

# Novidades e permanências na dinâmica imobiliária metropolitana: um olhar a partir de Belo Horizonte<sup>1</sup>

Heloisa Soares de Moura Costa<sup>2</sup>  
Jupira Gomes de Mendonça<sup>3</sup>

## Introdução

O trabalho tem por objetivo contribuir para a discussão da dinâmica imobiliária recente das metrópoles brasileiras que, de forma geral, vem experimentando uma aceleração de vários de seus processos de expansão territorial, com implicações ainda pouco avaliadas. Partimos da hipótese que algumas das características constitutivas do processo de produção do espaço permanecem – tais como a periferização, a desigualdade socioespacial, a consolidação de espaços segregados pobres e ricos - ainda que de forma transformada, enquanto que outras tendências de maior diversidade socioespacial da urbanização representam aspectos novos, que podem vir a transformar as permanências anteriormente identificadas.

Este segundo aspecto necessita ser compreendido à luz das novas configurações da política habitacional nacional, que vem garantindo crescentes volumes de crédito para acesso à habitação, particularmente a habitação de interesse social e as faixas de renda média, até recentemente parcamente contempladas pelas políticas oficiais. Assim, não só vastos segmentos da população passam a ser vistos como um mercado solvável formal, como várias regiões das metrópoles, em especial as áreas periféricas, até recentemente vistas apenas como redutos de diferentes níveis de irregularidade urbanística e ambiental, passam a receber crescentes investimentos habitacionais do chamado mercado formal.

Busca-se investigar algumas manifestações deste conjunto de novas tendências a partir do caso da Região Metropolitana de Belo Horizonte, que vem sendo palco de significativas transformações socioespaciais, em grande medida alavancadas por um conjunto de grandes projetos públicos estatais, destinados à modernização da infraestrutura econômica, viária e administrativa, destacando-se a construção de um novo centro administrativo para abrigar a sede do governo estadual, com forte conteúdo simbólico na atração de novas atividades econômicas para a região.

Para a compreensão deste quadro, buscar-se trabalhar a partir de um referencial teórico conceitual da produção social do espaço, de inspiração lefebvriana, associado a concepções que nos ajudem a revisitar a dinâmica imobiliária e fundiária no contexto atual. O trabalho pretende contribuir para a compreensão dos processos recentes de urbanização no Brasil, discutindo alguns dos vários processos de valorização do espaço e de reprodução do capital nas áreas metropolitanas (Harvey,

---

<sup>1</sup> O trabalho é parte dos seguintes projetos de pesquisa: *Novas periferias: política e regulação urbano-ambiental na produção do espaço urbano* (CNPq) e *Mercado imobiliário e estruturação do espaço na Região Metropolitana de Belo Horizonte* (Observatório das Metrópoles/ Instituto do Milênio-CNPq).

<sup>2</sup> Professora do Programa de Pós-Graduação em Geografia – IGC/UFMG, Brasil e Pesquisadora do CNPq. [hsmcosta@terra.com.br](mailto:hsmcosta@terra.com.br)

<sup>3</sup> Professora do Núcleo de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo – NPGAU/EA/UFMG, Brasil. [jupira@gmail.com](mailto:jupira@gmail.com)

2005). No que se refere ao caso estudado, o trabalho procura explorar a dialética entre permanências e mudanças na Região Metropolitana de Belo Horizonte, a partir do processo de produção habitacional e, neste sentido, pode oferecer subsídios para a formulação de políticas públicas e de regulação urbanística e ambiental que tem no espaço um elemento norteador.

### **Urbanização recente e trajetória da produção do espaço metropolitano**

A urbanização brasileira em sua relação com os mecanismos de produção social do espaço na metrópole pode ser entendida, em termos das explicações teóricas sobre a mesma, a partir da caracterização de dois momentos no tempo: o primeiro deles é expresso pelo clássico processo de formação da metrópole industrial latino-americana, capitaneado pela industrialização e pela formação das chamadas periferias precárias. Numa aproximação grosseira este período caracteriza a trajetória da urbanização das décadas de 1950 a meados da década de 1980. O segundo momento, que se expressa espacialmente com mais clareza a partir da década de 1990, embora as transformações que o geraram já estivessem presentes há muito mais tempo, caracteriza a sociedade pós-industrial marcada pela reestruturação produtiva e seus rebatimentos em termos sociais e espaciais.

Tal distinção, para os propósitos da discussão proposta, tomou a forma de novidades e permanências, na qual o que aparece como novo nas formas de produção e apropriação do espaço metropolitano, coexiste com formas e processos anteriores, eles também agora transformados, e/ou aponta para outras características virtuais da urbanização cujas implicações em termos da transformação social ainda estão por ser melhor compreendidas.

A significativa expansão demográfica e espacial que se inicia da década de 1950 e teve seu apogeu nos anos setenta tem na economia política da urbanização e na mudança do regime demográfico brasileiro suas mais recorrentes explicações. As necessidades do processo de acumulação de capital em grande medida respaldado na indústria, aparecem como o elemento determinante para a compreensão do processo de produção do espaço. A localização industrial e o provimento das condições gerais de produção – particularmente infraestrutura econômica – condicionaram a urbanização e trouxeram para o centro da cena o Estado, em diferentes escalas espaciais, como o agente social responsável por garantir tais condições materiais e de regulação. Em termos demográficos, elevadas taxas de crescimento urbano têm sua explicação no início do processo de transição demográfica e no conjunto de transformações que se operaram com a modernização conservadora do campo e a conseqüente migração rural-urbana, ainda hoje tida pelo senso comum como a vilã das desigualdades sociais nas metrópoles.

