

Artigo

Os movimentos espaciais e de preços de moradias em Belo Horizonte entre 2009 e 2022: discutindo a hipótese de gentrificação

Boletim Paulista de Geografia
Nº: 113
Ano: 2025

  ÍCARO NERI PEREIRA DE SOUZA
Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG)
icaro.neri@hotmail.com

  RICARDO ALEXANDRINO GARCIA
Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG)
alexandrinogarcia@gmail.com

SOUZA, Ícaro Neri Pereira; GARCIA, Ricardo Alexandrino. Os movimentos espaciais e de preços de moradias em Belo Horizonte entre 2009 e 2022: discutindo a hipótese de gentrificação. **Boletim Paulista de Geografia**, v. 1, n. 113, p. 63–94, 2025. <https://doi.org/10.61636/bpg.v1i113.3620>.

Recebido em: 11 de setembro de 2024
Aceito para publicação em: 28 de fevereiro de 2025



Este trabalho está licenciado com uma Licença Creative Commons - Atribuição 4.0 Internacional.

Os movimentos espaciais e de preços de moradias em Belo Horizonte entre 2009 e 2022: discutindo a hipótese de gentrificação

Resumo

Este trabalho tem como objetivo analisar os movimentos recentes dos preços de vendas de apartamentos em Belo Horizonte e investigar possíveis processos de gentrificação e suas características. Para isso, a pesquisa utilizou uma Análise Exploratória de Dados Espaciais (AEDE) e o método estatístico I de Moran Local, aplicados a dados de vendas de apartamentos na cidade, obtidos a partir dos registros de pagamento do ITBI. Os resultados revelaram uma forte segregação socioespacial na cidade, com pouca movimentação de moradias nos segmentos de mercado voltados para as classes mais abastadas, concentradas principalmente na região Centro-Sul e na Pampulha. Entretanto, observou-se um significativo espraiamento de segmentos voltados para a classe média, com ocupação dos últimos grandes vazios urbanos municipais. Destaca-se o caso do bairro Diamante, na regional Barreiro, que apresentou uma ocupação inédita por moradias direcionadas a esse segmento em um vazio urbano cercado majoritariamente por bairros de baixa renda e algumas favelas. Assim, os resultados da pesquisa apontam para movimentos semelhantes aos processos de reestruturação urbana e formação de "rent gaps" descritos por Neil Smith. Além disso, mostram que, com a intensificação de Belo Horizonte como centralidade metropolitana e o espraiamento da classe média pela cidade, o acesso à moradia pelas populações mais pobres, pela via formal, se torna cada vez mais difícil.

Palavras-chave: Belo Horizonte; gentrificação; mercado imobiliário, I de Moran Local; SIG

The spatial and housing price movements in Belo Horizonte/MG between 2009 and 2022: discussing the hypothesis of gentrification

Abstract

This study aims to analyze recent movements in apartment sales prices in Belo Horizonte and investigate potential gentrification processes and their characteristics. To this end, the research employed Exploratory Spatial Data Analysis (ESDA) and the Local Moran's I statistical method, applied to apartment sales data in the city, obtained from ITBI payment records. The results revealed strong socio-spatial segregation in the city, with limited movement in the housing market segments catering to wealthier classes, which are mainly concentrated in the Centro-Sul region and Pampulha. However, a significant spread of segments targeting the middle class was observed, with occupation of the last large urban vacant areas in the municipality. Notably, the case of the Diamante neighborhood, in the Barreiro region, showed an unprecedented occupation by housing aimed at this segment in a vacant area surrounded predominantly by low-income neighborhoods and some favelas. Thus, the research findings indicate movements similar to the urban restructuring processes and the formation of "rent gaps" described by Neil Smith. Additionally, they show that, with the intensification of Belo Horizonte as a metropolitan centrality and the spread of the middle class throughout the city, access to housing for the poorer populations through formal channels is becoming harder.

Keywords: Belo Horizonte; gentrification, real estate market; Local Moran's I; GIS

Introdução

A gentrificação, em seu primeiro sentido moderno, refere-se ao "retorno" de indivíduos e famílias com rendas mais altas para áreas centrais, tradicionalmente habitadas por moradores com menor poder aquisitivo. Esse processo de requalificação urbana pode resultar no deslocamento dos residentes originais, conforme descrito por Glass (1964). No entanto, a definição clássica de

gentrificação, que envolve a substituição de classes baixas por classes altas em áreas requalificadas, não captura mais a complexidade do fenômeno, que agora está intrinsecamente ligado às dinâmicas globais do capitalismo.

Smith (1982, 1996) propôs que a gentrificação evoluiu de um fenômeno isolado para uma estratégia urbana abrangente, impulsionada pela competição global entre cidades e pela financeirização do espaço urbano. Este processo envolve a reorganização política, econômica e social das cidades, promovido pela canalização de capitais excedentes no setor imobiliário e pela busca por maior retorno no mercado de terras.

Devemos considerar a discussão sobre a “soberania do consumidor”, apontada, entre outros, por Smith (1979). O autor argumenta que a movimentação do capital pelo espaço urbano, seja, dentre outros, pela desvalorização do capital imobiliário nas áreas centrais ou pelo crescimento e desenvolvimento de outras regiões, gerando *rent gaps*, tem mais influência na gentrificação do que as preferências individuais, que, por si sós, não a determinam. Usando o caso britânico, onde parte da produção imobiliária se deu pelo Estado ao invés de atores que atuam no mercado privado, ele mostra que esses processos variam conforme o contexto em que ocorrem.

As rendas urbanas, por sua vez, podem ser divididas em duas categorias: rendas primárias, ligadas à construção civil e à propriedade da terra (como a Renda Absoluta Urbana, que estabelece preços mínimos), e rendas secundárias, geradas pelo consumo do ambiente construído (Jaramillo González, 2009). No mercado habitacional, destacam-se a Renda de Monopólio de Segregação, cobrada pelo acesso a terrenos exclusivos para as elites, e a Renda Diferencial da Moradia, que reflete a competição por localizações estratégicas, como proximidade a empregos e serviços.

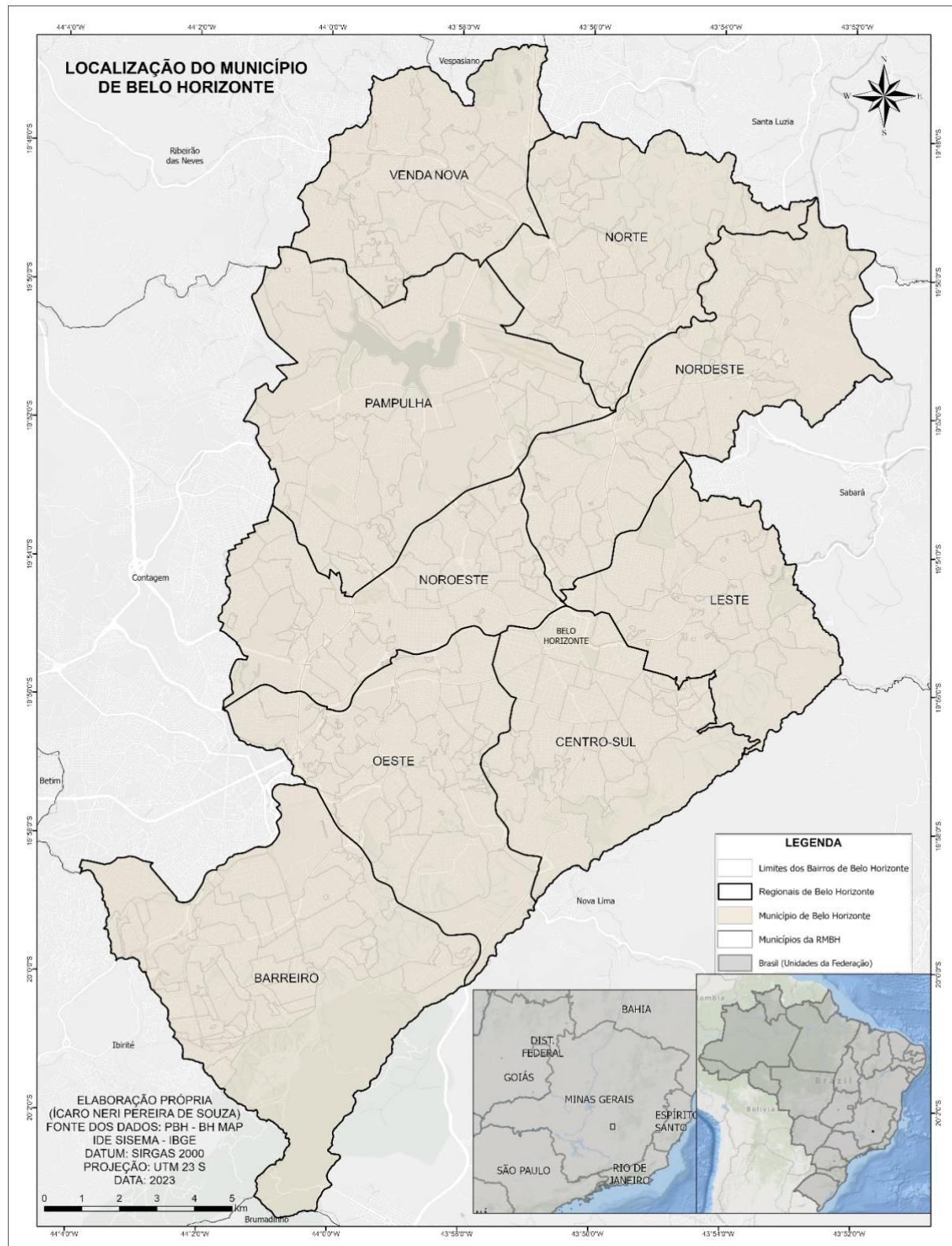
Em Belo Horizonte, historicamente, as populações mais pobres foram expulsas dos núcleos centrais, levando à segregação socioespacial evidente (Paiva, 1992; Tonucci-Filho, 2012; Canettieri, 2014, 2019; Diniz, 2015; Borsagli, 2016; McDonald, 2019; Nabuco, 2021).

Este estudo analisou as recentes variações nos preços de venda de apartamentos em Belo Horizonte (BH) para investigar possíveis sinais de gentrificação. A metodologia combinou métodos cartográficos, estatísticos e de geoprocessamento, utilizando dados de transações imobiliárias entre 2009 e 2022. A escolha de BH como recorte espacial foi motivada pela disponibilidade de dados, que não estão amplamente acessíveis em municípios vizinhos. Com base nesses resultados, o trabalho discute a natureza da gentrificação e a reestruturação urbana na cidade.

Área de estudos

A área de estudos deste trabalho é o município de Belo Horizonte (BH), capital do estado de Minas Gerais e uma das principais metrópoles do Brasil, contando com aproximadamente 2 milhões e 300 mil habitantes (IBGE, 2022). A figura 1 mostra a localização do município no Brasil e no estado:

Figura 1: Localização do município de Belo Horizonte



Materiais e métodos

A metodologia deste trabalho consiste em uma Análise Exploratória de Dados Espaciais (AEDE) de dados de pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imobiliários (ITBI), juntamente com a aplicação do método estatístico I de Moran Local, proposto por Anselin (1995). Posteriormente, foi produzida uma análise de associação espacial entre os valores imobiliários e uma reflexão crítica dos resultados, tendo a gentrificação e estruturação urbana recente do município como temas centrais.

