

O DISSENSO NA CIDADE FORMAL: CONTRADIÇÕES DA MORADIA-MERCADORIA E A INTELIGIBILIDADE DO MORAR

DISSENSUS IN THE FORMAL CITY: CONTRADICTIONS OF HOUSING-AS-COMMODITY AND THE INTELLIGIBILITY OF DWELLING

EL DISENSO EN LA CIUDAD FORMAL: CONTRADICCIONES DE LA VIVIENDA-MERCANCÍA Y LA INTELIGIBILIDAD DEL HABITAR

André Costa Braga Soares¹

DOI: 10.5752/P.2316-1752.2025v32n46p110-128

Resumo

O presente artigo analisa os mecanismos de poder e exclusão da representação arquitetônica apropriada para a lógica de consumo e venda. A partir da provocação sobre alterações no Plano Diretor de Belo Horizonte (MG), explora-se a premissa sobre o espaço formal, planejado e gerido das cidades é moldado por interesses hegemônicos que privilegiam o mercado imobiliário. Metodologicamente, a análise estrutura-se na montagem de uma cena de dissenso, utilizando como fontes primárias as peças publicitárias de dois empreendimentos na região central da cidade. O objetivo é demonstrar como a imagem idealizada da moradia-mercadoria, disseminada por essas propagandas, atua como um dispositivo que naturaliza a ocupação da cidade para o lucro, reforçando um sistema neoliberal de exclusão. A reflexão final aponta a escrita e a análise imagética como ferramentas para comunicar e problematizar o impacto das decisões políticas no espaço urbano.

Palavras-chave: Cena de Dissenso; Mercado Imobiliário; Imagem; Padronização; Exclusão Urbana.

Abstract

This article analyzes the mechanisms of power and exclusion in architectural representation appropriated for the logic of consumption and sale. Using the provocation of changes to the Master Plan of Belo Horizonte (MG, Brazil) as a starting point, it explores the premise that the formal, planned, and managed space of cities is shaped by hegemonic interests that privilege the real estate market. Methodologically, the analysis is structured around the assembly of a scene of dissensus, using the advertising materials of two developments in the city's central region as primary sources. The aim is to demonstrate how the idealized image of housing-as-commodity, disseminated by these advertisements, acts as a device that naturalizes city occupation for profit, reinforcing a neoliberal system of exclusion. The final reflection positions writing and image analysis as tools to communicate and problematize the impact of political decisions on urban space.

Keywords: Scene of Dissensus; Real Estate Market; Image; Standardization; Urban Exclusion.

¹ Arquiteto e Urbanista pela Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais (EA/UFMG), mestre e doutorando pelo Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (NPGAU - EA/UFMG). É professor na Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC Minas), com interesse na interseção entre o desenvolvimento técnico e tecnológico da Arquitetura e Urbanismo e a complexidade social das cidades. Suas experiências abrangem atuação no mercado imobiliário, com a concepção e desenvolvimento de projetos e obras no setor privado; no serviço público, em projetos para licitações e na fiscalização de contratos; e na produção social da moradia, por meio de pesquisa e extensão universitária voltadas à produção compartilhada com movimentos sociais de [auto]construtores em ocupações urbanas. É integrante dos grupos de pesquisa PRAXIS(EA/UFMG), Design e Fabricação Digital(PUC Minas) e PIRA (PUC Minas), refletindo o interesse em conectar as dimensões sociais do espaço urbano com as inovações tecnológicas da área.

Resumen

Este artículo analiza los mecanismos de poder y exclusión de la representación arquitectónica apropiada por la lógica de consumo y venta. A partir de la provocación sobre los cambios en el Plan Director de Belo Horizonte (MG, Brasil), se explora la premisa de que el espacio formal, planificado y gestionado de las ciudades está moldeado por intereses hegemónicos que privilegian al mercado inmobiliario. Metodológicamente, el análisis se estructura en el montaje de una escena de disenso, utilizando como fuentes primarias las piezas publicitarias de dos emprendimientos en la región central de la ciudad. El objetivo es demostrar cómo la imagen idealizada de la vivienda-mercancía, diseminada por estas publicidades, actúa como un dispositivo que naturaliza la ocupación de la ciudad para la ganancia, reforzando un sistema neoliberal de exclusión. La reflexión final señala la escritura y el análisis de imágenes como herramientas para comunicar y problematizar el impacto de las decisiones políticas en el espacio urbano.