O conceito de reprodução da força de trabalho, necessária ao processo de acumulação capitalista ocupa papel de destaque nas formulações teóricas, juntamente com a perspectiva de inclusão social pelo trabalho assalariado, preferencialmente fabril. Assim habitação social, saúde, saneamento, transportes, educação, previdência, entre outros, são considerados elementos centrais para o processo de reprodução social, a serem providos pelo capital, por meio de negociações trabalhistas e/ou pelo Estado garantidor da manutenção das condições de reprodução do sistema – condições de acumulação, de reprodução social e das relações sociais que naturalizam o capitalismo

como sistema hegemônico. Tais formulações se adequaram à compreensão da dinâmica urbana do capitalismo central no segundo pós-guerra e durante a vigência do estado de bem-estar-social, mas adquirem uma feição incompleta nas sociedades do terceiro mundo, descrita por Lipietz (1987) como fordismo periférico, ou seja, sociedades que assumiram os ônus (em grande medida sociais/trabalhistas e ambientais), mas não os benefícios da inserção competitiva naquela etapa do desenvolvimento capitalista.

Neste contexto, estudos sobre o papel dos agentes sociais na produção do espaço, bem como da importância do espaço urbano no processo de valorização do capital ganham relevância (Harvey, 1973; 2005). A compreensão da dinâmica imobiliária, de seus agentes e dos mecanismos de valorização da terra e de apropriação da renda fundiária urbana (Topalov, 1974; 1978, Singer, 1979, entre outros) conformam um campo de investigação importante para o momento analisado. Em que pese o economicismo destas abordagens, elas foram importantes contribuições para associar o processo de produção do espaço e, através dele, de manutenção e acirramento das desigualdades, à dinâmica mais geral do capitalismo em escala global. Assim, as manifestações das desigualdades socioespaciais – periferias, favelas, etc - deixaram de ser vistas como “um corpo doente”, um resultado inesperado da “migração excessiva”, um “crescimento desordenado das cidades”, para serem compreendidas como partes integrantes da lógica socioespacial do capitalismo periférico, que tem nas metrópoles cada vez mais estendidas, sua mais contundente expressão espacial. O longo período de repressão política desencadeado pelos governos militares foi um importante elemento para acirrar este quadro, tanto no sentido de impedir ou dificultar as formas emergentes de organização e demandas populares por melhorias das condições de urbanidade, como no sentido de desobrigar o Estado a promover políticas sociais urbanas, ainda que fossem num espécie de Estado de bem-estar incompleto, deixando-o livre para investir prioritariamente nas condições necessárias à acumulação de capital.

É a partir deste conjunto de elementos que o processo de urbanização de Belo Horizonte<sup>4</sup> deve ser entendido, assim como as *permanências* de que trata este texto.

Em termos gerais, até o início dos anos oitenta, o bastante conhecido processo de produção dos espaços metropolitanos se caracterizou pelo contínuo e acentuado crescimento demográfico e espacial, com grandes diferenciações internas fruto do caráter desigual e excludente da sociedade e das formas de atuação dos agentes sociais, notadamente o Estado, o capital privado e a população. Em Belo Horizonte consolidou-se um padrão centro-periferia<sup>5</sup>, com um crescente adensamento e valorização das áreas centrais mais beneficiadas por investimentos públicos (e privados), pela concentração de equipamentos e serviço, espaços de lazer e sociabilidade, empregos e oportunidades de geração de renda, bem como pela existência de mecanismos de regulação urbanística e ambiental. A expansão horizontalizada do espaço metropolitano é resultado da atuação de agentes privados

---

<sup>4</sup> Há uma extensa bibliografia sobre a produção do espaço em Belo Horizonte, parte dela produzida pelas autoras. O que se apresenta aqui é parte deste conjunto de trabalhos.

<sup>5</sup> Cabe apontar que centro e periferia não são tomados estritamente por seu conteúdo espacial, mas também sócio-urbanístico. Há espaços periféricos em regiões centrais, da mesma forma em que há espaços centrais nas áreas mais distantes, como é o caso de grande parte da expansão metropolitana ao sul de Belo Horizonte.

no parcelamento extensivo do solo para fins habitacionais, resultando em precários espaços em termos de condições de habitabilidade e acesso à rede de centralidades metropolitanas.

Em Belo Horizonte identifica-se a decisiva intervenção pública no sentido da produção das chamadas condições necessárias de produção, principalmente industrial, promovendo a valorização de determinados espaços e moldando a expansão urbana subsequente comandada pelo capital imobiliário privado que investiu especialmente no parcelamento do solo. As duas principais direções de expansão metropolitana podem assim ser entendidas: a norte, impulsionada pela criação do complexo turístico-urbanístico da Pampulha e pela localização industrial em municípios como Santa Luzia e Vespasiano; a oeste pela consolidação do eixo industrial ao longo da BR-381, abrangendo Contagem e Betim e em processo de expansão. A década de setenta representou um momento chave do processo acima mencionado, potencializado pelo crescimento industrial, pela valorização fundiária e pela especialização funcional do espaço oriundo das propostas do planejamento metropolitano (Costa, 1994; 2003)<sup>6</sup>. Assim, regiões que experimentaram mais diretamente o impacto da produção sistemática do loteamento periférico trazem desde então, como permanência, um complexo passivo sócio-urbanístico e ambiental que se agravaria nos anos seguintes, pelo adensamento generalizado da ocupação tanto no centro como na periferia.

Centradas mais na produção do espaço abstrato (Lefebvre, 1991) por meio da compreensão da dinâmica imobiliária, estas análises necessitam ser complementadas por abordagens que ressaltem aspectos da vida cotidiana e das práticas espaciais no interior destes espaços, capazes de gerar novas perspectivas de emancipação social.