Foram utilizados dados abertos fornecidos pela Prefeitura de Belo Horizonte (PBH), obtidos de duas fontes principais: a plataforma de dados abertos da PBH e a infraestrutura de dados espaciais (IDE) online "BHMap". Foram obtidos dados referentes ao pagamento do ITBI entre 2009 e 2022 e ao cadastro imobiliário de 2022 da cidade.

Os dados do Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Belo Horizonte registram diversas características dos imóveis na cidade, com mais de 860 mil imóveis cadastrados até o final de 2022. Esta é uma base de dados georreferenciada, que foi utilizada para demonstrar as mudanças nos padrões imobiliários pela cidade (Nabuco, 2021).

Por sua vez, o ITBI, previsto na Constituição Federal, é um imposto incidente sobre a transmissão da propriedade imobiliária (Brasil, 1988). Dentre os dados catalogados no pagamento do ITBI, estão informações sobre a localização, características do imóvel, data de inclusão da transação, valor base da negociação e zoneamento urbano. Esses dados foram georreferenciados e, posteriormente, analisados utilizando softwares como Microsoft Excel e SIGs, como ArcGIS PRO e GeoDa.

Para a AEDE referente às negociações e para a utilização do Índice de Moran Local, que, por sua vez, se configura como um Indicador Local de Associação Espacial (LISA), foram consideradas as seguintes variáveis: valor base, que é o valor determinado pela administração tributária com base nos elementos constantes do cadastro imobiliário ou no valor declarado pelo contribuinte, considerando-se aquele que for maior; o preço do metro quadrado praticado (m^2), que é o resultado da divisão entre o valor base transacionado e a área construída do imóvel; o padrão de acabamento, que varia de P1 (padrão simples) a P5 (padrão luxo); e a área construída adquirida.

Indicadores Locais de Associação Espacial - LISA

Anselin (1995) definiu que uma estatística só pode ser considerada como um LISA se cumprir dois requisitos: primeiro, o LISA de cada observação precisa fornecer um indicador da extensão do

agrupamento espacial significativo de valores semelhantes ao redor dessa observação. Em segundo lugar, a soma dos LISA's para todas as observações deve ser proporcional ao indicador global de associação espacial, como o I de Moran.

Anselin (1995) define, em termos gerais, que um LISA é uma estatística L_i para a uma variável y_i observado em uma localização i . Essa definição geralmente é dada em termos da função f , que pode incluir parâmetros adicionais e dos valores observados na vizinhança J_i de i . A vizinhança J_i de cada observação é definida por matrizes de pesos ou matrizes de contiguidade, representando as mesmas matrizes utilizadas nos modelos de regressão espacial, e são indicadas pela letra W . Assim, um modelo genérico de lisa pode ser descrito a partir da seguinte equação:

$$L_i = f(y_i \cdot y_{J_i})$$

Cluster locais espaciais, chamados *hot spots*, são os locais onde o modelo LISA é significativo e podem ser utilizados como base para verificar a hipótese nula de autocorrelação espacial. Esses locais com valores muito distintos da média ou da mediana podem contribuir mais para a análise de um modelo de correlação espacial do que o esperado para esses locais em uma estatística global, permitindo uma análise mais precisa.

Os modelos propostos por Anselin (1995) incluem o “Índice de Moran local” (I de Moran Local) e o “coeficiente local de Geary”. Neste trabalho, optou-se por utilizar o I de Moran Local. A estatística de Moran local para uma observação i , um caso de “Gamma local”, pode ser definida como:

$$I_i = z_i \sum_j \omega_{ij} z_j$$

Onde:

z_i e z_j são desvios em relação a média e a soma sobre j é aquela somente onde os valores vizinhos $j \in J_i$ estão incluídos.

Considerando que o I de Moran pode ser calculado desta maneira:

$$I = \frac{\sum_{j=1}^n \sum_{i=1}^n w_{ij} (x_i - \bar{x})(x_j - \bar{x})}{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

Onde:

w_{ij} = matriz de pesos considerada.

n = número de variáveis.

x_i = variável de interesse.

O fator local de proporcionalidade entre a soma local e o I de Global moral se calcula desta forma:

$$\gamma = S_0 m_2$$

Onde, m_2 como um estimador de variância se calcula como $m_2 = \sum z_i^2 / n$.

Foi utilizada matriz de pesos do tipo “distância de pesos espaciais” (*Distance Weight*) do tipo “bandas de distância” (*distance band*). É importante destacar que, conforme Furtado e Oort (2010) argumentam, por causa das distintas metodologias aplicadas, diversos métodos de geração de matrizes de pesos espaciais gerarão resultados diferentes que demandam interpretações diferentes, não sendo possível uma comparação direta entre eles. Optamos por selecionar a mesma matriz entre os distintos anos de forma a acompanhar não somente os diferentes movimentos temporais, mas as diferentes concentrações espaciais dos dados gerados ao longo do tempo.

Classes sociais e o movimento da moradia na cidade

O setor imobiliário, complexo e segmentado, abrange uma variedade de tipos de imóveis destinados a diferentes fins e com níveis distintos de acessibilidade para diversas classes sociais (GOMES, 2008). Sendo influenciada pela competição entre os diversos agentes em busca do acesso ao espaço, os preços praticados são o principal fator que determinam a configuração socioespacial da cidade e a divisão do espaço pelas classes sociais.

A segregação socioespacial de moradias em Belo Horizonte, seja em apartamentos ou casas, se destaca nos padrões de transações imobiliárias. Além dos preços médios praticados nas transações, o padrão de exclusividade é evidenciado nas transações pelas grandes diferenças relacionadas ao tamanho médio dos imóveis transacionados nos bairros com preços mais caros praticados. Os bairros mais ricos do município e que apresentam os preços médios mais caros de apartamentos, Belvedere e Santa Lúcia, apresentaram média verificada dos tamanhos médios dos imóveis negociados com 0 anos de idade (recém-inaugurados) de 506 m² e 419,6 m², respectivamente. Em contraste, os bairros com valores médios de metros quadrados mais altos, no caso, Santo Agostinho e Funcionários, apresentam médias de 234 m² e 223 m², respectivamente.

Em termos espaciais, o principal aspecto encontrado nesses perfis de transações exclusivas, analisados através de análises mercadológicas dos dados da Prefeitura de Belo Horizonte, dos mapas gerados e produzidos com o uso do LISA, é a aparente falta de expansão espacial. A ausência de novos apartamentos e condomínios de luxo (P5) reforça esse padrão, concentrando-se nas

mesmas áreas estabelecidas em 2009 e nos entornos das antigas localidades de alta renda, como no bairro Buritis. Apesar de algumas expansões em áreas próximas e ocasionalmente em outras zonas, como na regional Leste e no entorno do bairro Barreiro, o padrão permanece estável, com poucas variações espaciais significativas.

Esta tendência de autossegregação espacial dita, de certa forma, a dinâmica de expansão urbana na cidade. As classes dirigentes, inicialmente, tenderam a concentrar-se nos bairros da regional Centro-Sul, mantendo este padrão até os dias atuais. Eventualmente, com a criação da Pampulha, expandiram sua presença para essa região e, em menor escala, para bairros como Cidade Nova, União e entornos, localizados na regional Nordeste (Gomes, 2008; Tonucci Filho, 2012).

Por outro lado, não foram detectadas transações de apartamentos recém-inaugurados de padrão de acabamento P5 nas regionais mais pobres da cidade sendo a Leste, Norte, Barreiro e Venda Nova, enquanto na regional Noroeste, onde se há a presença de alguns bairros habitados por indivíduos de rendas médias, foram registradas apenas 8 transações, todas em imóveis localizados nos bairros Caiçara-Adelaide e Padre Eustáquio.

Quando se verificam os cadastros imobiliários do IPTU da Prefeitura de Belo Horizonte, se percebe que os novos apartamentos P5 verificados entre 2009 e 2022 expandiram-se para antigos locais habitados por indivíduos de rendas médias-alta a alta, como nos já citados bairros Cidade Nova e União, além de vetores imobiliários de habitantes das mesmas faixas de renda, no caso, especialmente no bairro Buritis.

A partir das localidades que apresentam padrões de monopólio de segregação, majoritariamente concentradas na regional Centro-Sul, emergem dois eixos espaciais de valores mais altos: um irradia em direção à regional Venda Nova, principalmente em bairros próximos à Avenida Cristiano Machado e o outro em direção ao bairro Bandeirantes, na regional Pampulha, sendo que este também abrange áreas da regional Oeste, como nos bairros Buritis e Gutierrez e seus arredores.

Com a aplicação do I de Moran Local, especialmente pela avaliação da categoria gerada "alto-baixo", que, no nosso caso, criou dados de associação espacial de valores altos de preços praticados em negociações de apartamentos em locais de predominância de valores baixos, foi possível a visualização e estudo dos padrões espaciais associados aos maiores valores das variáveis "metro quadrado" e "valor base", onde a questão do monopólio de segregação não se mostra evidenciada.

A título de ilustração, a tabela 1 apresenta a média de preços por metro quadrado, valores base, área construída, total de transações e transações específicas de apartamentos de padrão P5 em

imóveis recém-inaugurados entre 2009 e 2022 por regional; a figura 2 mostra a distribuição espacial de apartamentos de padrão de acabamento P5 em Belo Horizonte por ano enquanto e a figura 3 mostra a concentração espacial das transações classificadas como “alto-baixo” pela variável valor base.

Tabela 1: Preços médios de metros quadrados e valor base, valores médios de área construída, número de transações total e número de transações de apartamentos de padrão de acabamento P5 em transações de apartamentos recém-inaugurados por regional entre 2009 e 2022

REGIONAL	METRO QUAD.	VALOR BASE	ÁREA CONST.	NÚM. TRANSAÇÕES	NÚM. TRANS. P5
CENTRO-SUL	7.109,46	1.440.175,42	194,67	4.692	1.259
OESTE	4.984,50	655.619,61	129,66	6.941	278
NORDESTE	4.662,30	506.740,08	105,85	3.566	134
PAMPULHA	4.812,28	512.712,12	108,89	6.096	48
NOROESTE	4.863,84	491.569,51	101,70	1.442	8
BARREIRO	4.272,45	323.952,76	76,15	1.851	0
LESTE	4.928,12	670.731,26	136,40	1.974	0
NORTE	4.330,29	300.466,23	69,37	2.356	0
VENDA NOVA	4.420,58	297.366,76	68,44	2.141	0
TOTAL GERAL	5.094,60	650.940,18	119,82	31.059	1.727

Figura 2: Distribuição espacial de apartamentos de padrão de acabamento P5 em Belo Horizonte por ano de construção

