01

Os testes de hipótese permitem identificar se as transformações, o t observado e a significância de cada um dos regressores do modelo são coerentes com um conjunto de hipóteses que foram no desenvolvimento da análise estatística. As transformações indicam como os atributos numéricos referentes as variáveis independentes são introduzidos na equação elaborada pelo modelo e modificados segundo uma transformação matemática, associada a um coeficiente de regressão. Na equação de estimativa para a moda abaixo, por exemplo, o atributo referente a variável Área total é modificado pela transformação  $1/x^2$  e pelo coeficiente 9,005734613.

$$\text{Valor unitário} = +34,43326613 * e^{(+9,005734613 / \text{Área total}^{1/2})} * e^{(-0,004373903463 * \text{Idade aparente})} * e^{(-0,1678268601 / \text{Dormitórios}^2)} * e^{(+0,1182466221 * \text{Vagas de garagem coberta})} * e^{(+0,01096574672 * \text{Padrão construtivo}^2)} * e^{(+0,05669613044 * \text{Piscina})} * e^{(+0,1011982655 * \text{Salão de Festas})} * e^{(+0,09351054992 * \text{Elevador})} * e^{(+0,3064687958 * \ln(\text{Microlocalização}))} * e^{(+0,5094369698 * \text{Assentamento Precário})}$$

O resultado da transformação pode ser positivo, intenso ou leve, mas deve ser coerente com a

expectativa do avaliador e das características dos mercados fundiário e imobiliários examinados.

O teste t de Student é adotado para verificar se um modelo estatístico atende a critérios mínimos (hipótese nula) para a realização de estimativas para uma população cuja variância é desconhecida. Também é utilizado para testar a significância de coeficientes de regressões e indicar se as variáveis independentes estão contribuindo para a estimativa na regressão. Assim as variáveis com o maior t Observado correspondem aquelas de maior influência na estimativa dos valores obtidos.

A significância apresentada em percentuais representa a discrepância entre a hipótese estatística em relação aos dados observados. O nível de significância corresponde ao somatório do valor sob as duas caudas da curva de distribuição normal máximo para a rejeição da hipótese nula de cada um dos regressores. Em avaliações imobiliárias, a significância dos regressores deve ser de no máximo 30%, conforme estabelecidos na NBR 14653-2 (ABNT, 2011).

### Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Idade aparente	-0,21	0,32
Dormitórios	0,65	0,59
Vagas de garagem coberta	-0,67	0,59
Padrão construtivo	-0,46	0,25
Piscina	-0,12	0,05
Salão de Festas	-0,28	0,04
Elevador	-0,35	0,23
Microlocalização	-0,48	0,37
Assentamento Precário	-0,39	0,23
Valor unitário	-0,14	0,54

Correlações parciais para Idade aparente	Isoladas	Influência
Dormitórios	-0,07	0,21
Vagas de garagem coberta	-0,29	0,30
Padrão construtivo	-0,25	0,05
Piscina	-0,32	0,11
Salão de Festas	-0,27	0,20
Elevador	-0,39	0,32
Microlocalização	0,04	0,18
Assentamento Precário	0,17	0,22
Valor unitário	-0,42	0,23

Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
Vagas de garagem coberta	-0,35	0,09
Padrão construtivo	-0,19	0,06
Piscina	0,07	0,10
Salão de Festas	-0,02	0,02
Elevador	-0,05	0,15
Microlocalização	-0,07	0,23
Assentamento Precário	-0,08	0,04
Valor unitário	0,09	0,11

Correlações parciais para Vagas de garagem	Isoladas	Influência
--	----------	------------

coberta		
Padrão construtivo	0,71	0,19
Piscina	0,39	0,12
Salão de Festas	0,54	0,09
Elevador	0,60	0,02
Microlocalização	0,53	0,06
Assentamento Precário	0,35	0,16
Valor unitário	0,60	0,35

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Piscina	0,54	0,29
Salão de Festas	0,50	0,09
Elevador	0,50	0,07
Microlocalização	0,48	0,14
Assentamento Precário	0,34	0,10
Valor unitário	0,66	0,40