O segundo momento de que trata este texto, do qual faz parte o momento atual, se caracteriza por um conjunto de transformações em vários setores: a reestruturação econômica em nível mundial, desencadeada pelas mudanças tecnológicas e produtivas em resposta às crises no sistema econômico, seus rebatimentos sobre os países do sul que buscam outras formas de inserção; mudanças socioculturais mais amplas associadas à emergência de múltiplas formas de associação e identificação coletiva; mudanças espaciais reais ou ainda virtuais motivadas por novos meios de comunicação e pelo renovado papel desempenhado pelo espaço na valorização do capital; emergência da dimensão ambiental no debate socioespacial, redefinindo agendas de pesquisa e de políticas públicas, incorporando outros valores às concepções urbanísticas e ao planejamento, criando novas demandas à práxis socioespacial. Processos pós-industriais coexistem com outros pré-industriais, em novo contexto de reprodução social ampliada, no qual as desigualdades persistem e a perspectiva de inclusão pelo trabalho assalariado são cada vez menos presentes.

No que se refere à urbanização, desde a década de 1990 e início do século XXI, há uma mudança significativa na intensidade e distribuição do crescimento populacional nas metrópoles, esgota-se em grande medida a migração rural-urbana, diminuem as taxas de crescimento particularmente no centro, ficando a periferia responsável pela maior parte do crescimento demográfico, em grande parte motivado pela ocupação e

---

<sup>6</sup> Estudos sobre a dinâmica imobiliária então realizados pelo órgão de planejamento metropolitano (PLAMBEL) estimaram a produção de 44 mil novos lotes, uma extensão de terras suficientes para abrigar 220 mil pessoas ou 14% da população total da região metropolitana em 1970 (Costa, 2003).

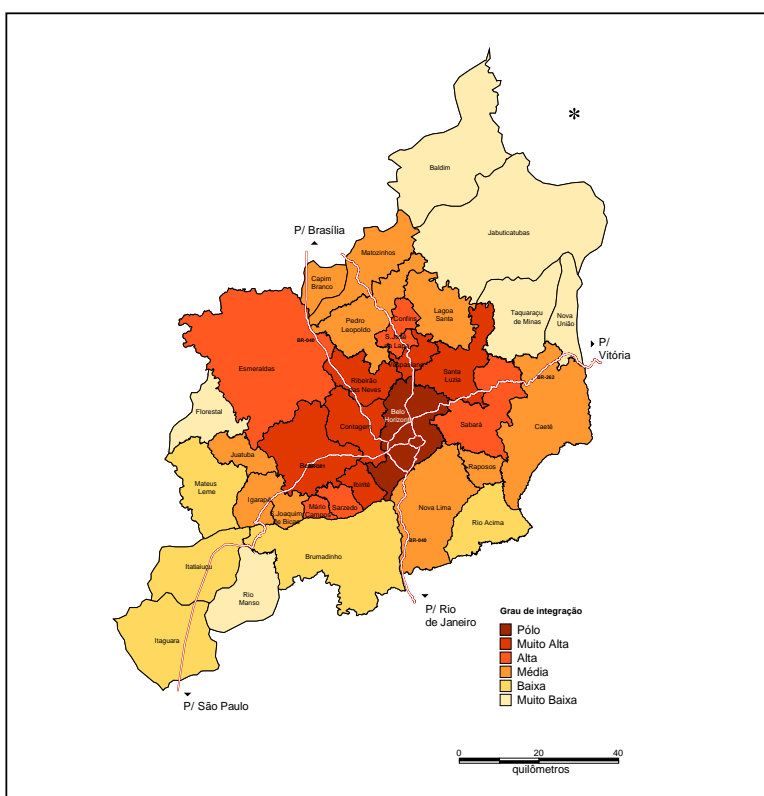
adensamento das áreas já parceladas no período anterior, na maioria das vezes reproduzindo a baixa qualidade da habitação típica de ocupações precárias das áreas mais centrais. Em termos demográficos, tal adensamento expressa-se tanto nas elevadas taxas de crescimento dos municípios mais distantes de Belo Horizonte, quanto no aumento do número de municípios que hoje constituem oficialmente a Região Metropolitana, tendo passado de 14 municípios originais dos anos setenta para 34 no momento atual. Tal aumento é o reflexo tanto da expansão espacial da área comprometida com a metropolização, incorporando novos municípios do entorno, quanto da emancipação de distritos, cuja dinâmica econômica e demográfica tornou-se tão ou mais relevante do que a do restante do município que lhe deu origem.

Há também uma grande diversidade de processos e atividades que se superpõem nas áreas de expansão urbana, redefinindo, embora não eliminando, o padrão centro-periferia. Dinâmicas econômicas locais ganharam expressão e criaram a possibilidade de reduzir a distância e o tempo de deslocamento casa-trabalho, interferindo nas condições de reprodução familiar e no mercado de consumo na escala local (Lago, 2007). Observa-se um comprometimento cada vez maior da maioria dos territórios municipais metropolitanos com a urbanização, ainda que não se materializem em espaços construídos ou mesmo parcelados. Esse novo tecido urbano periférico tem surgido principalmente a partir da produção e oferta de loteamentos fechados, articulados com grandes equipamentos de serviços, com vantagens ambientais para a localização de habitação das populações de alta renda, com conseqüências ainda a serem avaliadas em termos de pressões por acessibilidade, novos padrões de consumo e de habitação (Costa; Monte-Mór, 2007).

A perspectiva da urbanização extensiva (Monte-Mór, 1994) possibilita a compreensão deste processo numa escala espacial mais abrangente, apontando a possibilidade de novas centralidades, de novas formas de políticas públicas de base local, além da perspectiva da politização do espaço e da práxis social a partir da periferia. Neste conjunto de transformações a atividade imobiliária também se transforma tanto no sentido de sua modernização ecológica (Costa, 2006), seja incorporando “parâmetros de sustentabilidade” aos produtos, seja buscando formas de apropriação da natureza e de seus atributos como renda diferencial, como de identificar novos produtos, como se discute a seguir. Além dos empreendimentos comerciais, industriais e de serviços de grande porte, os condomínios horizontais e verticais fechados parecem constituir a tipologia mais consagrada da expansão urbana recente, tanto nas periferias quanto nos vazios urbanos mais centrais e não apenas para as camadas de alta renda, como apontam alguns lançamentos imobiliários direcionados às faixas de renda média. Nesta perspectiva são também muito importantes as mudanças no acesso ao crédito e as recentes modificações na composição dos capitais investidos nos setores imobiliário e da construção civil.