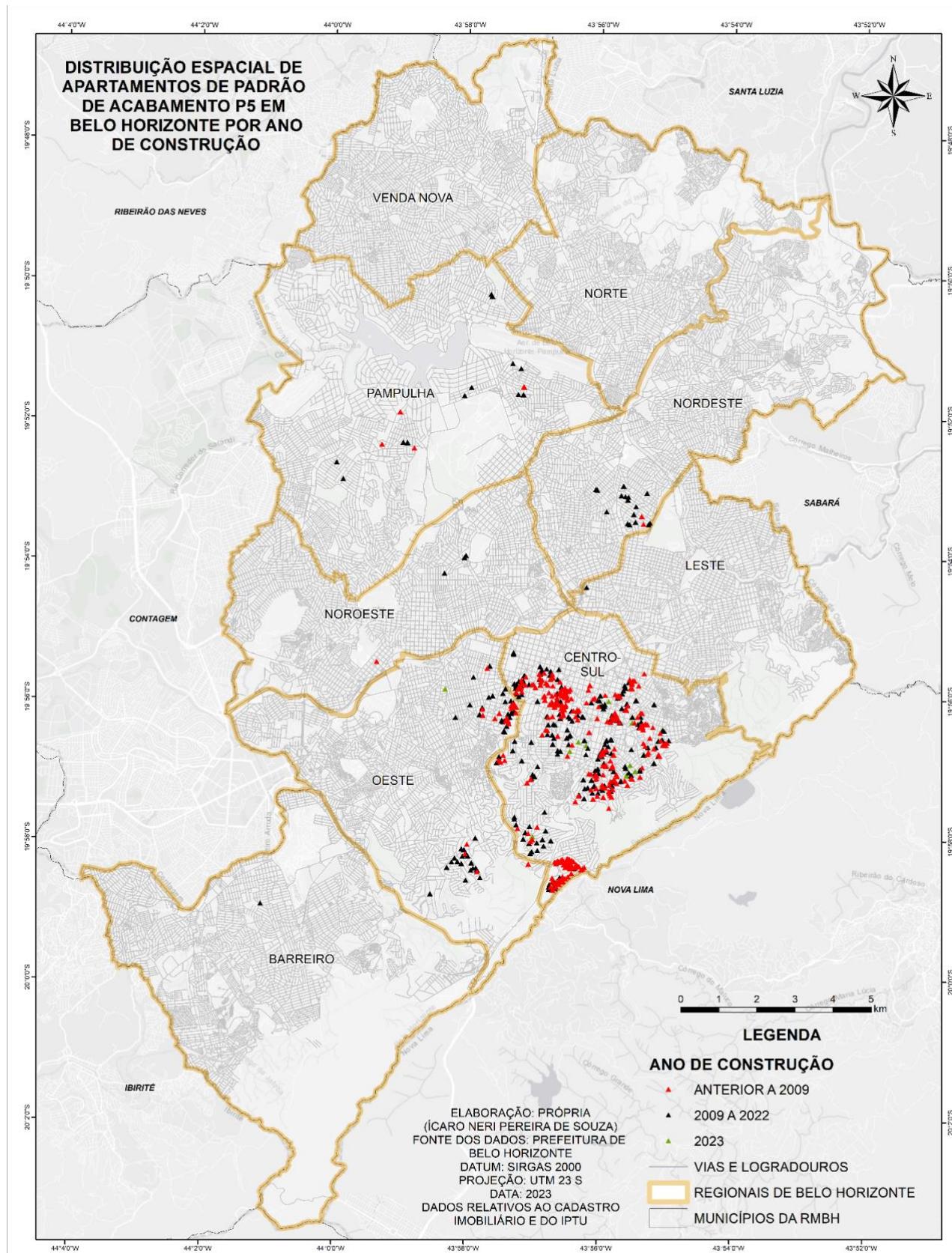
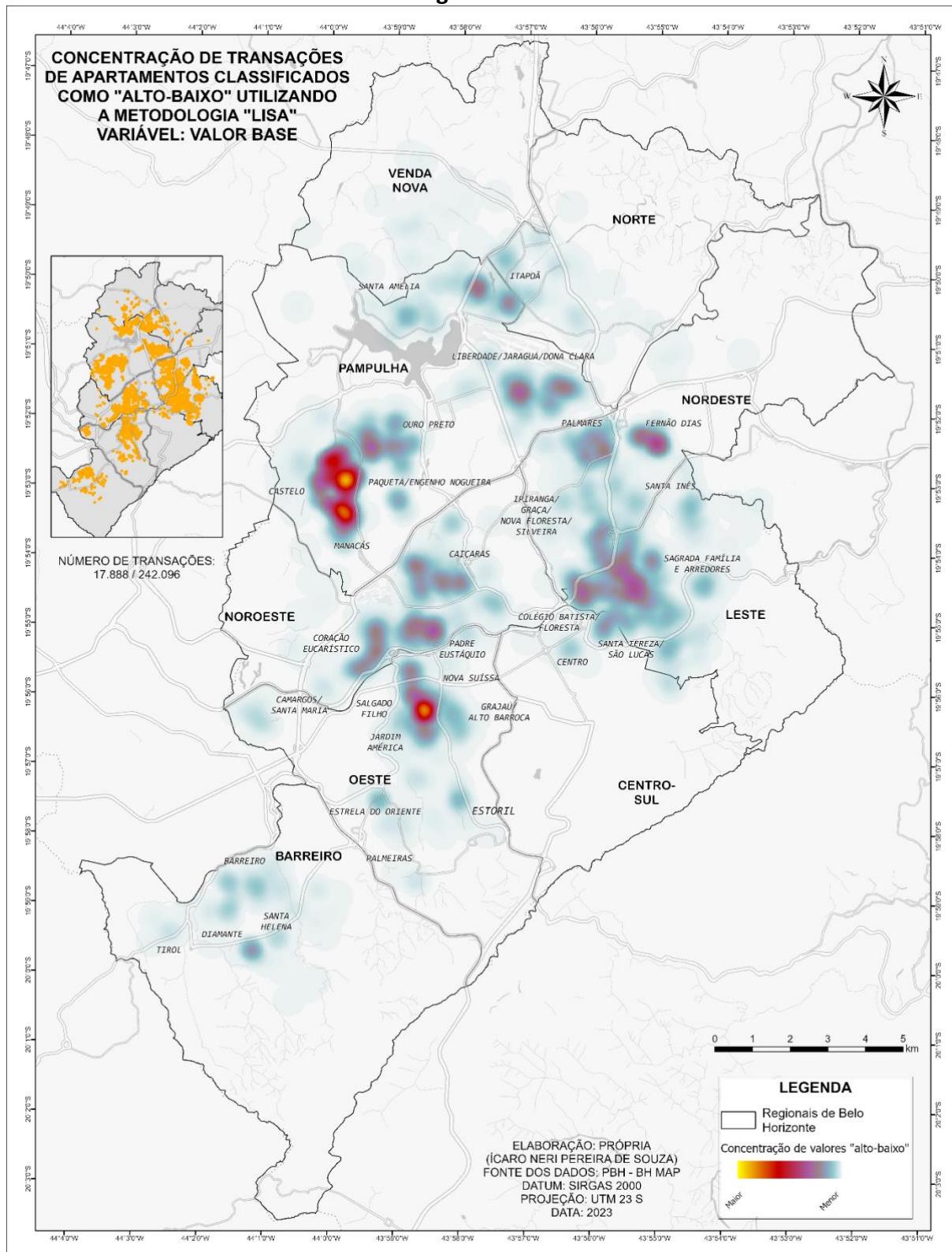


Figura 3: Concentração de transações de apartamentos classificadas como “alto-baixo” utilizando a metodologia “LISA”. Variável: Valor base



Em relação aos perfis de transações, das 242.296 transações analisadas, o LISA identificou 51.836 do tipo alto-alto para a variável valor-base e 48.031 para metro quadrado, com 69% e 78,68%, respectivamente, concentradas na regional Centro-Sul, principal centralidade, área mais verticalizada e com maior presença de indivíduos e famílias de alta renda na cidade e na metrópole.

Outras regionais que se destacaram são a Oeste (6.663 para metro quadrado e 14.616 para valor-base), Leste (557 transações para metro quadrado e 349 para valor-base), Pampulha (2.676 para metro quadrado e 217 para valor-base) e Nordeste (29 para metro quadrado e 846 para valor-base). As regiões Oeste e Leste, próximas à Centro-Sul, apesar dos fortes contrastes sociais, abrigam bairros com significativa presença de indivíduos de renda média a alta que se expandiram da Centro-Sul, além de novos focos de expansão. As regionais Pampulha e Nordeste, por sua vez, foram palco de projetos habitacionais voltados para esses grupos sociais (Gomes, 2008; Tonucci Filho, 2012). Em contrapartida, as áreas de Barreiro, Norte e Venda Nova, as mais pobres e periféricas do município, apresentaram pouquíssimas transações desse tipo para ambas as variáveis.

Por outro lado, quando considerado o tipo "baixo-baixo", que indica associação espacial de valores baixos, todas as regionais, exceto a Centro-Sul, apresentaram milhares de transações desse tipo, representando o perfil com a maioria das transações em todas elas. A Centro-Sul, por sua vez, apresentou, junto com a Oeste, quase a totalidade de transações classificadas como "baixo-alto", que indica associação espacial de valores baixos para ambas as variáveis consideradas em localidades com predominância de valores alto-alto.

As transações de perfil "não-significante", que indicam ausência de associação espacial significativa e que, no contexto deste trabalho, formam áreas que podem ser interpretadas como áreas de transição espacial entre os perfis de transação, onde esses diferentes perfis "se misturam" espacialmente, foram responsáveis por pouco mais de 10% do total de transações para ambas as variáveis consideradas. Essas transações têm maior presença em regionais como Oeste, Pampulha, Nordeste, Leste e Noroeste para ambas as variáveis, regiões que apresentam fortes contrastes sociais internos, e, em menor medida, nas regionais Norte, Venda Nova e Barreiro, sobretudo para a variável metro quadrado.

No entanto, nos chama a atenção o comportamento das transações de perfil "alto-baixo", que indica uma associação de valores altos em locais predominantemente de valores baixos. Inicialmente, foram detectadas muito mais transações desse perfil ao considerar a variável metro quadrado, totalizando 39.141, em comparação com 17.888 transações quando considerada a variável valor-base. Isto indica que há possibilidades de capturas de rendas fundiárias, expressas pela variável metro quadrado, também em imóveis de preços (valor base) mais baratos. Estas possibilidades se espalham, em maior ou menor medida, por toda a cidade, com números significativos em todas as regionais com exceção da Centro-Sul (que apresenta predominância de valores alto-alto), chegando

até mesmo nas regionais onde os preços praticados são mais baratos, como Norte, Venda Nova e Barreiro.

Em relação as transações da variável valor base classificadas por este tipo, o comportamento é bastante distinto. À exceção da regional Centro-Sul (com predominância de valores alto-alto), quase todas as regionais apresentaram números altos, à exceção das regionais Norte, Venda Nova e Barreiro. Ainda assim, nos chama atenção o caso da regional Barreiro, pois esta, com 608 transações, apresentou 6 vezes mais casos que regionais com perfis socioeconômicos de ocupação semelhantes, como a Venda Nova (que apresentou somente 99 transações do tipo) e Norte (que apresentou 340 transações).

Para ilustrar as diferenças entre as capturas de rendas fundiárias (demonstradas pela variável metro quadrado) e dos perfis médios de ocupação por segmentos de mercado nas regionais da cidade, A tabela 2 mostra o tamanho médio dos imóveis classificados como "alto-baixo" por regional nas variáveis "valor-base", enquanto a tabela 3 mostra o mesmo dado para a variável "metro-quadrado" por ano considerado neste trabalho.