Correlações parciais para Piscina	Isoladas	Influência
Salão de Festas	0,61	0,40
Elevador	0,46	0,11
Microlocalização	0,26	0,04
Assentamento Precário	0,14	0,06
Valor unitário	0,53	0,11

Correlações parciais para Salão de Festas	Isoladas	Influência
Elevador	0,75	0,54
Microlocalização	0,38	0,12
Assentamento Precário	0,23	0,10
Valor unitário	0,59	0,17

Correlações parciais para Elevador	Isoladas	Influência
Microlocalização	0,48	0,07
Assentamento Precário	0,30	0,01
Valor unitário	0,64	0,15

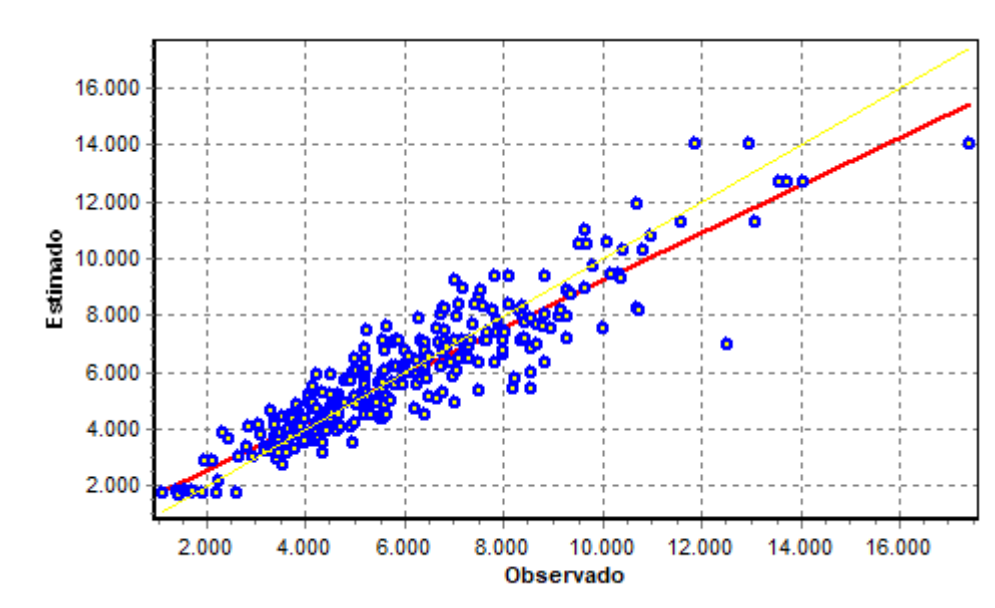
Correlações parciais para Microlocalização	Isoladas	Influência
Assentamento Precário	0,69	0,24
Valor unitário	0,66	0,51

Correlações parciais para Assentamento Precário	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,52	0,39

As correlações são resultadas de relações estatísticas que podem gerar graus de dependência entre duas variáveis que não possuem relação causal. No quadro temos ilustrados os coeficientes de

correlações entre as variáveis identificados no modelo desenvolvido, que indicam que uma determinada variável aumenta ou diminui enquanto outra também aumenta, gerando, respectivamente, correlações positivas e negativas. As correlações podem ser isoladas (colinearidade) e por influência (multicolinearidade). As correlações isoladas representam a existência de relações lineares entre duas variáveis. As correlações por influência indicam a existência de relação linear entre uma variável explicativa e as demais. Os coeficientes de correlação variam de -1 a 1. Em modelos estatísticos para avaliações de imóveis coeficientes de correção maiores que 0,8 e menores que -0,80 entre variáveis independentes devem ser examinados, pois podem significar que o modelo é errôneo. Deve-se verificar se a estrutura de correlação entre as variáveis ocorre no mercado imobiliário investigado, sendo que os imóveis avaliados devem ser coerentes com essa estrutura.