## As tendências recentes do mercado imobiliário

A formação da Região Metropolitana de Belo Horizonte tem, como vimos, conexões com a própria história da urbanização brasileira e, na sua origem, está relacionada à ação pública na criação das condições para a industrialização, no final dos anos quarenta. Assim, os primeiros processos de conurbação se formaram na direção do município de Contagem, a partir da instalação da Cidade Industrial Juventino Dias, inaugurada em 1946, e dos subsequentes loteamentos implantados na região. Vimos que esse processo continuou na direção oeste, mas também na direção norte, impulsionado pela criação do complexo turístico-urbanístico da Pampulha, nos anos cinqüenta em Belo Horizonte, e pela localização industrial nos municípios imediatamente periféricos, nos anos setenta. Os 34 municípios que compõem hoje a RMBH não participam, no entanto, do processo de metropolização com a mesma intensidade, conforme mostra estudo do Observatório das Metrôpoles (2004)<sup>7</sup> – ver Figura 1. Os municípios incorporados à região metropolitana no final da década de 1990 apresentam baixo ou muito baixo grau de integração a esse processo, ainda que as mudanças na dinâmica de estruturação metropolitana possam apontar tendências na direção de novos alcances dos processos de urbanização extensiva.



**Figura 1 - Região Metropolitana de Belo Horizonte: grau de Integração ao processo metropolitano**

<sup>7</sup> O estudo identificou o grau de integração dos municípios metropolitanos às cidades pólos, utilizando indicadores de taxa média de crescimento populacional entre 1991 e 2000, densidade demográfica, movimento pendular e proporção de emprego não agrícola em relação ao total do emprego.

Nas duas últimas décadas, a estrutura socioespacial da Região Metropolitana de Belo Horizonte tem se caracterizado por: contínua *elitização* dos espaços centrais e pericentrais, com diminuição relativa, e absoluta em algumas áreas, das regiões mais centrais da capital, com mobilidade residencial dos grupos de maior renda em direção a estas áreas; adensamento das áreas periféricas ao norte; *espraiamento* das classes médias pelas áreas centrais e em direção à região industrial, a oeste (Mendonça, 2008; Mendonça; Andrade, 2006).

Na extensão da chamada *zona sul* de Belo Horizonte, elitizada, o crescimento populacional vem promovendo a ocupação de uma região em que, preponderantemente, estão os loteamentos fechados, autodenominados “condomínios”, para onde tem se dirigido parte das elites belo-horizontinas. Uma particularidade desse novo modelo na Região Metropolitana de Belo Horizonte é a sua centralidade física: a sua proximidade com a área central é muito grande<sup>8</sup> e sua implantação ocorreu basicamente em território contíguo aos espaços de moradia dos grupos de alta renda na capital.

De um lado, o espraiamento de segmentos de renda média correspondeu à expansão das fronteiras do segmento concorrencial do mercado imobiliário.

A atividade imobiliária tem estratégias diferenciadas de captação do sobrelucro, dependendo do segmento de atuação. A produção capitalista concorrencial busca captar o máximo de renda diferencial, através da alteração do uso e da ocupação do solo. Os preços neste segmento são regulados pelas condições gerais de produção, e há um papel menos destacado da localização na formação do sobrelucro. Neste sentido, o setor vai pressionar pela ampliação dos limites da legislação urbanística, com elevação dos parâmetros de ocupação e de uso.

A produção monopolista, por outro lado, depende da diferenciação dos imóveis, não apenas no que diz respeito à tipologia construtiva, mas, fundamentalmente, também às condições de localização, diferenciadas real ou simbolicamente. Na cidade de Belo Horizonte, o mercado monopolista apresentou extraordinária expansão durante as décadas de oitenta e noventa. Mais de 80% dos apartamentos de padrão *luxo* e *alto*, existentes em 1991, foram construídos durante os anos oitenta (Gomes, 2007). Isto pode ser explicado pela indisponibilidade de crédito naquele período, quando o mercado imobiliário orientou-se para os segmentos capazes de adquirir imóveis com recursos próprios. Entre 1990 e 2006, o número de apartamentos em Belo Horizonte mais que dobrou (de 115.362 para 242.383), segundo o cadastro do IPTU (Gomes, 2007, p. 15), e a produção de apartamento de *luxo* foi o dobro da produção de apartamentos de padrão *popular* (respectivamente 5.894 e 2.435).

Na expansão metropolitana ao sul, contígua à capital, consolida-se a produção dos loteamentos fechados iniciados ainda na década de 1950. Em 1998, o Condomínio Alphaville Lagoa dos Ingleses inaugurou um novo conceito, em relação aos

---

<sup>8</sup> A viagem entre a região dos chamados *condomínios* e o Centro de Belo Horizonte é realizado em um tempo médio de trinta minutos, em veículo auto-motor.