Tabela 2: Tamanho médio de área construída dos apartamentos classificados como “alto-baixo” pela técnica estatística LISA considerando a variável “valor-base” por regional em cada ano considerado na pesquisa

ANO	BARREIRO	CENTRO-SUL	LESTE	NORDESTE	NOROESTE	NORTE	OESTE	PAMPULHA	VENDA NOVA
2009	183,98	153,05	158,39	164,98	174,28	157,13	167,17	165,66	151,38
2010	153,99	171,91	151,28	169,90	164,51	174,74	168,54	166,45	128,22
2011	186,35	200,50	163,13	188,30	179,34	162,52	162,74	177,23	178,26
2012	185,35	195,12	169,47	181,77	192,20	180,59	185,18	189,06	124,55
2013	192,95	166,33	168,86	178,03	186,49	167,58	162,81	183,35	182,13
2014	172,39	186,33	174,04	192,04	187,08	163,88	166,94	188,89	113,42
2015	177,00	170,21	170,99	183,46	185,46	160,82	158,25	180,39	136,44
2016	163,46	206,07	163,75	186,04	174,59	193,96	163,49	180,31	146,48
2017	166,68	170,11	163,93	176,17	183,76	161,23	154,17	173,32	181,68
2018	178,91	-	164,35	188,55	181,69	163,28	167,52	170,14	141,10
2019	180,69	194,43	167,81	177,81	180,70	174,60	163,63	177,24	150,62
2020	177,28	188,36	166,09	186,26	180,52	163,64	164,81	181,20	144,24
2021	184,93	151,48	161,67	191,86	176,13	160,43	172,04	178,21	155,05
2022	181,80	194,04	165,97	183,54	185,46	156,73	168,51	164,96	168,20
MÉDIA GERAL	178,83	178,64	165,30	181,69	180,98	165,67	166,65	177,99	156,53

Tabela 3: Tamanho médio de área construída dos apartamentos classificados como “alto-baixo” pela técnica estatística LISA considerando a variável “metro quadrado” por regional em cada ano

ANO	BARREIRO	CENTRO-SUL	LESTE	NORDESTE	NOROESTE	NORTE	OESTE	PAMPULHA	VENDA NOVA
2009	75,72	95,07	100,52	137,60	109,12	61,90	100,09	86,04	56,67
2010	65,19	87,35	102,97	113,07	94,64	64,20	98,20	92,78	56,45
2011	69,69	93,87	105,06	103,09	99,36	73,41	80,82	97,42	56,59
2012	62,46	101,61	108,30	132,79	110,65	62,26	121,43	98,78	59,86
2013	62,02	66,39	116,50	118,25	96,99	61,21	117,04	96,49	60,93
2014	83,24	183,18	127,94	124,68	101,15	66,98	115,84	93,71	56,47
2015	87,78	173,50	113,57	119,95	109,60	66,71	101,85	94,81	59,22
2016	87,83	123,18	117,27	130,76	111,64	65,88	117,38	87,37	58,26
2017	72,54	85,80	111,22	132,11	107,69	66,96	125,50	85,30	54,78
2018	73,13	455,87	123,02	140,30	114,34	71,20	98,07	85,58	59,49
2019	77,80	68,42	113,82	150,69	117,88	73,46	102,23	95,09	59,51
2020	86,68	69,38	115,78	139,66	118,47	67,32	118,87	94,25	57,48
2021	72,95	-	120,10	133,61	112,25	72,39	106,96	103,11	59,38
2022	71,54	98,42	122,18	122,64	99,58	70,41	117,90	95,52	59,71
MÉDIA GERAL	73,70	111,00	112,85	126,16	106,10	68,21	109,77	93,93	58,20

Ao se refinar a escala de análise para os bairros, um melhor detalhamento sobre os movimentos de classes sociais pela cidade aparece. Os bairros que mais apresentaram este tipo de transação, no geral, estão em áreas próximas a bairros e áreas já tradicionalmente com forte ocupação de indivíduos e famílias de rendas médias a altas, como Castelo, Sagrada Família, Nova Suíssa, Ouro Preto e Padre Eustáquio. Estes são os bairros com maior número de transações do tipo “alto-baixo” para a variável valor base.

No entanto, ao se considerar os bairros com mais de 100 transações do tipo, destaco dois casos: o bairro Fernão Dias, próximo a bairros habitados majoritariamente por setores de classe média a alta, como União e Cidade Nova, e também há bairros pobres e algumas favelas. Este bairro apresentou 507 transações do tipo e o preço real de metro quadrado mais barato, considerando como data-base de deflação dezembro de 2022, com forte expansão habitacional do tipo. Certamente, esta foi uma região que apresentou grandes possibilidades de capturas de rendas fundiárias, se configurando como um vetor de expansão para a classe média.

Porém, o caso que consideramos como o mais discrepante na cidade acontece na regional Barreiro: o caso do bairro Diamante apresenta grandes diferenças em relação ao restante da cidade, uma vez que seus novos apartamentos foram majoritariamente construídos em áreas ainda com baixa ocupação, cercadas por bairros habitados majoritariamente por indivíduos de baixa renda. Isso ocorreu em um processo que, à primeira vista, não guarda características de “espraiamento” imediato de um perfil de ocupação de regiões próximas.

Chama atenção, sobretudo, a área localizada próxima a grandes equipamentos urbanos, como a UPA Barreiro e a Estação Diamante, bem como ao eixo da Avenida Waldir Soeiro Emrich, praticamente inabitada até poucas décadas atrás. Além desta área, a outra área do bairro com presenças de negociações de apartamentos com o perfil até agora destacado se localiza próximas ao bairro Barreiro (majoritariamente ocupado por indivíduos e famílias de renda média), em uma região já estabelecida. Outros bairros com mais de 100 negociações do tipo que também se destacaram com baixas médias de idades de transação são bairros que estão próximos a bairros habitados por extratos de rendas médias e altas ou bairros que já apresentam este perfil, como Esplanada, Jaraguá, Santa Inês, Planalto, Liberdade e Estoril, diferindo bastante neste quesito do caso do Diamante, único na cidade.

A título de ilustração, evidenciando o aspecto da verticalização, a figura 4 ilustra a ocupação na citada área do bairro Diamante e entornos em 2005 e 2023:

Figura 4: Imagens de satélite de áreas do bairro Diamante (em um setor próximo à Estação Diamante e UPA Barreiro) e arredores em 2005 (à direita) e 2023 (à esquerda). Fonte: Prefeitura de Belo Horizonte e 2022 Google, 2022 Airbus, CNES/ Airbus, Maxar Technologies.



No próximo tópico, à luz dos resultados demonstrados, discutiremos os processos de (re)estruturação urbana ocorridos nos anos considerados nesta pesquisa. Além disso, abordaremos aspectos relacionados à configuração espacial das moradias e aos valores praticados, que se vinculam aos movimentos das classes sociais pela cidade, bem como às flutuações das taxas de lucro no espaço urbano de Belo Horizonte.

Sobre o movimento da renda espacial e da moradia: discutindo a hipótese de gentrificação

Ao examinarmos os resultados empíricos do trabalho à luz das discussões sobre os processos de gentrificação (sobretudo a residencial), será adotada uma abordagem que, de maneira geral, se alinha com a perspectiva de Neil Smith, que trata sobre a formação e captura de *rent gaps* inclusas em um contexto de estruturação do espaço urbano.

Dada a natureza geral do processo investigado neste trabalho, argumentamos que os processos "pontuais" ou locais de gentrificação em Belo Horizonte não podem ser considerados isoladamente. Embora envolvam movimentos de classes de rendimentos maiores rumo a locais habitados majoritariamente por pessoas de perfil de renda mais baixo pela cidade, consideramos essencial abordar as dinâmicas socioespaciais e relacionadas aos processos de acumulação de capital (como o caso da produção de espaços por agentes que atuam no setor imobiliário visando o lucro) e movimentação de pessoas relacionada à moradia e ocupação dos lugares que ocorrem em nível urbano mais abrangente. Consideramos que esses fatores são o "motor" dos processos gentrificatórios que ocorrem em Belo Horizonte nas escalas menores.

Desta forma, consideramos que Belo Horizonte está passando por algumas mudanças que, sob a ótica da discussão da renda da terra e das capturas de rendas fundiárias, perpassam por um aumento generalizado nos preços dos metros quadrados praticados nas transações de apartamentos na cidade, principalmente aqueles de qualidade inferior, ou seja, os menores, mais antigos e com os piores padrões de acabamento.

De início, ao se analisar os padrões de mudanças do mercado imobiliário nacional e compará-los com os dados de Belo Horizonte, percebe-se que, não surpreendentemente, os movimentos gerais de preços de apartamentos constatados na cidade não fogem aos movimentos nacionais tantos de preços de imóveis quanto de crescimento e crise econômicos. A título de ilustração, a figura 5 mostra a curva de preços de metros quadrados nominais obtidos nesta pesquisa considerando os dados do pagamento de ITBI de transações de apartamentos em Belo Horizonte e os dados obtidos pela série histórica do Índice FipeZap (Fipe, 2023). Por sua vez, a figura 6 mostra a comparação entre

o dado do indicador “Preços dos imóveis” do Índice FipeZap¹ e dos preços de valores base obtidos nesta pesquisa (considerado preços reais de dezembro de 2022).

Figura 5: Preços médios nominais de metros quadrados de anúncio de venda de residências a nível nacional entre 2009 e 2022 obtidos pelo Índice FipeZap e preços médios nominais de metros quadrados praticados nas transações de apartamentos em Belo Horizonte no mesmo período