Palabras clave: Escena de Disenso; Mercado Inmobiliario; Imagen; Estandarización; Exclusión Urbana.

INTRODUÇÃO: O PLANO, O MERCADO E A IMPOSIÇÃO DE FORMAS

A esfera do planejamento urbano se conforma como universo de estudo capaz de evidenciar conflitos sociais, interesses hegemônicos e jogos de poder que influenciam a vida dos moradores urbanos. A maneira como políticas públicas são planejadas e o cotidiano de discussões e disputas que envolvem a regulação do uso do solo refletem os mecanismos de poder e exclusão que influenciam o resultado do desenho da cidade formal. O espaço moldado por normas, leis, limites, condicionantes e diretrizes evidencia o funcionamento do ideal da sociedade regrada, expondo dinâmicas de privilégio e invisibilidade que atuam sobre a sua população.

Merece destaque, assim, as discussões que levam à revisão de Planos Diretores. A atualização desta legislação nas cidades brasileiras expressa um termômetro social de disputas sobre o espaço urbano. Inicialmente elaborados a partir de audiências públicas, abertas à manifestação de moradores e movimentos sociais, as definições sobre o crescimento das cidades se estruturam sob a premissa da participação popular. Entretanto, como é o caso para todo aparato democrático, sua composição é vulnerável à influência da hierarquização social. Evidências disso, em Belo Horizonte, são as investidas ocorridas sobre essa legislação no início do ano de 2023 e os seus consequentes impactos futuros.

De forma a montar uma sequência temporal sobre as disputas legais de desenvolvimento urbano, toma-se como referências reportagens de jornais que relatam dois momentos sobre o conflito legal por espaço na capital mineira. No primeiro momento há o relato do jornalista Ígor Passarini (2023), em matéria publicada no jornal Estado de Minas, sobre o processo de aprovação do projeto de lei de autoria da própria Prefeitura Municipal de Belo Horizonte (PBH) que altera regras do Plano Diretor. Apresentada, em março de 2023 na Câmara Municipal, a proposta reduziu o valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) dentro da Avenida do Contorno - região referencial por compor a parte planejada da cidade desde sua fundação.

A proposta da OODC esteve presente nas discussões prévias de audiências públicas, sendo incorporada à atual versão Plano Diretor de Belo Horizonte com a intenção de igualar a capacidade construtiva do território municipal. O dispositivo representaria um incentivo à realização de empreendimentos imobiliários em outras regiões além da regional Centro-Sul da cidade, que abriga a área planejada da Contorno e historicamente concentra a grande maioria dos empreendimentos imobiliários da cidade. É importante evidenciar que a medida não visou criar restrições construtivas, discussão bastante propagada na mídia e nas redes sociais antes da sua aprovação. Caso fosse do interesse dos construtores ultrapassar o limite, a aquisição de mais potencial construtivo virtual poderia ser realizada com o pagamento de uma permissão extra do direito de se construir além do limitado – algo que se relaciona com o nome do dispositivo. A arrecadação provinda dessa regra seria direcionada a auxiliar fundos de políticas públicas, como as de habitação social e de obras prioritárias de infraestrutura. Nota-se que a OODC não tinha como intenção inicial a produção de sobredivisa de terrenos urbanos.

O novo projeto de lei aprovado na câmara, entretanto, foi contraditório sob o viés da gestão urbana por promover a redução da arrecadação municipal. Ao mesmo tempo, a mudança pareceu estimular o aumento de área construtiva em uma região já valorizada pela ótica do mercado imobiliário. A medida evidenciou um dissenso entre a esfera política e os especialistas em urbanismo. A narrativa apresentada pela prefeitura e apoiada pela maioria dos vereadores atesta a suposta falta de atratividade para do setor construtivo em adquirir o potencial construtivo virtual e ultrapassar limites construtivos uniformizados. Sob esse argumento, o procedimento de aprovação do projeto de lei ignorou a recomendação contrária do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) e a manifestação de pesquisadores e grupos de pesquisa de universidades, evidenciando uma decisão aquém de argumentos técnicos e/ou saberes especializados (Passarini, 2023).