loteamentos existentes<sup>9</sup>, com a presença de comércio e de serviços. “Com estratégia semelhante àquelas utilizadas em *shopping centers*, o empreendimento contou com ‘âncoras’, ou seja, estabelecimentos de serviços de renome que dão suporte ao conjunto, a saber: o Minas Tênis Náutico Clube, a Fundação Dom Cabral e o Colégio Pitágoras, posteriormente substituído pelo Colégio Marista” (Rezende; Costa, 2006, p. 454-5). A proposta veiculada pela propaganda é que o empreendimento “se transforme numa cidade” explicitada no seu material promocional. Diferentemente dos empreendimentos Alphaville paulistas que lançaram inicialmente as partes de comércio e serviços dos empreendimentos, a exemplo das *edge cities* americanas, o empreendimento mineiro se aproveitou da tradição dos empreendimentos exclusivamente residenciais da região, lançando quatro loteamentos residenciais juntamente com o centro comercial, um loteamento comercial/serviços, além de um conjunto de casas geminadas prontas projetadas para funcionar à semelhança dos *apart-hotéis*<sup>10</sup>. Este conjunto constituiu a fase 1 de um total de sete fases do empreendimento. Duas outras se seguiram e se encontram ainda em fase de implantação. A estimativa original previa que o condomínio atingisse 3 mil pessoas em cinco anos e 6,5 mil até 2010 (Villaschi, 2003, p. 159). É interessante observar que a estratégia de lançamento de empreendimentos imobiliários por fases não é nova, mas adquire novos contornos face ao porte dos empreendimentos, ou seja, cada fase aparece como um novo empreendimento integrante do complexo<sup>11</sup>. No caso do Alphaville cada fase vem sendo objeto de licenciamentos ambientais específicos, o que permite ao órgão licenciador eventualmente condicionar a licença do novo empreendimento ao cumprimento de condicionantes exigidos para as fases anteriores, o que pode vir a ser um entrave para os capitais envolvidos (Costa; Peixoto, 2007).

Assim, além do porte, a novidade mais recentes nos grandes loteamentos fechados é a diversidade de usos e de tipologia arquitetônica, incluindo conjuntos de edifícios verticais. No caso do Alphaville, além de edifícios residenciais, o projeto original previa também centros empresariais, edifícios comerciais e ainda uma área reservada a indústrias de pequeno porte. Outro empreendimento emblemático da nova fase de produção de loteamentos fechados é o Vale dos Cristais, em processo de implantação desde o início dos anos 2000 no município de Nova Lima, pela Odebrecht Empreendimentos Imobiliários, em parceria com a AngloGold (empresa de mineração, proprietária das terras). Outras parcerias foram feitas mais recentemente, no intuito de se aproveitar a expansão do vetor sul. São fusões entre grupos tradicionais mineiros e grandes companhias paulistas e cariocas, como a Even Brisa e a Inpar, esta última com lançamentos na região do Alphaville, cujo perfil se assemelha aos

---

<sup>9</sup> Até então os loteamentos fechados produzidos na região sul eram exclusivamente residenciais e dependiam completamente de Belo Horizonte para acesso a trabalho, comércio, serviços, etc. Não pretendiam suprir tais necessidades constituindo uma nova centralidade urbana, pelo contrário, apostavam na oferta de “qualidade de vida” possibilitada por um relativo isolamento e proximidade da natureza.

<sup>10</sup> É interessante observar que cerca de 90% dos lotes foram vendidos antes mesmo do lançamento oficial, configurando um processo de realização do capital investido no parcelamento. A efetiva ocupação, entretanto, tem sido bem mais lenta, uma vez que muitos lotes foram adquiridos como investimento e não ocorreu a valorização esperada, frustrando assim o processo especulativo no nível do comprador, mas não do empreendedor. Assim, apesar da baixa ocupação, novas fases do empreendimento foram lançadas.

<sup>11</sup> Pires (2007) faz um abrangente estudo sobre empreendimentos imobiliários de grande porte compostos por conjuntos de loteamentos fechados de diferentes tipologias na Região Metropolitana de Campinas.



empreendimentos que fez na Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro, ou seja, padrão diversificado (casas e apartamentos) para classe média e média alta (Mendonça et. Al., 2008).

O Vale dos Cristais abrange uma área de 6 milhões de m<sup>2</sup>, cuja ocupação está condicionada a uma série de medidas compensatórias motivadas pelo significativo patrimônio ambiental da região e restrições à ocupação. O projeto preserva 70% do total da área e cria uma Reserva Particular de Patrimônio Natural, visando a aprovação do projeto. São 537 lotes, um centro comercial, 12 condomínios de prédios e uma escola, além da uma reserva ambiental já institucionalizada, a RPPN Vale dos Cristais, com 24 sítios arqueológicos do século XVII e 2,5 milhões de m<sup>2</sup> (Teixeira, 2006). A densidade demográfica será de um morador para cada 960m<sup>2</sup>; mas dado o alto poder aquisitivo dos moradores, a pressão em termos de fluxo de veículos e demanda por serviços na região ainda está por ser mais bem avaliada. A empresa optou pelo licenciamento de todas as suas fases de uma única vez, o que dificultará o estabelecimento de eventuais novas exigências de cunho urbanístico, a exemplo de mitigação ou compensação de impactos causados pelo significativo aumento do fluxo de veículos na rodovia que liga Nova Lima à Belo Horizonte, só perceptíveis à medida que as unidades residenciais forem efetivamente ocupadas. A figura a seguir ilustra o projeto.