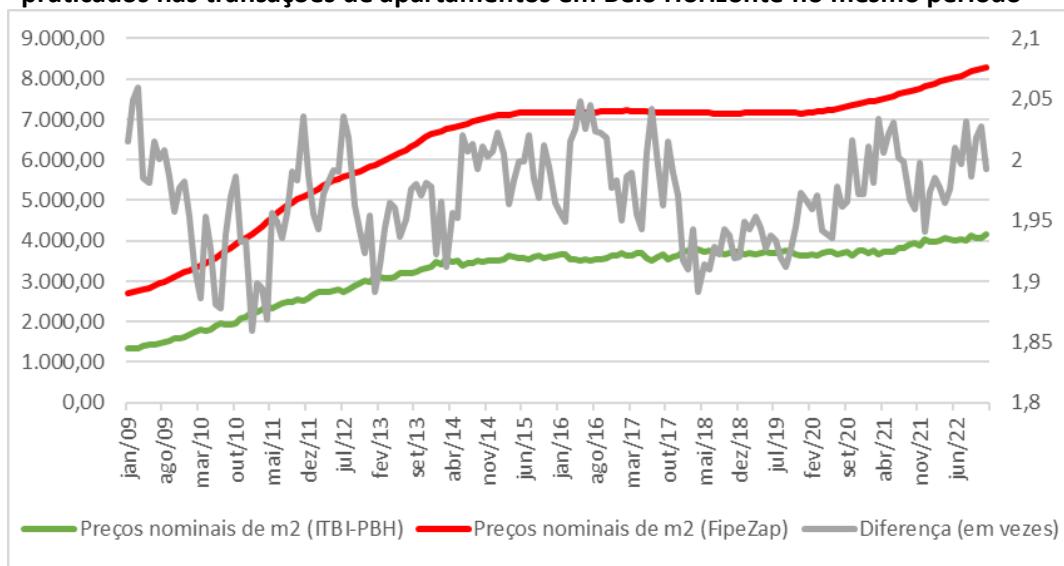
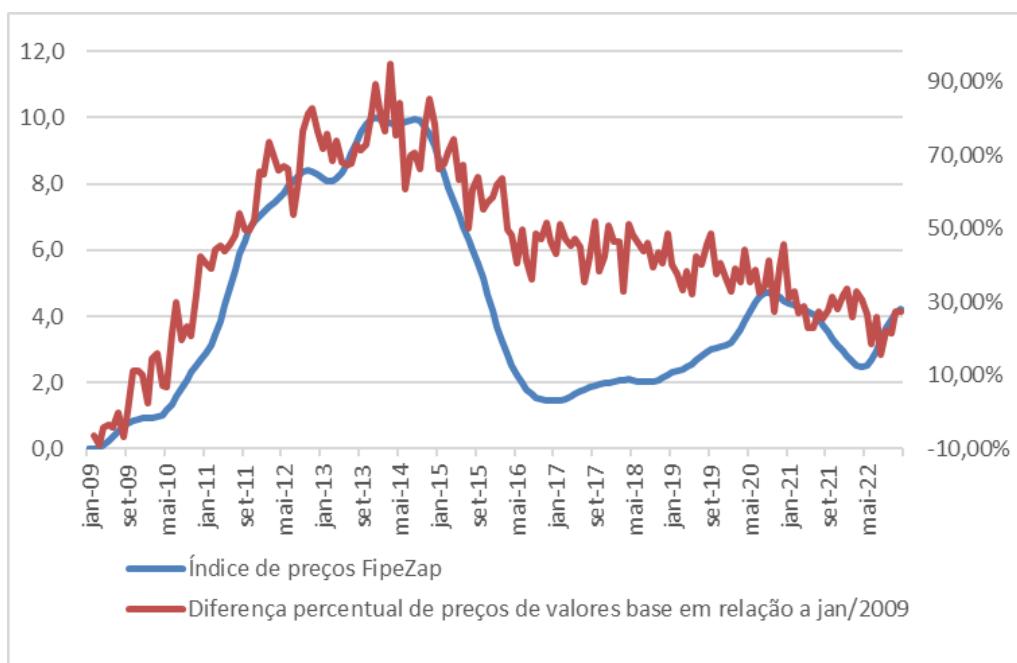


Figura 6: Indicador de preços de imóveis do Índice FipeZap e diferença percentual de preços reais de valores base praticados em transação de apartamentos entre a data considerada e janeiro de 2009. Data de referência: dezembro de 2022



¹De acordo com o “Glossário Radar Abrainc/FIPE”, (FIPE, s.d.) e as “Notas metodológicas do Radar Abrainc/FIPE” (FIPE, 2018), o indicador compara o nível de preço de venda de imóveis residenciais com a sua tendência de longo prazo. Quanto maior o nível dos preços, em comparação com sua tendência, mais aquecido está o mercado imobiliário. A série utilizada, com ajuste sazonal, é o Índice FipeZap Histórico (referente a venda residencial na cidade de São Paulo), com base 100 em janeiro de 2003.

Neste sentido, qual seria o fator-chave que caracteriza as distintas características do aumento dos preços de apartamentos em Belo Horizonte no período considerado? A relação entre os dados sugere que é o aspecto da liquidez, ou seja, quando há melhoria real dos rendimentos das pessoas e aumento do capital disponível para investimentos, o mercado imobiliário tende a se aquecer e aquelas unidades mais acessíveis tendem a presenciar um maior aumento de preços por causa desta demanda, que é a que as pessoas podem pagar. Para demonstrar, a figura 7 mostra as variações de preços reais médios de metros quadrados praticados em negociações de apartamento por tipo construtivo entre o ano considerado e 2009 e a renda média em BH por ano enquanto a 8 segue a mesma lógica, porém, os dados de preços variam em relação ao ano anterior do ano considerado:

Figura 7: Variações de preços reais médios de metros quadrados praticados em negociações de apartamentos por tipo construtivo entre o ano considerado e 2009 e renda média em Belo Horizonte por ano. Data de referência: dezembro/2022. Fonte: SMFA/PBH. PNAD/IBGE.

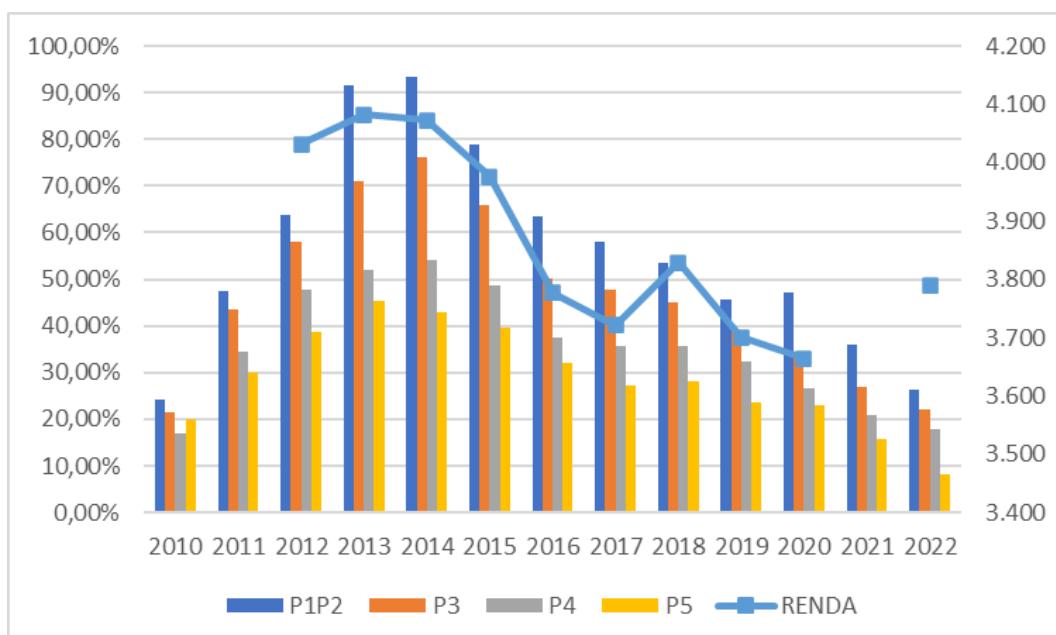
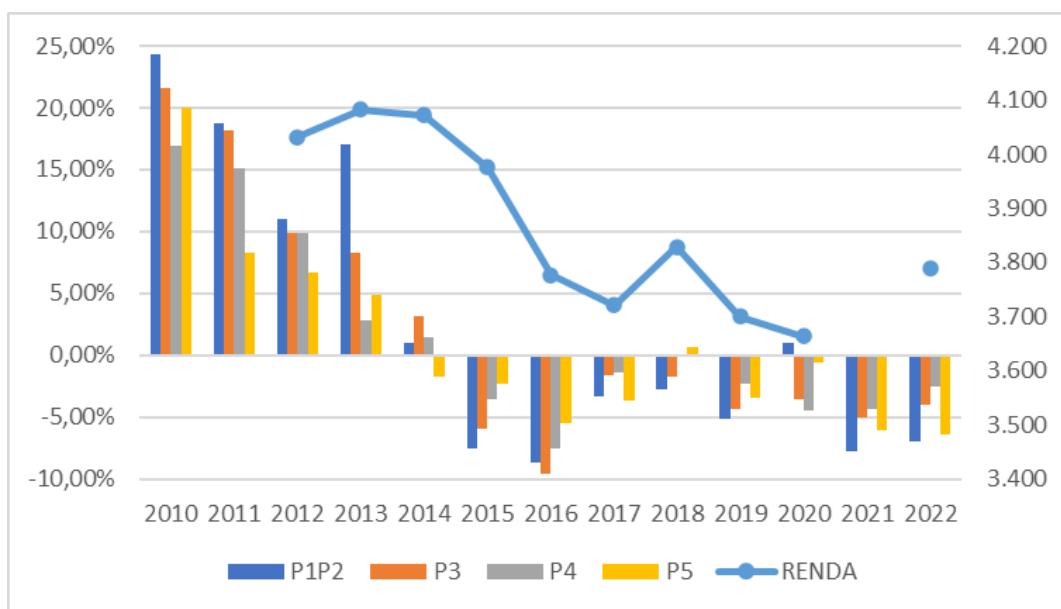
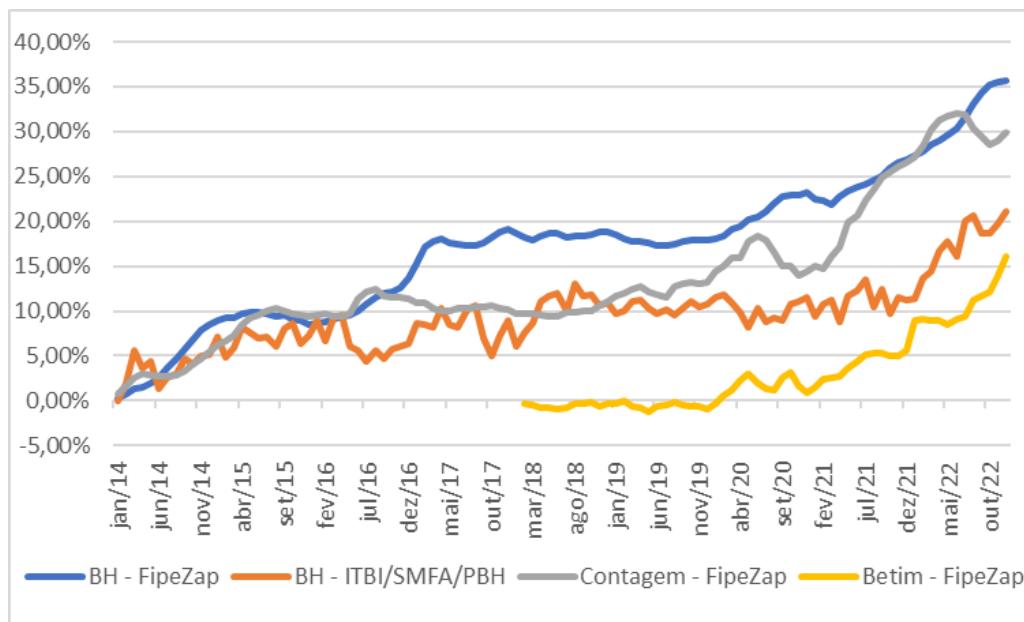


Figura 8: Variações de preços reais médios de metros quadrados praticados em negociações de apartamentos por tipo construtivo entre o ano considerado e o ano anterior e renda média em Belo Horizonte por ano. Data de referência: dezembro/2022. Fonte: SMFA/PBH. PNAD/IBGE.