O funcionamento do novo Plano Diretor de Belo Horizonte apresentou enormes mudanças em aspectos da vida urbana e marca o segundo momento. O impacto mais evidente para toda a população envolve o aumento dos valores para aquisição de moradias. Destaque também em cobertura de jornal, Belo Horizonte apresenta valorização para a compra de imóveis duas vezes maior do que a média nacional. De acordo com a reportagem de Simon Nascimento em março de 2025 publicada no Jornal O Tempo, dentre as regiões com maior aumento está a Savassi, bairro que integra o interior da Avenida do Contorno.

Evidencia-se, assim, o funcionamento do mercado de construção de moradias, que tem como principal meta a potencialização de retorno financeiro a seus investidores. As empreitadas para novas obras habitacionais, realizadas através da incorporação e/ou financiadas por fundos imobiliários, definem o surgimento dos novos condomínios residenciais verticais que, conseqüentemente, aumentam o valor do metro quadrado nas regiões e lugares onde serão

instalados. Quem possui a capacidade de arcar com o padrão de consumo imposto devem adaptar a sua forma de morar às definições trazidas pelo planejamento espacial das novas edificações. Já aqueles sem interesse em adequar-se ao estilo de vida colocado e/ou sem o poder aquisitivo para manter o aumento dos custos de moradia são, de certa forma, expulsos. Um indicativo do processo de exclusão a partir da centralidade, realizado com o incentivo estatal e que ilustra o funcionamento sistemático em cidades neoliberais, onde o ato de excluir é "estrutura e sintoma que impede o direito de existir de grupos e pessoas" (Morado Nascimento, 2020, p. 29).

A transformação urbana poderá ser vista na paisagem da centralidade na metrópole mineira. Em uma região que já se encontra com alto grau de ocupação e densidade, os novos empreendimentos partem da demolição dos prédios mais antigos e de menor porte para a criação de edificações mais altas, com mais área construída. A renovação do estoque edificado acompanha a possível tendência de renovação de seus moradores.

A partir dessa contextualização, o presente trabalho apresenta a reflexão sobre como o controle imagético do morar na centralidade urbana apresenta-se como um dispositivo que naturaliza as manobras de reprodução de ocupação da cidade para o lucro. Sob o referencial da produção em massa de moradia via mercado, demonstra a relação entre a imagem do ideal de moradia-mercadoria com o sistema neoliberal de exclusão nas cidades brasileiras (Morado Nascimento, 2020).

A primeira parte apresenta a maneira como as premissas de funcionamento do mercado da construção civil se relacionam com a idealização da forma de morar de quem ocupa a centralidade privilegiada da cidade. São evidenciados indícios de como a produção em massa de moradias, ao se apropriar de estratégias de venda baseadas em fetiche e alienação (Ferro, 2006), buscam definir tanto a forma mercadoria das edificações quanto o perfil de seus moradores.

A segunda parte se estrutura na montagem da cena de dissenso (Marques; Sá Martino, 2020; Marques, 2022) do morar na centralidade da capital mineira. Diferentemente de análises técnicas e especializadas, a argumentação aqui apresentada não busca evidenciar as relações de causalidade por trás da forma produtiva. De forma a buscar uma linguagem voltada à abertura de discussões e argumentações sobre o impacto das decisões políticas e técnicas no espaço da cidade, a escrita deixa de lado documentos, pareceres, leis ou projetos. Ela se estrutura na composição de mise en scènes baseadas em elementos imagéticos amplamente difundidos no cotidiano de moradores urbanos: as propagandas de empreendimentos imobiliários.