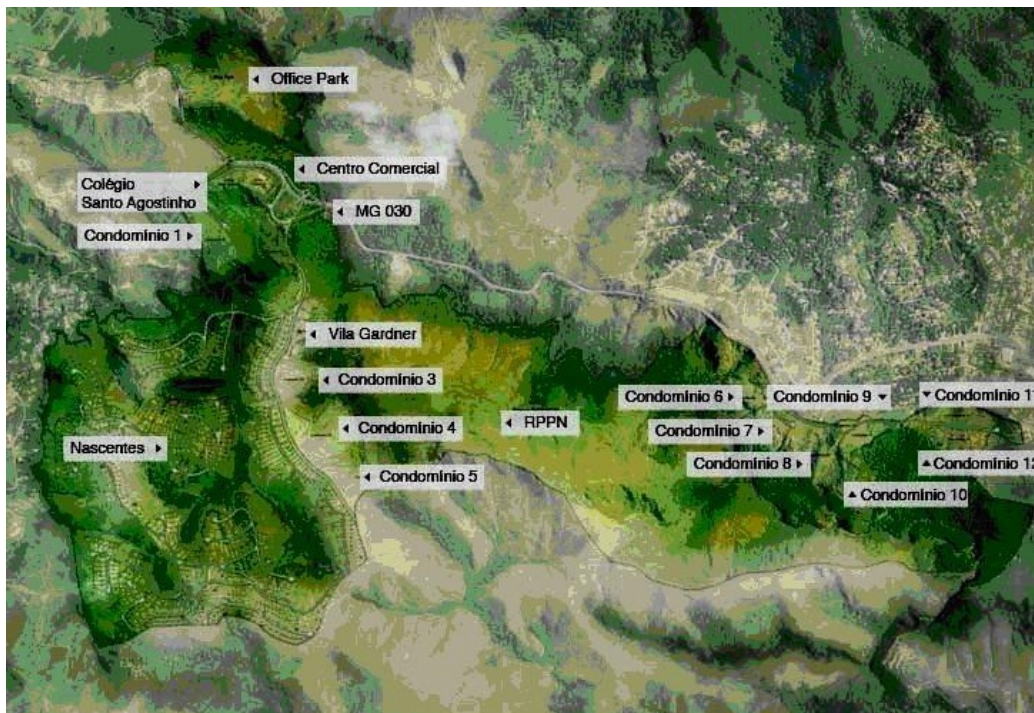


Figura 2 - *Masterplan* do Vale dos Cristais fornecido pela Odebrech em meio digital (2006). In: Teixeira, 2006.

Os empreendimentos imobiliários com programas complexos não se restringem à região sul de expansão metropolitana: também na direção norte, novos empreendimentos de grande diversificação e complexidade prometem transformar de forma marcante a região. Tais empreendimentos são impulsionados pelo conjunto de investimentos públicos e privados em implantação na região, em especial a

requalificação do Aeroporto de Confins, a construção do novo Centro Administrativo de Minas Gerais que abrigará as instituições públicas do governo estadual, a requalificação da MG-10 (Linha Verde) que dá acesso ao aeroporto, entre outros, reforçando a tendência histórica de articulação entre investimentos públicos e privados, e a valorização imobiliária, conforme apontado anteriormente.

Um exemplo interessante é o empreendimento PreconPark em implantação em áreas próximas ao aeroporto internacional, nos municípios de Confins e Pedro Leopoldo, na primeira fase, e de Lagoa Santa na segunda fase. Concebido para ser uma tecnópolis, o projeto compreende cinco “âncoras”: ensino, ciência e tecnologia, residencial, armazenamento e logística, e entretenimento. Abrange uma área total de 12 milhões de m<sup>2</sup> na qual serão construídos: um parque de ciência e tecnologia (no qual já se encontra em funcionamento uma universidade de Pedro Leopoldo), um parque de negócios, um empreendimento residencial com diversificação de usos e tipologia residencial, um parque esportivo (incluindo um estádio de futebol para 35 mil pessoas). Grande parte da área já pertencia à Precon, ou ao grupo cimenteiro que integra – Cauê -, com longa tradição de investimentos industriais em Minas Gerais<sup>12</sup> (Pereira, 2008). Fazendo limite com este empreendimento está o Residencial Gran Royale do Grupo Secullus, que passa agora a investir também no Vetor Norte de expansão metropolitana. O empreendimento de aproximadamente 570 mil m<sup>2</sup> é composto por lotes de diferentes tamanhos, 60% dos quais já comercializados para um público composto por funcionários públicos que serão transferidos para o Centro Administrativo, profissionais liberais, entre outros (idem, p. 42). Estes são apenas alguns exemplos da vigorosa dinâmica imobiliária, empresarial e produtiva que se insinua para os próximos anos.

No que diz respeito ao segmento concorrencial do mercado imobiliário, a *novidade* é a produção para novos segmentos de mercado, constituídos por grupos sociais de renda mais baixa, em áreas periféricas da região metropolitana. Fatores de caráter regional contribuíram para isto, além do aumento geral da renda real e da facilidade de crédito que caracterizou o mercado nos últimos anos: no município pólo da região metropolitana, investimentos municipais em infraestrutura viária e de saneamento realizados nos bairros periféricos nos últimos 15 anos, associados à ampliação do potencial construtivo nestas áreas, pela legislação urbanística aprovada em 1996, resultaram na expansão territorial da produção empresarial de moradias, mas também na valorização do solo. Como consequência, a expansão do mercado empresarial de produção de moradias de baixa-renda ocorreu também fora dos limites da capital, a norte e a oeste. Em 2008 tramitavam na Prefeitura Municipal de Ribeirão das Neves, município tradicionalmente associado à expansão periférica precária, cerca de três empreendimentos da Probase, empresa sediada na RMBH, com média de 36 unidades cada um, e dois empreendimentos da Tenda, além de um da Passos com 528 unidades habitacionais, esse último em obras. A tipologia dessas edificações é predominantemente de conjuntos verticais com 04 pavimentos e área de aproximadamente 45m<sup>2</sup> por unidade. Uma nova tipologia está sendo lançada no município pela Construtora Probase, são os condomínios horizontais em grande escala (50 unidades em média), com o mesmo padrão dos condomínios verticais, ou seja, unidades residenciais de aproximadamente 45 m<sup>2</sup>, para população cuja renda está

---

<sup>12</sup> A título de curiosidade, Juventino Dias, avô do fundador da Precon e fundador da Cauê, (Pereira, 2008, p. 40) dá nome ao primeiro distrito industrial da RMBH, estabelecido no município de Contagem na década de 1940.

entre 3 e 6 salários mínimos. Até então o que se praticava na região era a implantação de, no máximo 3 casas, em terrenos reduzidos, pelo pequeno construtor. A nova lógica parece estar relacionada a ganhos de escala, através de empreendimentos em terrenos grandes, com a construção de muitas unidades, o que pode significar uma dispersão urbana nas grandes metrópoles, pois, as áreas centrais já não dispõem de terras com este perfil, o que provoca a expansão desses empreendimentos para áreas cada vez mais distantes (Mendonça et. al, 2008).