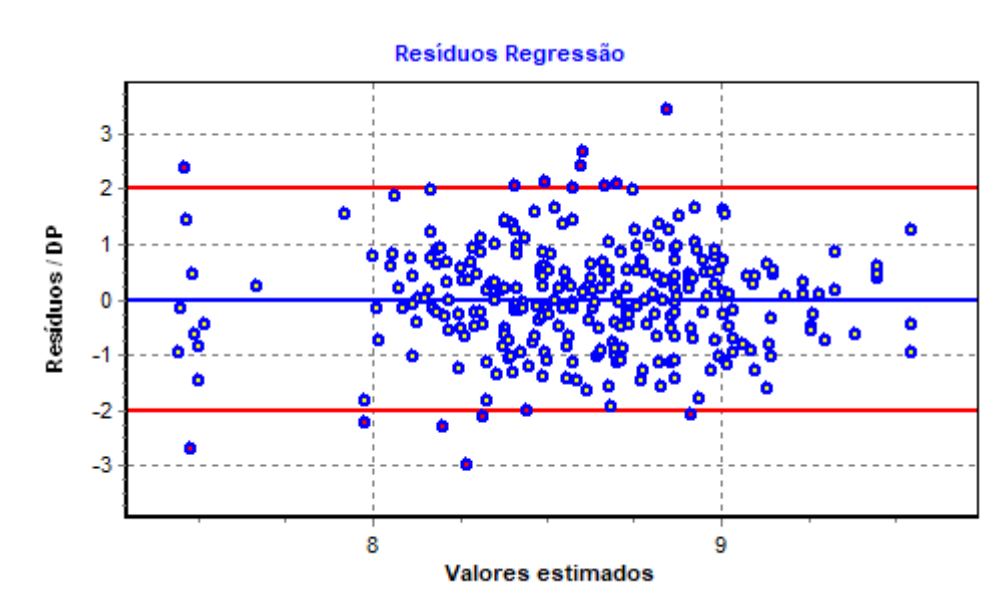
### **Gráfico de Aderência - Regressão Linear**



No gráfico de aderência temos os valores observados na abscissa e na ordenada os valores estimados pelo modelo. Quanto mais próximos os dados estiverem da bisetriz do quadrante, maior é a aderência do modelo. Em uma análise do gráfico é possível identificar outliers, pontos influenciantes e, sobretudo, avaliar a capacidade do modelo estatístico prever os preços de mercado dos imóveis avaliados. É possível identificar que seria adequado aumentar o número de dados de imóveis com valores unitários de venda superiores a R\$ 10.000/m<sup>2</sup>, assim como novas variáveis, para melhorar a acuidade do modelo desenvolvido para avaliação de imóveis nessa faixa de valores unitários, o que não invalida o trabalho realizado.

### **Gráfico de resíduos - Regressão Linear**





No gráfico de resíduos temos os valores estimados na abscissa e os resíduos na ordenada, distribuídos por números positivos e negativos de desvios-padrões da média. Em uma análise do gráfico é possível identificar outliers, pontos influenciantes, dados auto correlacionados e se a amostra é tendenciosa. Também é possível verificar a normalidade e a linearidade da distribuição dos resíduos, assim como sua aleatoriedade e homocedasticidade. Em destaque no gráfico, apontamos os pontos em vermelho que indicam os outliers do modelo e uma faixa sem valores estimados que separa dois grupos de dados que correspondem aos imóveis das vilas e das áreas de entorno, onde há uma indeterminação dos valores de avaliação dos imóveis.

As informações apresentadas são uma síntese dos principais procedimentos metodológicos que possibilitaram a obtenção dos resultados sobre as inter-relações entre o valor da terra e da moradia de três assentamentos precários consolidados e suas áreas de entorno. A reprodução da metodologia requer cautela e ajustes às características das novas áreas de estudo. A generalização dos resultados obtidos e dos procedimentos desenvolvidos deve ocorrer com cuidados, pois os fenômenos foram estudados em um determinado período e em localidades com características muito específicas e particulares. Por outro lado, entendemos que os procedimentos adotados também se aplicam a outras localidades e não é correto restringir as percepções e os procedimentos e resultados obtidos somente aos contextos estudados. Esperamos que o detalhamento dos procedimentos metodológicos adotados possibilite sua compreensão, reprodução, adaptação, crítica, e revisão em futuros trabalhos.