Marcadas pela subversão da linguagem arquitetônica para a dinâmica de venda de unidades habitacionais, os elementos de representação do espaço expressam incentivos e sugestões de conformações espaciais que refletem a idealização do estilo de vida promovido por construtoras da

capital mineira. São utilizados montagens e mosaicos com fotografias e frames de filmes presentes nas peças gráficas de dois empreendimentos de grande impacto local no contexto de moradia na proximidade da região da Contorno: o Infinity Art Residences, condomínio já construído pela construtora Canopus (2018) no Bairro São Pedro; e o Soul Savassi - ainda em construção no Funcionários e de autoria da construtora Caparaó (2018).

A última seção apresenta os apontamentos finais sobre a experiência da escrita, evidenciando sua relação como possibilidade de contribuir na comunicação sobre o espaço da moradia.

PREMISSAS DE MERCADO NO IDEAL DE HABITAR: FETICHE E ALIENAÇÃO NO CONSUMO

A transformação da moradia de um direito fundamental, vinculado ao bem-estar individual e coletivo dos moradores urbanos, para o âmbito da mercadoria estrutura uma complexa dinâmica que integra o processo de exclusão urbana. Trata-se de uma relação que ultrapassa as noções provindas do nosso contato usual com o ato de consumo. Diferentemente de um produto produzido em série, a "indústria" da construção civil - termo propagado em documentos oficiais e propagandas - não pode ser entendida como indústria.

A mercadoria casa, para existir, requer o acesso a um bem anterior: a terra. No meio urbano, para se produzir a "privilegiada iguaria" que é a moradia urbana, se faz necessário previamente garantir a aquisição de um terreno (composto de um lote ou conjuntos de lotes urbanos) com acesso à infraestrutura. Devemos englobar à noção de infraestrutura elementos além dos serviços residenciais vinculados à gestão pública, como acesso à água, luz, esgoto, gás encanado, telefonia e internet. O acesso à cultura, educação, oportunidade emprego e renda também integram elementos importantes que compõem a visão ampliada do direito à moradia. Todos esses elementos não são, usualmente, presentes na totalidade do território urbano. Apesar de as zonas suburbana, localizadas nas margens da cidade, não serem sempre materialmente precárias como nos casos dos condomínios fechados, este trabalho considera as periferias associadas à espaços informais, subnormais, precários e/ou vulneráveis por não contarem com essa infraestrutura (Ferro 2006; Morado, 2020).

Dentro do funcionamento do mercado, o valor da terra urbana é definido a partir da relação de acesso à própria cidade, característica essa que evidencia a competição financeira por espaços privilegiados. Quem consegue pagar mais, mora e acessa as benesses coletivas e públicas da cidade planejada. Quem tem menor condição de pagar, muitas vezes, toma para si a execução dos próprios direitos (Morado Nascimento, 2016 e 2020). Uma situação crítica quando pensamos em um país com enorme abismo social na divisão de renda em seu funcionamento econômico.

A dinâmica do mercado de terra transforma o território municipal e urbano em commodity e define a principal impossibilidade do funcionamento de uma produção de moradia serial. Assim, a construção civil é uma falsa indústria: ela se faz como manufatura.

A contradição produtiva é objeto da análise de Ferro (2006), em um trabalho que discorre sobre a realidade próxima à metade do século passado e baseado em um referencial de produção da moradia centrado na realidade da cidade de São Paulo. Apesar da diferença de tempo e espaço, as premissas e provocações desse autor ainda se mantêm bastante atuais.

As profissões de pedreiros, serventes e mestres de obra continuam a ser ocupações voltadas às pessoas com menor oportunidade de acesso à educação. Sua desvalorização está presente também no próprio ciclo de desvalorização de saberes. O saber construtivo não tem uma presença formal em escolas, centros de ensino ou universidades. Ele é principalmente desenvolvido a partir da autoconstrução nas periferias. Como dito anteriormente, aqueles sem a capacidade de comprar ou alugar moradias devem arcar com a execução do próprio direito à cidade, o que envolve o aprendizado de técnicas construtivas para a construção da própria casa, da própria rua, da praça, da igreja, entre outros. O acesso à terra nesses casos, ocorre, muitas vezes, a partir da ocupação de terrenos não utilizados nas periferias, resultando na expansão do tecido urbano (Ferro, 2006; Morado Nascimento, 2016).