Assim, também na região industrial, a oeste, onde segmentos das classes médias têm se mesclado a grupos operários, pode ser identificado este padrão de empreendimento. Em Contagem, encontrava-se em tramitação na prefeitura, em fins de 2008, estudos da empresa MRV, com previsão de implantação de cerca de 11.000 novas unidades residenciais em curto prazo, com o mesmo perfil, qual seja, cerca de 100 unidades em cada empreendimento, e área média de aproximadamente 55 m<sup>2</sup> por unidade. Como estratégia de venda, os projetos reproduzem fatores criados pelo mercado monopolista, como áreas de lazer, salão de jogos, espaço *gourmet*, *fitness*, etc. Também atuam em Contagem as construtoras Tenda e Probase, sendo a última com sede no próprio município. Segundo o arquiteto Eustáquio Tito da Prefeitura de Betim, estão hoje em aprovação no município, cinco projetos de conjuntos habitacionais, cujo perfil não difere daquele de Contagem: “predominam os conjuntos habitacionais (com roupagem de condomínios verticais), com mais de 100 unidades habitacionais e apartamentos entre 50 e 70m<sup>2</sup>, com dois ou três quartos. Geralmente são edifícios de quatro pavimentos por bloco com quatro unidades por pavimento e uma vaga por unidade, além de espaços de uso comum para lazer e festas e portaria/guarita” (Mendonça et. al., 2008, p.46).

Estas novas tendências ampliam enormemente o alcance espacial do mercado concorrencial, incorporando municípios metropolitanos até então pouco expressivos em termos de oferta deste tipo de produto. Aos poucos, parece haver uma transformação de valores que criam imagens coletivas e um senso comum acerca das localizações metropolitanas. Impulsionados pela propaganda imobiliária, estes valores e imagens vão progressivamente se transformando em novos desejos de consumo, gerando uma demanda ditada pela lógica do mercado. (Mendonça; Costa, 2008). Ainda assim, as diferenças de valorização permanecem, referindo-se a faixas de mercado bastante distintas, como pode ser ilustrado pelas propagandas imobiliárias apresentadas a seguir: empreendimentos verticais em Contagem e Betim e em Nova Lima, no complexo do Vale dos Cristais.



Figura 3 – Ilustrações de publicidades de empreendimentos em Contagem e Betim, oeste de Belo Horizonte.



Figura 4 – Ilustrações de publicidade de empreendimento em Nova Lima, sul de Belo Horizonte ([http://www.oei.com.br/site/vale\\_dos\\_cristais/pt/home/home.aspx](http://www.oei.com.br/site/vale_dos_cristais/pt/home/home.aspx))

### Considerações finais e novas perspectivas de pesquisa

O cenário que se apresenta no curto e médio prazo para a Região Metropolitana de Belo Horizonte é de possibilidades de transformações importantes na dinâmica socioterritorial e imobiliária. As implicações de tais transformações podem apontar tanto no sentido do acirramento das desigualdades e da exclusão, como na direção de práticas socioespaciais e políticas potencializadoras de maior justiça social.

A complexidade das transformações apontadas sugere que as alternativas de formulação de políticas públicas não são triviais, nem podem ser implementadas isoladamente. Algum nível de articulação metropolitana do Estado, horizontal e verticalmente, já se desenha e necessita ser aprofundada.

Do ponto de vista teórico e conceitual, reafirma-se a centralidade do debate sobre a dinâmica imobiliária contemporânea, que requer uma reformulação com vistas a adequar-se aos debates sobre a produção social do espaço, indo além do viés, fundamental mas ainda assim insuficiente, da funcionalidade econômica da terra e da propriedade para o processo de acumulação de capital.

Para concluir, o trabalho aponta na direção da ampliação de uma agenda de pesquisa que inclua algumas questões que surgiram ao longo do debate e que não nos foi possível contemplar. Algumas delas apontam na direção de compreender melhor porque surgem tais *novidades* e como se articulam com as *permanências* neste momento da urbanização brasileira e quais suas implicações. Qual a importância das novas formas de acesso ao crédito habitacional, ampliando significativamente o mercado solvável? Quais as conseqüências da abertura de capitais e das articulações que se estabelecem no mercado mundial para as empresas da construção civil? Quais as medidas recentemente adotadas que minimizam o risco do capital imobiliário e construtivo na incorporação imobiliária? Houve aumento significativo de renda familiar que alterasse a composição da demanda por habitação? Quais os efeitos de mudanças tecnológicas e de processo produtivo que vem correspondendo ao barateamento da construção habitacional para faixas de mercado antes pouco

acessíveis? Este conjunto de questões caminha na direção de processos mais inclusivos, em parte determinados pelo mercado e em parte resultantes da ação estatal.

Do lado da apropriação das rendas fundiárias, cabe entender melhor o papel dos novos produtos e seus atributos na composição das rendas diferenciais – acesso à segurança pela generalização de empreendimentos fechados, internalização da valorização ambiental e modernização ecológica do setor, renovadas vantagens de localização, entre outros. Até que ponto e em que medida a expansão metropolitana amplia de forma generalizada o patamar de renda absoluta?

Do lado do Estado e da regulação urbanística e ambiental, cabe compreender o papel do investimento público no sentido da correção das distorções existentes, pressionado pelas demandas da sociedade, e/ou na garantia as condições de renovada acumulação a partir da produção do espaço, agora em escala regional.