## **APÊNDICE B – TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO<sup>44</sup>**

### **TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO**

O Sr. (a) está sendo convidado (a) como voluntário (a) a participar da pesquisa “A invisibilidade dos valores da terra e da moradia em assentamentos precários urbanos da Região Metropolitana de Belo Horizonte/MG”, desenvolvida pelo Sr. Hamilton Moreira Ferreira. A pesquisa será realizada no Aglomerado da Serra (Belo Horizonte/MG), em Nova Contagem (Contagem/MG e Esmeraldas/MG) e em Marimbá (Betim/MG). Também será realizada em áreas próximas a esses locais. Pedimos a sua autorização para a coleta, o armazenamento, a utilização e descarte de suas informações obtidas através de entrevista. A utilização de suas informações está vinculada somente a este projeto de pesquisa ou se Sr. (a) concordar em outros usos futuros. Nesta pesquisa pretendemos ampliar o entendimento sobre os valores da terra e da moradia em assentamentos precários urbanos e, para isso, realizaremos entrevistas, aplicaremos questionários e realizaremos gravações e registro de imagens e filmagens. O risco envolvido na pesquisa consiste na divulgação acidental de suas informações pessoais e de imagens e de áudios. Para evitar esse risco, a equipe de pesquisa é instruída a não repassar suas informações pessoais a terceiros e o banco de dados possuirá uma senha de acesso. A pesquisa contribuirá para o entendimento do mercado imobiliário dos assentamentos precários urbanos e sua inserção no espaço urbano. As discussões poderão beneficiar os moradores locais, contribuir para a adoção de novas abordagens que revelem os reais valores da terra e da moradia em assentamentos precários e auxiliar o aprimoramento de políticas públicas.

Para participar deste estudo o Sr. (a) não terá nenhum custo, nem receberá qualquer vantagem financeira. Apesar disso, caso sejam identificados e comprovados danos provenientes desta pesquisa, o Sr. (a) tem assegurado o direito à indenização e receberá assistência integral e imediata, de forma gratuita e pelo tempo que for necessário. O Sr. (a) terá o esclarecimento sobre o estudo em qualquer aspecto que desejar e estará livre para participar ou recusar-se a participar e a qualquer tempo e sem quaisquer prejuízos, pode retirar o consentimento de guarda e utilização de suas informações armazenadas no Laboratório de Urbanismo da Escola de Arquitetura da UFMG, valendo a desistência a partir da data de formalização desta. A sua participação é voluntária, e a recusa em participar não acarretará qualquer penalidade ou modificação na forma em que o Sr. (a) é atendido (a) pelo pesquisador, que tratará a sua identidade com padrões profissionais de sigilo. Os resultados obtidos pela pesquisa estarão à sua disposição quando finalizada. Seu nome ou informação que indique sua participação não será liberado sem a sua permissão. O (A) Sr. (a) não será identificado (a) em nenhuma publicação que possa resultar.

Este termo de consentimento encontra-se impresso em duas vias originais, sendo que uma será arquivada pelo pesquisador responsável, no **Laboratório de Urbanismo da Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais** e a outra será fornecida ao Sr. (a). Os dados, materiais e instrumentos utilizados na pesquisa ficarão arquivados com o pesquisador responsável por um período de 6 (seis) anos na sala 135A da Escola de Arquitetura da UFMG e após esse tempo serão destruídos. Os pesquisadores tratarão a sua identidade com padrões profissionais de sigilo, atendendo a legislação brasileira (Resoluções Nº 466/12; 441/11 e a Portaria 2.201 do Conselho Nacional de Saúde e suas complementares), utilizando as informações somente para fins acadêmicos e científicos.