No caso de Belo Horizonte, uma centralidade metropolitana, esta disputa pelo espaço se acirra ainda mais: os dados da série histórica FipeZap (Fipe, 2023) mostram que os preços de metro quadrado praticados em Belo Horizonte, verificados a partir de anúncios de imóveis, são, em média, entre 65% a 85% maiores dos que os praticados em Contagem e em torno de 115% maiores dos que os praticados em Betim, as duas maiores cidades da RMBH depois de Belo Horizonte. Entretanto, considerando os dados disponíveis no Índice FipeZap, não foi verificada nenhuma grande diferença nos movimentos de preços nominais de metros quadrados praticados nos três municípios, o que sugere que o “fator” centralidade (que também se refere à renda diferencial) de Belo Horizonte já está demonstrado nos preços já estabelecidos, e não por seu movimento ao longo do tempo, como mostra a figura 9:

Figura 9: Diferenças percentuais de preços de metros quadrados praticados em Belo Horizonte, Contagem e Betim, obtidos pelo Índice FipeZap, entre o período corrente e o início da série histórica em cada município

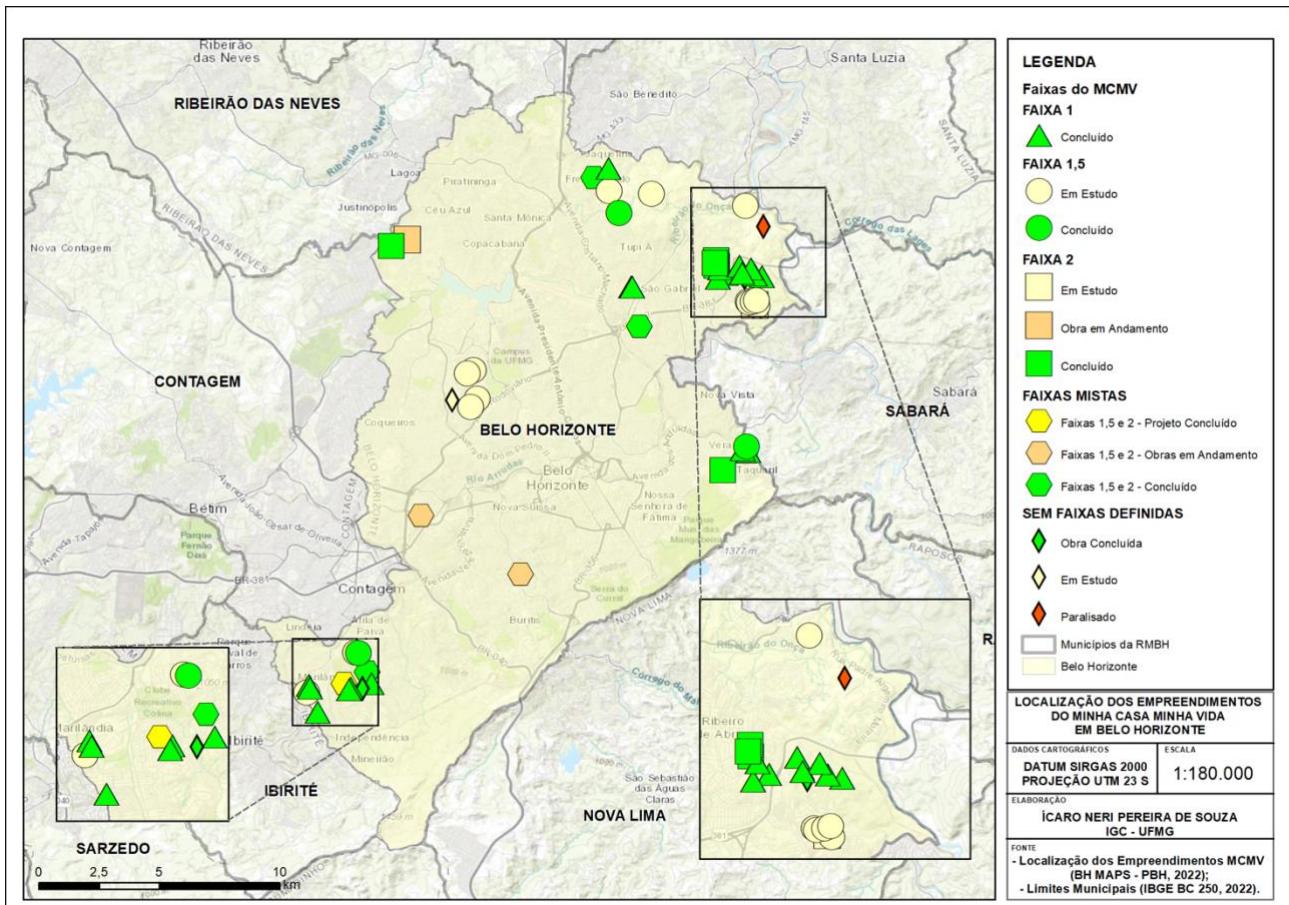


Assim, descartamos fatores espaciais para a explicação das mudanças de preços de venda de apartamentos em Belo Horizonte e reforçamos como válida a questão relacionada à liquidez. Sobretudo no período de alta dos preços de vendas praticados de apartamentos (entre 2009 e 2014), se viu um maior aumento de preços dos apartamentos menores, mais antigos e de pior padrão de acabamento, ou seja, aqueles que são geralmente mais baratos e acessíveis.

Aqui, cabe frisar dois aspectos relacionados à produção imobiliária no âmbito do programa “Minha Casa, Minha Vida” (MCMV), lançado em 2009, a saber: a influência da produção socioespacial dos empreendimentos da faixa 1, destinados à habitação de interesse social para famílias de rendimentos mais baixos; e a influência do financiamento – tanto dos empreendimentos por si quanto para o acesso das moradias por parte dos consumidores a moradias que englobam as faixas 2 e 3 do MCMV. Essa modalidade também inclui um segmento de mercado intitulado “segmento econômico” pelos agentes de mercado ou a “habitação social de mercado”, denominada por Shimbo (2010; 2016), e abrange imóveis de até R\$ 200,00,00 (valores de 2010) e ocupa o espaço intermediário entre a habitação de interesse social, subsidiada pelo Estado e a habitação de mercado – que já não é mais contemplada pelo MCMV –, contando, por exemplo, com recursos do Sistema Brasileiro de Poupanças e Empréstimos (SBPE) e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

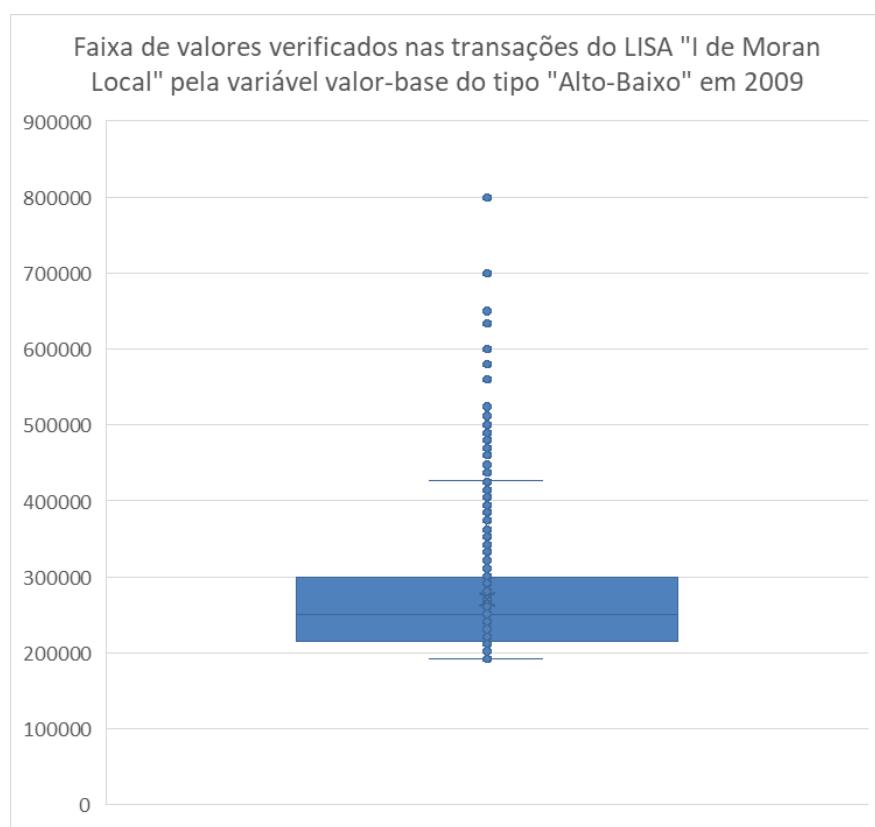
Em relação aos empreendimentos abrangidos pela faixa 1 do MCMV, até 2022 a maioria dos empreendimentos se localizavam em áreas periféricas da cidade, quase no limite com outros municípios, representando uma pequena porção do estoque imobiliário da cidade (figura 10).

Figura 10: Localização dos empreendimentos do Minha Casa, Minha em Belo Horizonte em 2022



Em relação à “habitação social de mercado”, quando se desconsideram as transações ocorridas na regional Centro-Sul da cidade, foi verificada uma forte expansão de novos empreendimentos no segmento de apartamentos novos, ainda dentro dos valores abrangidos pelo MCMV. Por exemplo, em 2009 foram detectadas 2.575 transações em apartamentos precificados em até R\$ 200.000,00, com até 3 anos de idade, de um total de 14.629 transações realizadas fora da regional Centro-Sul. Entretanto, o segmento destacado no tópico anterior abrange a faixa de preços acima das inclusas no Minha Casa, Minha Vida, sendo que, por exemplo, em 2009 as transações do tipo “Alto-Baixo”, utilizando o LISA “I de Moran Local”, concentraram-se majoritariamente em uma faixa entre R\$ 192.000,00 e R\$ 300.000,00, com 1.050 das 1.373 transações catalogadas (figura 11):

Figura 11: Faixa de valores verificados nas transações do LISA “I de Moran Local” pela variável valor-base do tipo “Alto-Baixo” em 2009



Durante o período de baixa do mercado, que se estendeu a partir de 2014, os perfis de transações imobiliárias menos impactados pela estagnação dos preços foram aqueles que envolviam apartamentos maiores, mais caros, com um padrão de acabamento superior, localizados em áreas onde os preços por metro quadrado são predominantemente mais altos. Essas transações diziam respeito a imóveis menos acessíveis à população em geral, pertencentes a segmentos de mercados mais restritos, frequentados por um público com melhores condições financeiras, menos afetado pela volatilidade do crescimento econômico e pelas crises capitalistas. Esses mercados, por sua vez, caracterizam-se por ter menos participantes ativos e por pessoas cujo o acesso à moradia não se caracteriza como um problema ou questão. As maiores quedas de preços se deram naqueles apartamentos menores e de pior padrão, indicando uma provável “fuga” de dinheiro destes setores e maior dificuldade de acesso dos públicos prioritários destes mercados.

Exploremos, assim, as demais características das negociações de apartamentos levantadas neste trabalho. Mesmo considerando a questão da liquidez, é fato que os preços médios de moradias em Belo Horizonte são mais caros que em outros grandes municípios da metrópole, o que, por si só, já deixa o acesso a moradia na cidade mais restritivo. Boa parte do aspecto de renda diferencial de moradias já está precificado, a nível metropolitano, nesta característica.