Dentre os fatores que compõem a invisibilidade e exclusão daqueles que constroem dentro da dinâmica do mercado de produção em massa, Ferro (2006) aponta o papel da materialidade de revestimentos construtivos como elemento que apaga o traço do construtor. A diferença entre a mansão burguesa e a moradia produzida em massa da classe média pode ser vista nos materiais que definem a sua aparência. A negação do industrial envolve o que é luxuoso, evidenciando o desejo sobre o que é feito à mão como algo exclusivo e privilegiado.

Já na moradia em massa, a industrialização precisa ser aceita, mas sem impedir a ostentação do material. Entra em cena o papel do revestimento como elemento que apaga o trabalho e cria a invisibilidade dos trabalhadores nas relações produtivas que constroem as edificações da cidade formal:

Num tempo em que as coisas definem o homem, revelar que as coisas encobrem relações humanas é subverter a ordem. Há que apagar o trabalho revelador, e para isso nada melhor que o trabalho inútil, o revestimento. A essência do revestimento é magnificamente adaptada: nele o homem operário está ausente, só comparece a força de trabalho abstrata a depositar valor nos materiais inúteis. Necessidade, carência, finalidade objetiva, esses móveis de trabalho humano significativo já faltavam na sua produção (Ferro, 2006 p. 82).

A lógica de consumo da mercadoria moradia tem no fetiche a expressão da estrutura de poder, onde a ostentação da expressão individual refere-se ao que é produzido. Nesse ponto, Ferro (2006) se concentra em apresentar a operação de alienação pelo fetiche na moradia média ao estruturar o argumento de sua tese sobre a invisibilidade dos construtores. No entanto, é importante perceber que as definições de material também funcionam como limitadores da liberdade individual do morador para expressar a própria personalidade através do seu morar.

Assim, a partir das premissas de Ferro (2006) sobre o fetiche da moradia, amplia-se a análise sobre alienação para incluí-la no âmbito do consumo. É importante observar que o acesso à moradia pela classe média se vê marcado por enormes dificuldades de solvência na aquisição de unidades habitacionais disponíveis no mercado. Aqueles com a finalidade de uso, que adquirem ou alugam imóveis provenientes da produção em massa, geralmente o fazem com dispositivos de endividamento: empréstimos ou financiamentos bancários.

A dificuldade de acesso à moradia pelos extratos médios da sociedade permite a elaboração da hipótese de que para consumir a mercadoria moradia, o trabalhador médio precisa se alienar de parte de sua expressão identitária para se adequar ao lugar e à unidade habitacional que consegue acessar. O fetiche de morar na produção em massa, assim, apresenta duas esferas de alienação – ele invisibiliza tanto quem constrói quanto quem mora:

A mercadoria, para continuar seu reinado, esconde o que é e toma emprestado o que não é. Esconde as relações humanas de que é pura intermediária e faz parecer as relações humanas como consequência de sua autonomia e movimentação. Adquire ares de independência. O valor reflexo do trabalho social genérico se transforma em sua propriedade intrínseca. (Ferro, 2006, p. 82).

Evidência da limitação imposta sobre a materialidade construtiva se dá no funcionamento dos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB), índice elaborado pela Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais utilizado em projeções orçamentárias de projetos ainda em desenvolvimento (Sinduscon-MG, 2023). É importante ressaltar que o CUB não é um indicador marcado por sua exatidão, pois ele não inclui elementos específicos das obras² durante sua etapa de planejamento. Seu funcionamento é voltado a um momento preliminar, aplicado, muitas vezes, ao cálculo de viabilidade de novos empreendimentos. De forma a possibilitar projetistas e orçamentistas a terem uma previsão especulada de custos construtivos, os valores do CUB são gerados através da análise da flutuação dos preços de insumos de construção civil, sendo os seus

² São excluídos do cálculo do CUB elementos relacionados às fundações, contenções e elementos relacionados à gestão hídrica com o lençol freático; equipamentos e instalações para uso em aquecimento e climatização de ambientes como fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão; elementos das áreas comuns e lazer como playground (quando não classificado como área construída); insumos de mão de obra técnica, especializada e ou construtiva; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços.