Eu, \_\_\_\_\_, portador do documento de Identidade \_\_\_\_\_ fui informado (a) dos objetivos, métodos, riscos e benefícios da pesquisa “A invisibilidade dos valores da terra e da moradia em assentamentos precários urbanos da Região Metropolitana de Belo Horizonte/MG” de maneira clara e detalhada e esclareci minhas dúvidas. Sei que a qualquer momento poderei solicitar novas informações e modificar minha decisão de participar se assim o desejar.

(        ) Concordo que minhas informações sejam utilizadas somente para esta pesquisa.

(        ) Concordo que minhas informações possam ser utilizadas em outras pesquisas, mas serei comunicado pelo pesquisador novamente e assinarei outro termo de consentimento livre e esclarecido que explique para que será utilizado o material.

Rubrica do pesquisador: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/2017

Rubrica do participante: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/2017

---

<sup>44</sup> Os documentos fornecidos aos entrevistados possuíam tamanho de fonte maior do que a presente reprodução e ocupavam uma folha única com impressão nas em suas duas faces.

Declaro que concordo em participar desta pesquisa. Recebi uma via original deste termo de consentimento livre e esclarecido assinado por mim e pelo pesquisador, que me deu a oportunidade de ler e esclarecer todas as minhas dúvidas.

---

Nome completo do participante

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/2017

---

Assinatura do participante

**Pesquisador Responsável: Hamilton Moreira Ferreira**

Endereço: Rua Paraíba, 697, Sala 400, Bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.130-140.

Telefones: (31) 3409-8834

E-mail: hamiltonmf@ufmg.br

---

Assinatura do pesquisador responsável

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/2017

Em caso de dúvidas, com respeito aos aspectos éticos desta pesquisa, você poderá consultar O Comitê de Ética em Pesquisa – COEP, órgão institucional da UFMG que visa proteger o bem-estar dos indivíduos participantes em pesquisas realizadas no âmbito da Universidade.

**COEP-UFMG - Comissão de Ética em Pesquisa da UFMG**

Av. Antônio Carlos, 6627. Unidade Administrativa II - 2º andar - Sala 2005.

Campus Pampulha. Belo Horizonte, MG – Brasil. CEP: 31270-901.

E-mail: coep@prpq.ufmg.br. Telefone: 34094592.