Finalmente cabe apontar que, embora centrado na experiência de Belo Horizonte, espera-se que este trabalho e as questões nele levantadas possam subsidiar discussões relacionadas a um universo empírico mais amplo.

### **Referências Bibliográficas**

COSTA, H.S.M. Mercado imobiliário, estado e natureza na produção do espaço metropolitano In: COSTA, H. et al. *Novas periferias metropolitanas*. Belo Horizonte: Editora C/Arte, 2006, p. 101-124.

COSTA, H. S. M. Natureza, mercado e cultura: caminhos da expansão metropolitana de Belo Horizonte In: MENDONÇA, J.G.; GODINHO, M.H. (orgs) *População, espaço e gestão na metrópole: Novas configurações, velhas desigualdades*. Belo Horizonte : PUCMINAS, 2003, v.1, p. 159-178.

COSTA, H. S. M. Habitação e produção do espaço em Belo Horizonte In: MONTE-MÓR, R.L.(org) *Belo Horizonte: espaços e tempos em construção*. Belo Horizonte: CEDEPLAR/PBH, 1994. p. 51-77.

COSTA, H.S.M.; MONTE-MÓR, R.L. Expansão metropolitana, dispersão urbana e condomínios horizontais na Região Metropolitana de Belo Horizonte In: REIS Fo., N.G.; TANAKA, M. *Brasil - Estudos sobre a dispersão urbana*. São Paulo: FAU/USP, 2007, p. 139-163.

COSTA, H.S.M., PEIXOTO, M.C.D. Dinâmica imobiliária e regulação ambiental: uma discussão a partir do Eixo Sul da RMBH. *Revista Brasileira de Estudos da População* , v.24, 2007, p.317 - 336.

GOMES, S.M. *Texto referência para discussões. Seminário Nova Planta Genérica de Valores e Modelos de Avaliação*. Belo Horizonte: Prefeitura de Belo Horizonte/ Secretaria Municipal de Finanças/ Gerência de Tributos Imobiliários, 2007.

HARVEY, D. *Social justice and the city*. London: Edward Arnold, 1973.

HARVEY, D. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Ambulante, 2005.

- LAGO, L.C. A periferia metropolitana como lugar do trabalho: da cidade-dormitório à cidade plena. *Cadernos IPPUR/UFRJ*, v. XXII, p. 01, 2007.
- LEFEBVRE, H. *The production of space*. Blackwell Publishers, 1991.
- LIPIETZ, A. *Mirages and miracles: the crisis of global fordism*. London: Verso, 1987.
- MENDONÇA, J.G. Estrutura socioespacial da RMBH nos anos 2000: há algo de novo? In: ANDRADE, L.T.; MENDONÇA, J.G.; FARIA, C.A.P. *Metrópole território, sociedade e política: o caso da Região Metropolitana de Belo Horizonte*. Belo Horizonte: Observatório das Metrópoles/Núcleo Minas Gerais; Editora Pucminas, 2008.
- MENDONÇA, J.G. et al. *Panorama do mercado empresarial de produção de moradias na Região Metropolitana de Belo Horizonte*. Relatório final de Pesquisa. Belo Horizonte: EAUFMG, 2008.
- MENDONÇA, J.G.; ANDRADE, L.T. *Formas atuais de produção do espaço: a nova periferia metropolitana em Belo Horizonte, Brasil*. Trabalho apresentado ao 52º Congresso Internacional de Americanistas, Sevilha, 2006.
- MENDONÇA, J.G.; COSTA, H.S.M. *Dinâmica imobiliária e a formação de um "obscuro objeto de desejo": localização residencial e representação simbólica*. Trabalho apresentado no 32º Encontro Anual da ANPOCS, Caxambu, 2008.
- MONTE-MÓR, R.L. Urbanização extensiva e novas lógicas de povoamento: um olhar ambiental. In: SANTOS, M.; SOUZA, M.A.; SILVEIRA, M.L. (eds.), *Território: globalização e fragmentação*. São Paulo: Hucitec/Anpur, 1994. p. 169-181.
- OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. *Análise das Regiões Metropolitanas do Brasil: Identificação dos espaços metropolitanos e construção de tipologias*. 2004.
- PEREIRA, A.G.R. *A reestruturação do Vetor Norte da RMBH e suas implicações no município de Pedro Leopoldo*. Belo Horizonte: IGC/UFMG, 2008 (Monografia de Graduação em Geografia).
- PIRES, M.C.S. *Morar na metrópole: expansão urbana e mercado imobiliário na Região Metropolitana de Campinas*. Campinas: UNICAMP, 2007 (Tese de Doutorado em Geografia).
- REZENDE, L.N.; COSTA, H.S.M. Expansão metropolitana, habitação e a construção de sonhos de consumo: notas a partir do Alphaville In: COSTA, H. et al. *Novas periferias metropolitanas*. Belo Horizonte: Editora C/Arte, 2006, p. 445-464.
- SINGER, P. (1979). O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, E. (ed) *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Ed, Alfa – Omega. p. 21 – 36.
- TEIXEIRA, T.M.A. *A expansão urbana e a preservação no eixo-sul de Belo Horizonte, segundo o caso do empreendimento Vale dos Cristais*. Belo Horizonte: IGC/UFMG, 2006. (Monografia de Graduação em Geografia).
- TOPALOV, C. *Les promoteurs immobiliers*. Paris: Mouton, 1974.
- TOPALOV, C. *Sobreganancias y rentas del suelo en la ciudad capitalista*. Centro de Estudios Economicos y Demograficos, Mexico, 1978. mimeo.

VILLASCHI, J. Novas modalidades de urbanização e sua inserção regional: o condomínio Alphaville Lagoa dos Ingleses, Nova Lima – MG. In CASTRIOTA, L.B. (org.). *Urbanização Brasileira: redescobertas*. Belo Horizonte: C/Arte, 2003. p.159-174.