parâmetros de valor por metro quadrado fornecidos mensalmente. O que é contraditório no CUB não é o seu formato, mas a maneira como ele determina a sua aplicação no planejamento de um empreendimento. A projeção de custos se vê baseada na hierarquização social de moradores através da parametrização do tipo material a ser utilizado na construção. Dentro de padrões construtivos pré-definidos, o CUB contribui com a padronização do projeto de residências pelo seu custo. O “padrão baixo” conta 4 opções de valor por metro quadrado, sendo o índice mais barato vinculado ao Projeto de Interesse Social (PIS). Já os padrões “médio” e “alto” contam com três opções de valores que aumentam de acordo com a qualidade construtiva desejada.

A partir dos padrões construtivos pré-definidos pelo CUB, vem o questionamento: qual a necessidade dos agentes envolvidos na produção em massa – profissionais especializados ou seus investidores – em “rotular” o tipo de morador que irá habitar as moradias produzidas?

A imposição de forma de vida, expressa pelo uso do CUB, evidencia como a própria produção e planejamento de empreendimentos se vê estruturada no reforço da segmentação social característica da dinâmica imobiliária. Na prática, o custo dos materiais construtivos apresenta um peso inferior ao valor final de uma determinada unidade habitacional quando comparada com o valor especulado de sua localidade.

Em outro aspecto, o planejamento de novos empreendimentos sob a ótica do mercado de produção em massa de moradias valoriza a busca de uma forma mercadoria com o mínimo custo para a construção e o máximo de lucro em seu retorno. Assim, a possibilidade de se vender um padrão construtivo inferior como superior traria uma alta capacidade de rentabilidade, uma vez que os revestimentos representam parcela relevante do orçamento total de uma edificação.

Por fim, vale ressaltar que nem todos que adquirem uma unidade habitacional o fazem com a finalidade de uso. Imóveis são também uma importante forma de geração de renda, sendo a locação a mais comum entre elas. A inteligibilidade provinda da noção do investimento na construção civil não se relaciona com a preocupação da qualidade de vida de quem mora e muito menos com os impactos do que se edifica na cidade. O monopólio de ocupar uma determinada localidade privilegiada e, conseqüentemente, de definir por quem ela deve ser ocupada, compõe uma atividade com grande potencial de retorno financeiro³. Retorno esse passível de ser convertido em

³ O início das análises de dados do CENSO 2022 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) demonstra a existência de 11,4 milhões de domicílios vagos no Brasil, um aumento de 87% em relação a 2010. A existência de domicílios vazios reflete um importante indicador propagado por movimentos populares de reivindicação por moradias urbanas quanto à perversidade do acesso à moradia via mercado. (CABRAL, Umberlândia. Censo 2022: País tem 90 milhões de domicílios, 34% a mais que em 2010. **IBGE**, 2023. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/37238-pais-tem-90-milhoes-de-domicilios-34-a-mais-que-em-2010>. Acesso em 18 out. 2025)

capital político ao ser aplicado no financiamento de campanhas eleitorais de representantes locais, capazes de influenciar os rumos e o funcionamento de leis como os Planos Diretores.

Na seção seguinte, a presente discussão é direcionada a visualizar o que é produzido. Apresenta-se a cena de dissenso da moradia da centralidade a partir de exemplos de imagens representativas de empreendimentos imobiliários de Belo Horizonte. Expressas em montagens e mosaicos, os dispositivos imagéticos expressam a relação entre a forma mercadoria e o morador consumidor presentes na ontologia que direciona a produção em massa de moradias da cidade planejada.

A CENA DE DISSENSO DO MORAR: O IDEAL IMAGÉTICO DA PRODUÇÃO EM MASSA

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sob a lógica da produção em massa enfrenta, como importantes obstáculos, a definição de sua localização pelo mercado de terras urbanas. No entanto, outro importante empecilho é a solvência de uma mercadoria de alto valor para seus consumidores. A venda de novas unidades habitacionais, seja na planta ou após o imóvel construído, precisa garantir o retorno financeiro a seus investidores e o conseqüente sucesso da empreitada. Se faz necessário, portanto, criar estratégias para atingir o público capaz de desembolsar o enorme aporte financeiro para a compra de um apartamento.