**Horário de atendimento:** de 9:00h às 11:00 e de 14:00h às 16:00h.

*Rubrica do pesquisador:* \_\_\_\_\_

*Rubrica do participante:* \_\_\_\_\_

## APÊNDICE C – FICHA DE COLETA DE DADOS MORRO DO CRUZEIRO

LOTE	Identificação:	Latitude	m S	Longitude	m E				
Endereço	Rua/Av. _____ Bairro _____ Município <u>Betim</u> Distrito _____ No. Cadastro Municipal _____	Lote: _____	N° _____ Quadra: _____	C.E.P. _____ Zona: _____	UF: <u>MG</u>				
Evento	<b>E01 - TIPO DE NEGÓCIO</b> <input type="checkbox"/> 1. Venda <input type="checkbox"/> 2. Locação	<b>E02 - ORIGEM DO EVENTO</b> <input type="checkbox"/> 1. Oferta <input type="checkbox"/> 2. Transação <input type="checkbox"/> 3. Avaliação <input type="checkbox"/> 4. Opinião Valor	<b>E03 - INFORMAÇÃO</b> Preço: (R\$) _____ Data evento: _____ Informante: _____ Telefone (site ou código): _____						
Unidade	<b>ÍNDICES</b> Aproveitamento: _____ Permeabilização: _____  Área: _____ m <sup>2</sup> Frente Principal: _____ m N° de frentes: _____ Área Construída: _____ m <sup>2</sup> Custo estimado: _____ (R\$)	<b>U01 - ATRIBUTOS</b> <input type="checkbox"/> 1. Esquina <input type="checkbox"/> 2. Vista Panorâmica <input type="checkbox"/> 3. Outros	<b>U02 - TITULARIDADE</b> <input type="checkbox"/> 1. Lote sem escritura/registro <input type="checkbox"/> 2. Lote inserido em AEIS <input type="checkbox"/> 3. Lote registrado/com escritura	<b>U03 - SUPERFÍCIE</b> <input type="checkbox"/> 1. Alagada <input type="checkbox"/> 2. Alagadiça <input type="checkbox"/> 3. Seca <input type="checkbox"/> 4. Rochosa <input type="checkbox"/> 5. Outra	<b>U04 - TOPOGRAFIA</b> <input type="checkbox"/> 1. Acidentado <input type="checkbox"/> 2. Elevado <input type="checkbox"/> 3. Plana	<b>U05 - TIPO DE OCUPAÇÃO</b> <input type="checkbox"/> 1. Terreno invadido <input type="checkbox"/> 2. Com edificação			
Local	<b>L01 - INSERÇÃO DO IMÓVEL</b> <input type="checkbox"/> 1. Loteamento ilegal e irregular <input type="checkbox"/> 2. Loteamento ilegal <input type="checkbox"/> 3. Loteamento irregular <input type="checkbox"/> 4. Loteamento não consolidado <input type="checkbox"/> 5. Malha urbana <input type="checkbox"/> 6. Condomínio fechado	<b>L02 - USO PREDOMINANTE</b> <input type="checkbox"/> 1. Unifamiliar <input type="checkbox"/> 2. Multifamiliar <input type="checkbox"/> 3. Comercial <input type="checkbox"/> 4. Industrial	<b>L03 - VOCAÇÃO</b> <input type="checkbox"/> 1. Unifamiliar <input type="checkbox"/> 2. Multifamiliar <input type="checkbox"/> 3. Comercial <input type="checkbox"/> 4. Industrial	<b>L04 - PADRÃO DE OCUPAÇÃO</b> <input type="checkbox"/> 1. Precário <input type="checkbox"/> 2. Mínimo <input type="checkbox"/> 3. Baixo <input type="checkbox"/> 4. Normal/baixo <input type="checkbox"/> 5. Normal <input type="checkbox"/> 6. Normal/alto <input type="checkbox"/> 7. Alto	<b>L05 - INFRAESTRUTURA URBANA</b> <input type="checkbox"/> 1. Iluminação pública <input type="checkbox"/> 2. Esgotamento sanitário <input type="checkbox"/> 3. Coleta de lixo <input type="checkbox"/> 4. Pavimentação <input type="checkbox"/> 5. Emplacamento <input type="checkbox"/> 6. Equipamentos de drenagem <input type="checkbox"/> 7. Abastecimento de água via rede geral	<b>L06 - TIPO DE VIA DE ACESSO</b> <input type="checkbox"/> 1. Beco não pavimentado <input type="checkbox"/> 2. Beco pavimentado <input type="checkbox"/> 3. Via de trânsito local não pavimentada <input type="checkbox"/> 4. Via de trânsito local pavimentada <input type="checkbox"/> 5. Avenida <input type="checkbox"/> 6. Rodovia	<b>L07 - PÓLOS VALORIZANTES</b> <input type="checkbox"/> 1. Sem influência <input type="checkbox"/> 2. Equipamentos de educação <input type="checkbox"/> 3. Empreendimentos <input type="checkbox"/> 4. Indústria <input type="checkbox"/> 5. Parques <input type="checkbox"/> 6. Comércio <input type="checkbox"/> 7. Equip. de saúde <input type="checkbox"/> 8. Outros	<b>L08 - PÓLOS DESVALORIZANTES</b> <input type="checkbox"/> 1. Sem influência <input type="checkbox"/> 2. Área de deslizamento <input type="checkbox"/> 3. Empreendimentos <input type="checkbox"/> 4. Área de aterro/lixão <input type="checkbox"/> 5. Subhabitação <input type="checkbox"/> 6. Estações de tratamento <input type="checkbox"/> 7. Torres/linhas de transmissão/recepção <input type="checkbox"/> 8. Ausência de urbanização no entorno	<input type="checkbox"/> 9. Presídio <input type="checkbox"/> 10. Outros