Ao analisar as variações percentuais nos preços por metro quadrado, uma dinâmica interessante se manifesta: os maiores aumentos percentuais nas rendas fundiárias ocorreram em localidades afastadas dos eixos de valores mais elevados, em áreas periféricas, principalmente em áreas de regionais como Venda Nova, Barreiro, Nordeste, Leste e Noroeste, regiões habitadas majoritariamente por populações de menor renda e com presença maior de apartamentos de dimensões reduzidas e de pior padrão de acabamento. A tabela 4 mostra as diferenças as mudanças de preços médios praticados por regional entre 2009 e 2022:

Tabela 4: Diferenças de valores de metro quadrado médio corrigido, valores nominais médios corrigidos e média de idade de apartamentos transacionados por regional em Belo Horizonte entre 2009 e 2022

REGIONAL	M2. DEF. (%)	REGIONAL	VAL. NOM (%)
VENDA NOVA	41,70%	BARREIRO	63,09%
BARREIRO	38,50%	VENDA NOVA	56,75%
CENTRO-SUL	31,32%	PAMPULHA	41,55%
NORTE	30,26%	NORTE	41,19%
NOROESTE	28,59%	LESTE	31,73%
PAMPULHA	27,59%	NOROESTE	31,70%
OESTE	25,57%	NORDESTE	24,69%
NORDESTE	25,56%	CENTRO-SUL	24,52%
LESTE	21,75%	OESTE	22,51%

Em termos espaciais, ao se analisar as negociações de apartamentos por bairros e regionais, observamos que o mercado imobiliário se adapta aos diferentes contextos socioespaciais. Essa adaptação leva em conta, em certa medida, a renda média das populações que historicamente habitam essas áreas e os padrões de transações imobiliárias anteriormente verificados.

Nesse contexto, um fator importante aponta para um aumento nas possibilidades de adensamento e captura de rendas fundiárias em toda a cidade de Belo Horizonte: a intensificação e periferização da verticalização, com a construção de novos condomínios prediais em locais que anteriormente não possuíam tais edificações.

Entretanto, percebemos que a captura de rendas fundiárias relacionada ao mercado de apartamentos ocorre de maneiras distintas pela cidade, associada aos diferentes níveis de renda da população, resultando no que consideramos três eixos distintos: O primeiro está associado a pessoas e famílias de classe média alta a super ricos, que tendem a se segregar espacialmente. Tanto os produtos cartográficos gerados por LISA quanto o mapeamento de apartamentos em condomínios de padrão de acabamento P5, voltados majoritariamente para esse grupo, indicam

uma baixa mobilidade residencial dentro do município de Belo Horizonte (embora, conforme mostra Costa (1994, 2004), estes grupos apresentam grande mobilidade e expansão espacial a nível metropolitano há várias décadas).

O segundo grupo inclui indivíduos envolvidos em transações de maior valor que se expandem para áreas com predominância de preços mais baixos na cidade. Embora sejam os principais beneficiários das negociações envolvendo grandes terrenos disponíveis para construção na cidade, a maioria deles não demonstra muita mobilidade espacial, expandindo-se a partir de áreas anteriormente ocupadas, com a notável exceção da regional Barreiro, principalmente no bairro Diamante. Em termos de gentrificação, essas transações têm o potencial de estar mais associadas a esse processo em Belo Horizonte, uma vez que os indivíduos envolvidos a essas negociações apresentam maior mobilidade residencial e penetram mais nas periferias e outras áreas com preços mais acessíveis.

O terceiro perfil, por sua vez, comprehende imóveis com valores, padrões e tamanhos menores, além de apartamentos mais antigos, envolvendo diversos segmentos de mercado. Este perfil está relacionado principalmente às populações que já habitavam essas regiões antes do encarecimento generalizado dos preços, como bairros periféricos, vilas e favelas. Essas populações são as mais vulneráveis aos impactos negativos dos processos de gentrificação, elitização e aumento de preços, e são as que mais sofrem com os efeitos da volatilidade econômica, dos processos de acumulação e crises do capital.

Em resumo, o primeiro grupo negocia apartamentos maiores em áreas de alto custo, inacessíveis até mesmo para indivíduos de certos estratos da classe média. O segundo grupo negocia apartamentos maiores e mais caros em locais com preços mais baixos dos que os do primeiro grupo. No entanto, essa ocupação também varia em seu potencial gentrificador, uma vez que um mesmo empreendimento pode oferecer unidades maiores e mais caras, como coberturas e áreas privativas, assim como unidades menores e mais acessíveis. Além disso, há aqueles que negociam apartamentos maiores e mais antigos, principalmente em áreas com perfil de ocupação semelhante. Por fim, o terceiro grupo se envolve em transações de apartamentos menores, novos e/ou antigos, principalmente em áreas periféricas.

Conforme demonstrado nos tópicos anteriores, os apartamentos do primeiro grupo estão predominantemente localizados nas áreas da regional Centro-Sul e em alguns bairros da regional Oeste, com uma presença menos significativa nas áreas da regional Nordeste e Pampulha, onde a desigualdade social se mostra mais exacerbada. Por outro lado, as negociações do segundo grupo

se espalham por dois principais eixos que englobam bairros com concentração de indivíduos e famílias de extrato de renda médio a alto. Esse eixo inclui áreas da regional Oeste, com destaque para o bairro Buritis, além das proximidades das avenidas Pedro II e Tancredo Neves. Além disso, também se observa uma expansão significativa nas áreas próximas à Avenida Cristiano Machado, que se estende predominantemente até a divisa das regionais Norte e Venda, e a já citada pela regional Barreiro.

Nesse contexto, bairros como Castelo, Fernão Dias e Buritis, que ainda contavam com uma oferta substancial de terrenos em 2009, tiveram um aumento ainda maior na densidade populacional, cada um de acordo com sua própria dinâmica, consolidando a presença de indivíduos de rendas médias a altas nas localidades periféricas da cidade.

Por outro lado, a expansão dos eixos de transações com perfis mais elevados se expandiu pela regional Barreiro, com o adensamento de um antigo terreno sem edificações no bairro Diamante, acompanhado de uma expansão mais modesta de novos apartamentos do mesmo perfil em bairros como Santa Helena, Miramar, Flávio Marques Lisboa, Milionários e Araguaia.

Consideramos que só não houve o mesmo padrão de espraiamento territorial deste perfil de negociações de apartamentos para as regionais Norte e Venda Nova pela falta de ofertas de grandes terrenos disponíveis, o que impossibilitou a criação de novos bairros de classe média, situação que pode mudar com um hipotético afrouxamento na legislação que poderia permitir o avanço dos agentes que atuam no setor imobiliário sobre a Mata do Izidora, região fortemente pressionada pela especulação imobiliária (Hoje em Dia, 2020). Entretanto, bairros como Juliana, Jaqueline e Jardim Guanabara presenciaram a chegada de grandes empreendimentos do padrão “enclave fortificado”, mas que contam com apartamentos de tamanhos menores.

Portanto, argumentamos que, juntamente com a continuidade da expansão das classes médias pelo território do município de Belo Horizonte, seja por meio de novos empreendimentos em grandes áreas com uma oferta significativa de terrenos, seja pela consolidação desses moradores em regiões que já apresentavam esse perfil ou pela construção de novos apartamentos de forma mais isolada em outros locais da cidade, houve uma oferta praticamente nula, em grande escala, de apartamentos com preços mais acessíveis, no caso, subsidiados, que, dada as questões econômicas, são mais acessíveis às populações de baixa renda. Embora não signifique que não tenham sido oferecidos novos apartamentos para esse público, com o aumento das oportunidades de captura de rendas fundiárias em Belo Horizonte e uma redução média do tamanho de novos apartamentos parcialmente associada a este processo, restaram, em sua maioria, moradias cada vez menores.

Associada também ao esgotamento dos terrenos livres no município de Belo Horizonte, que conta uma área relativamente pequena, juntamente com esta consolidação e espalhamento de famílias e indivíduos de rendas médias pela cidade, uma característica da renda diferencial de moradias descrita por Jaramillo González (2009) aparece: empiricamente, isto se mostra pelo aumento generalizado dos preços dos metros quadrados praticados nas negociações de apartamentos, sobretudo em áreas periféricas e habitadas por indivíduos de menores rendas, o que faz com que haja uma maior vazão na venda de apartamentos menores a preços maiores, devido à disputa destes diferentes agentes para a ocupação e uso daquelas áreas e por serem estes os perfis de apartamentos que estas pessoas conseguem ter acesso.

Por esta perspectiva, consideramos que os processos gentrificatórios que efetivamente ocorrem pela cidade, e aqueles que apresentam tal potencial, não estão relacionados somente aos aspectos culturais e costumes dos indivíduos que ainda conseguem acessar o mercado formal de moradias em Belo Horizonte - cada vez mais exclusivo em áreas ainda com predominância de habitação por indivíduos de rendas menores - ou relacionados a processos de revitalização, adensamento ou expulsão de moradores de certas localidades, mas a uma dinâmica a nível de cidade, de encarecimento das moradias e intensificação de capturas de rendas fundiárias, associada ao histórico e forjado problema nacional de acesso à moradia pelas populações mais pobres, que reproduz, ainda mais, o já centenário e que consideramos como o processo mais marcante da configuração socioespacial belo-horizontina: a autossegregação espacial associada à periferização da pobreza (Canettieri, 2014; 2019; Santos *et al.* 2017).

Um fato interessante revela a concretização do padrão socioespacial predominante em Belo Horizonte, que não se limita apenas à expansão de uma classe média emergente. Ao contrário, mostra a influência das classes médias estabelecidas na determinação da ocupação dos terrenos remanescentes, independentemente de seu tamanho. Como discutido anteriormente, os estudos de Mendonça (2002, 2003) e Souza e Brito (2008) já haviam identificado a dispersão desses grupos pela cidade, gerando um padrão de ocupação socioespacial que incluía a proximidade de pessoas de renda baixas e médias. No entanto, o século XX, principal período considerado pelos autores, foi um período de crescimento populacional, que, embora diminuía com o tempo e impulsionado por fatores como migração e outros movimentos demográficos, contribuiu para o crescimento da mancha urbana.

O censo demográfico de 2022 realizado pelo IBGE revelou uma diminuição na população do município de Belo Horizonte em relação a 2010, acompanhada por uma redução no número médio

de moradores por domicílio na cidade (IBGE, 2022). Esse fenômeno ajuda a explicar (para além do agravamento da questão da renda diferencial) a diminuição do tamanho médio dos novos apartamentos vendidos na cidade, ocupados por cada vez menos habitantes. No entanto, foi observado um crescimento populacional na região metropolitana, que, em termos percentuais, se deu de maneiras marcantes especialmente em áreas periféricas da metrópole, englobando municípios mais afastados de Belo Horizonte, como Brumadinho, Confins, Esmeraldas, Igarapé, Juatuba, Lagoa Santa e Sarzedo. Vale destacar que Nova Lima, um município vizinho, também registrou um forte aumento percentual de sua população. Entretanto, não é possível provar, sem a divulgação dos microdados do censo, que esta periferização está associada ao processo de periferização da pobreza, considerando que populações mais ricas também se segregam pela metrópole há várias décadas (sendo Nova Lima um grande expoente deste processo) (Costa, 2004).

Nesse contexto, consideramos que houve a consolidação da existência de um padrão de valorização imobiliária que se situa acima da média circundante e se dissemina pela cidade, estabelecendo uma forte correlação com a renda das pessoas. Entretanto, este padrão, se deu prioritariamente por questões demográficas que não se relacionam ao crescimento populacional, no caso, o espraiamento de uma classe média já estabelecida pela cidade, por meio de um movimento de moradias. Esse fenômeno não parece ser um caso isolado, mas sim parte de uma tendência mais ampla que se consolida em Belo Horizonte, que vê seus eixos pericentrais e outras áreas periféricas, como a regional Barreiro, como um polo de atração para a expansão deste público.