O processo de aquisição envolve, muitas vezes, o endividamento do comprador por um longo período (algo que ocorre no mundo todo) e com o pagamento de altas taxas de juros (característica bastante específica no Brasil). Dentro das estratégias de promoção para a venda de unidades de empreendimentos imobiliários, destacam-se a produção de peças gráficas. Compostas de elementos do projeto arquitetônico – como plantas, perspectivas e maquetes virtuais – elas são elaboradas para a permitir a visualização do que será construído, seja antes mesmo do início da obra ou após a sua completude.

A representação do espaço do imóvel voltada para a venda de empreendimentos compõe um importante polo de propagação da produção de arquitetura. A decodificação do projeto para a composição de um elemento marketing apresenta a abordagem comercial que foge da finalidade de simular a realidade para resolver conflitos e questões construtivas. Essa forma de produção gráfica, que tem por finalidade idealizar espaços, apresenta-se como apropriação mercantil da prática de retórica do desenho (Ramirez; Dias; Araújo, 2022).

A produção de imagens para o ato de venda baseia-se em evidenciar qualidades do empreendimento em relação ao restante da cidade. Nessa linha, está a contradição da abordagem de ostentação, que visa evidenciar a exclusividade de acesso de algo produzido em massa. A linguagem arquitetônica do projeto é, portanto, direcionada ao convencimento pelo fetiche da materialidade, onde a reprodução do ideal de moradia e de morador urbano se integram.

De forma a compor uma mise en scène que associa a produção em massa de moradia urbana com as relações sociais que elas incentivam, toma-se como exemplo dois empreendimentos de Belo Horizonte que refletem a recente transformação da paisagem urbana da centralidade demarcada pela avenida do Contorno, baseada na demolição de edifícios antigos de menor porte. A cena se estrutura a partir da produção gráfica provinda dos projetos e adaptada ao marketing de venda do que se considera “alto padrão”. A escolha também envolve uma questão temporal, sendo que cada empreendimento escolhido se encontra em estágios diferentes de finalização da obra, e conseqüentemente, de seu processo de venda.

Localizado a cinco quarteirões da avenida do Contorno, no bairro São Pedro, o empreendimento Infinity Art, da construtora Canopus (2018) já se encontra finalizado, com o seu condomínio em início de ocupação. A edificação oferece um total de 96 unidades habitacionais de quatro dormitórios, com áreas que variam entre 173 e 221 metros quadrados. Além disso, existem quatro unidades de coberturas com os mesmos quatro dormitórios e área entre 279 e 324 metros quadrados. Na parte coletiva, o condomínio de luxo conta com uma garagem, que comporta o estacionamento de 360 carros particulares, e com uma ampla área de lazer com piscina e outras comodidades. A edificação apresentou a necessidade de passar pelo processo de aprovação na secretaria de patrimônio por incluir, em seu terreno, o conjunto de residências tombadas integrantes da rua Congonhas.

Já o empreendimento mais novo, o Soul Savassi da Caparó (2022) ainda se encontra em obras. Localizado no interior da avenida do Contorno, no bairro Funcionários, a edificação assenta-se próximo à região da Savassi. Em terreno com frente para a entrada do Colégio Santo Antônio, a construção apresenta relevante impacto para o trânsito central, visto que sua garagem oferece 265 vagas para carros particulares dos futuros moradores. A edificação conta com a oferta de 124 unidades, sendo o apartamento padrão constituído de três dormitórios suítes dentro de uma área de 116 metros quadrados. Não foram encontrados os dados sobre as unidades de cobertura - algo que indica que elas já podem ter sido vendidas ou fazem parte de algum acordo prévio para o financiamento da obra. O lazer coletivo e as amenidades tipo “resort” compõem a oferta de serviços condominiais da área coletiva (Caparó, 2022).