Simultaneamente, as populações com recursos mais limitados, incapazes de acompanhar os valores praticados, juntamente com o fator de renda diferencial (no caso de BH, a centralidade da metrópole, com maior oferta de empregos e serviços), enfrentam dificuldades para ingressar no mercado formal de habitação na cidade, sendo forçadas a recorrer a outras cidades ou a se acomodar em apartamentos cada vez menores e antigos, especialmente nas áreas periféricas. Por outro lado, à margem do acesso de aquisição da propriedade de moradias, estas pessoas ou permanecem nas residências de suas famílias, optam pelo aluguel, acabam morando em vilas e favelas ou até mesmo nas ruas.

Esse quadro reforça a persistente trajetória de segregação socioespacial em Belo Horizonte, um padrão espacial que se espraia de áreas da regional Centro-Sul, a mais rica e mais inacessível, e se estende por toda a metrópole, conforme já documentado em estudos anteriores, como os de Canettieri (2014, 2019). Desta forma, tomando cuidado com a questão da homogeneização (impossível de se acontecer em uma sociedade capitalista), há um reforçamento dos padrões de

reestruturação associada a uma larga elitização em Belo Horizonte, que se associam, dentre outros, ao espraiamento de novas construções pela cidade, o ultra enobrecimento de áreas já abastadas e posteriormente gentrificadas e da gentrificação comercial, que altera os padrões de comércio e serviços em uma área, que atrai uma clientela abonada e afugenta os antigos frequentadores (Van Criekingen e Fleury, 2006; Lees, 2008; Cerqueira, 2014; Diniz, 2015; Ribeiro, 2018; Nabuco, 2021).

O espraiamento da classe média pela cidade traz consigo suas próprias marcas e transformações no tecido urbano, sendo a periferização da pobreza como uma consequência desse movimento. Isso nos permite compreender que não é viável realizar estudos locais sobre gentrificação em Belo Horizonte sem levar em consideração o contexto global em nível urbano, visto que esses fenômenos estão intrinsecamente conectados e moldam as mudanças na configuração socioespacial da cidade.

Considerações finais

Diversos estudos têm investigado hipóteses de gentrificação, manifestando-se de várias maneiras. Essas pesquisas têm apontado para a presença de traços que podem caracterizar o processo de gentrificação ou para fatores potenciais que podem desencadeá-lo, e também têm identificado casos em que esse fenômeno foi efetivamente observado.

Neste sentido, nem todos os autores consideram explicitamente processos relacionados à captura de rendas fundiárias e à configuração socioespacial da cidade, o que negligencia a característica fundamental da produção do espaço em Belo Horizonte: a expansão das diversas formas de segregação socioespacial. Esse padrão de estruturação socioespacial resultou na criação de áreas onde coexistem moradores de diferentes perfis socioeconômicos, entretanto, cada vez mais privando o acesso à moradia pela via formal dos habitantes mais pobres.

Consideramos que este trabalho tem o potencial de fornecer evidências empíricas para pesquisas futuras nesse contexto. Ao sistematizar e mapear os processos com base nas valiosas bases de dados fornecidas gratuitamente pela Prefeitura de Belo Horizonte, ele demonstra a natureza expansionista da ocupação de espaços pela classe média na cidade, em seus diversos níveis. Além disso, ele evidencia que os processos gentrificatórios, ou os fatores que podem levar a eles, não ocorrem de forma aleatória ou isolada, mas se relacionam a essa estruturação em nível urbano.

Todavia, é preciso reconhecer as limitações deste trabalho. Por falta de dados disponíveis e compatíveis, não foram investigados os processos ocorridos nos municípios metropolitanos, nem em vilas e favelas, além de não ter sido feito um aprofundamento detalhado sobre as dinâmicas mercadológicas, econômicas, financeiras e sociais da produção da moradia, bem como dos sujeitos

e famílias que compõem o segmento de mercado destacado, sobretudo, no tópico “Classes sociais e o movimento da moradia na cidade”.

Além da falta de dados, consideramos que a mera aplicação de análises exploratórias de dados espaciais, sem uma devida contextualização do fenômeno estudado, apresenta enormes limitações, na medida em que os processos e fenômenos geográficos e espaciais acontecem dentro de determinados contextos. Portanto, em nossa visão, a aplicação metodológica nesse tipo de trabalho deve ser guiada pela discussão das lógicas que regem esses processos.

Agradecimentos

Os autores agradecem à CAPES pelo financiamento da pesquisa.

Referências bibliográficas

- ANSELIN, L. Local Indicators of Spatial Association-LISA. *Geographical Analysis*, v. 27, n. 2, p. 93–115, abr. 1995.
- BORSAGLI, A. **Sob a sombra do Curral del Rey: contribuições para a história de Belo Horizonte.** Clube dos autores, v.1. 2016. p. 25-80.
- BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil.** Brasília: Senado, 1988.
- CANETTIERI, T. **A condição periférica: uma crítica da economia política do espaço em paralaxe.** Tese (Doutorado)—Belo Horizonte: Universidade Federal de Minas Gerais, 2019.
- CANETTIERI, T. **A produção das novas periferias metropolitanas: migração e expulsão dos pobres da RMBH na primeira década do século XXI.** Dissertação (Mestrado)—Belo Horizonte: Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, 2014.
- CERQUEIRA, E. D. V. A evolução das formas de gentrificação: estratégias comerciais locais e o contexto parisiense. *Cadernos Metrópole*, v. 16, n. 32, p. 417–436, nov. 2014.
- COSTA, H. M. S. Habitação e produção do espaço em Belo Horizonte. In: MONTE-MÓR, R. L. (coord.). **Belo Horizonte: espaços e tempos em construção.** Belo Horizonte: CEDEPLAR/PBH, 1994.
- COSTA, Heloisa Soares de Moura. Natureza e mercado imobiliário na redistribuição espacial da população metropolitana: notas a partir do eixo-sul de Belo Horizonte. 2004, [S.I.]: FapUNIFESP (SciELO), 2004. p. 1–13.

DINIZ, L. S. **(Re)estruturação urbana e o processo de gentrificação em Venda Nova – Belo Horizonte/MG.** Tese (Doutorado). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2015.

FIPE – FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS. **Radar ABRAINC/FIPE – Notas metodológicas.** São Paulo, 2018. Disponível em: <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/radar-abrainc/>. Acesso em: 17 jun. 2023

FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas. **Glossário.** [S.l.: s.n.], [s.d.]. Disponível em: <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/radar-abrainc/>. Acesso em: 17 jun. 2023

FIPE – FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS. **Índice FipeZap residencial – histórico,** 2023. Disponível em: <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/#indice-mensal>. Acesso em: 17 jun. 2023

GLASS, R. London: aspects of change. In: LEES, L., SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader.** New York: Routledge, 2010 [1964].

GOMES, S. M.. “A dinâmica do mercado formal de produção residencial”. In: CALDAS, M. F.; MENDONÇA, J. G. e CARMO, L. N. (coords.). **Estudos urbanos Belo Horizonte 2008: transferases recentes na estrutura urbana.** Belo Horizonte, Prefeitura de Belo Horizonte, 2008.

HOJE EM DIA. Sobrevivência em risco: ações humanas degradam ambientes e afetam aves endêmicas em BH. **Hoje em Dia.** Belo Horizonte, 14 dez. 2020. Minas. Disponível em: [https://www.hojeemdia.com.br/minas/sobreviv%C3%A7Aancia-em-risco-a%C3%A7%C3%BAes-humanas-degradam-ambientes-e-afetam-aves-end%C3%AAmicas-em-bh-1.816020](https://www.hojeemdia.com.br/minas/sobreviv%C3%A7Ancia-em-risco-a%C3%A7%C3%BAes-humanas-degradam-ambientes-e-afetam-aves-end%C3%AAmicas-em-bh-1.816020). Acesso em: 21/08/2024.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **CENSO DEMOGRÁFICO 2022.** Características da população e dos domicílios: resultados do universo. Rio de Janeiro, IBGE, 2022.

JARAMILLO GONZÁLEZ, S. **Hacia una teoría de la renta del suelo urbano.** 2a ed. Bogotá: Universidad de Los Andes, Facultad de Economía, CEDE, Ediciones Uniandes, 2009.

LEES, L. Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance? **Urban Studies.** v. 45, n. 12, p. 2449–2470, 2008

MARX, K. **O capital: Crítica da Economia Política.** Livro III: O processo global da produção capitalista. 1a ed. ed. São Paulo: Boitempo, 2017.

MCDONALD, D. L. The Origins of Informality in a Brazilian Planned City: Belo Horizonte, 1889-1900. *Journal of Urban History*, v. 47, n. 1, p. 29–49, 1 jan. 2019.

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

MENDONÇA, J. G.. Mobilidade residencial e dinâmica das transformações socioespaciais na metrópole belo-horizontina. *Cadernos Metrópole*, São Paulo, n.9, p. 39-79, 2003.

NABUCO, A. L. **Terra urbana, propriedade e gentrificação: dinâmica imobiliária e capitalismo patrimonial no Vetor Norte de Belo Horizonte, Brasil, 1999 a 2019.** Tese (Doutorado)—Belo Horizonte: Universidade Federal de Minas Gerais, 2021.

PAIVA, E. **Venda Nova séculos XVIII e XIX: um estudo de história regional.** Belo Horizonte: Secretaria Municipal de Cultura, 1992. 78 p.

RIBEIRO, L. C. Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro.** 2a ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

RIBEIRO, T. F. **Gentrificação: aspectos conceituais e práticos de sua verificação no Brasil.** Revista de Direito da Cidade, v. 10, n. 3, p. 1334–1356, 2018.

SANTOS, A. P; POLIDORI, M. C.; PERES, O. M.; SARAIVA, M. C. **O lugar dos pobres nas cidades: exploração teórica sobre periferização e pobreza na produção do espaço urbano Latino-Americano.** Urbe, v. 9, n. 3, p. 430–442, 1 set. 2017.

SHIMBO, L. Z. **Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro.** Tese (Doutorado): São Paulo. Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, 2010.

SHIMBO, L. Z. Sobre capitais que produzem habitação no Brasil. **Novos Estudos CEBRAP**, v. 35, n. 2, p. 119-133, 2016.

SMITH, N. Toward a theory of Gentrification: A back to the city movement by capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, v.45, n.4, p. 538-548, 1979.

SMITH, N. Gentrification and Uneven Development. **Economy Geography**, v.58, n. 2, p. 139-155, 1982.

SMITH, N. Gentrification and the Rent Gap. **Annals of the Association of American Geographers.** v. 77, n. 3, Taylor & Francis, Ltd, 1987.

SMITH, N. **The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City.** [S.l.]: Taylor & Francis Ltd, 1996.

SOUZA, J.; BRITO, F. **Expansão urbana de Belo Horizonte e da RMBH: A mobilidade residencial e o processo de periferização nos anos 80 e 90.** In: XIII SEMINÁRIO SOBRE A ECONOMIA MINEIRA. Anais. Diamantina, Cedeplar/UFMG, 2008. pp. 1-17.

TONUCCI FILHO, J. B. M. **Dois momentos no planejamento metropolitano em Belo Horizonte: um estudo das experiências do PLAMBEL e do PDDI-RMBH.** Dissertação (mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

VAN CRIEKINGEN, M.; FLEURY, A.. La ville branchée: gentrification et dynamiques commerciales à Bruxelles et à Paris. **Belgeo**, n. 1-2, 2006. p. 113-134.