A cena de dissenso do morar na centralidade urbana se estrutura a partir da escrita da cena de aparição e desestabilização de hierarquias, evidenciadas por Marques (2022) e Marques e Sá Martino (2020). A aparição aqui destacada evidencia as relações impositivas provindas da lógica produtiva da manufatura da construção civil a partir de sua produção gráfica. Elas são apresentadas de forma a provocar no leitor possíveis questionamentos e modificações no campo de experiências da visualização de elementos amplamente propagados como arquitetura no cotidiano da cidade.

As montagens organizadas para integrar a cena são compostas por perspectivas digitais produzidas, tratadas e renderizadas a partir de modelos virtuais utilizados em projetos arquitetônicos. Em cada

composição, as imagens do empreendimento Soul Savassi (Caparó, 2023) se mantêm sempre na parte superior e o Infinity Art Residences (Canopus, 2018) na parte inferior. Estrutura-se a organização de cada mosaico em três escalas de leitura de projetos. Inicia-se com a Escala Urbana que apresenta as possíveis conexões com o lugar de inserção dos empreendimentos e a sua contribuição com a dinâmica urbana vigente. Em seguida está a Escala Coletiva, que conta com uma coleção de imagens referentes às áreas comuns. Por fim, finaliza-se a análise imagética com a Escala Individual, que expressa a simulação de uso das unidades habitacionais produzidas. A partir das montagens, abordam-se as possibilidades de interação social que abrangem formas de vida evidenciadas e invisibilizadas na concepção de empreendimentos imobiliários.

As Escalas Urbana, Coletiva e Individual: relações sociais idealizadas na representação para a venda

A cena inicia-se com Figura 1, que apresenta a Escala Urbana: momento mais ampliado da contemplação pelas montagens. Composta por perspectivas externas das fachadas retiradas dos sites publicitários, sua visualização permite explorar as intenções, possibilidades e conexões da edificação com o seu contexto urbano.



Figura 1: Escala Urbana

Fonte: Caparaó, 2022 e Canopus, 2018 - alterado pelo autor

A partir do olhar para a totalidade da composição, as duas visadas colocadas na mesma montagem evidenciam dois edifícios com grande similaridade quanto à escolha de materiais de revestimento.

Os acabamentos em granito e porcelanato são, atualmente, adentros popularizados entre as construtoras em sua estratégia de composição de elevações. No âmbito da gestão de superfícies externas, elemento de caráter relevante para o conforto térmico e acústico, as fachadas ventiladas são usualmente associadas como um diferencial dos empreendimentos e reforçam a sua relação no imaginário do alto padrão (Canopus, 2018; Caparaó, 2022).

As imagens renderizadas se fazem como estratégia comunicativa de perspectivas de impacto, referenciando elementos gráficos criados para seduzir e introduzir os dois empreendimentos ao seu leitor. Elementos controlados no ato da sintetização digital, a escolha da ambiência de iluminação natural evidencia o entardecer e o amanhecer como parte de uma composição fotográfica, voltada a destacar, através de sombreamento e a tonalidade de cores, a suposta beleza de duas construções aparentemente muito similares.

Para além do material de contemplação, as fachadas identificam similaridades do processo de projeto. O ritmo de distribuição das aberturas das janelas, fruto da multiplicação vertical de apartamentos, é evidência do resultado de uma estratégia baseada na extrusão repetitiva de plantas tipo ao longo da verticalidade das torres. Nesse caso, o Soul Savassi se destaca pela presença do pano de vidro vertical, que traz uma marcação auxiliar para a quebra de leitura do ritmo repetitivo. O Infinity Art Residences apresenta uma marcação mais acentuada, que possibilita o leitor a compreender o “empilhamento” das unidades com maior facilidade.

Mas o elemento que apresenta o maior contraste na montagem da Escala Urbana é a ausência da cidade. Nenhuma das fotografias permite ao seu leitor compreender onde as edificações estão inseridas. Não existem marcos locais, edifícios com os quais se dividem divisas ou elementos construídos capazes de referenciar os lugares onde os dois condomínios estão inseridos. Enfim, a localização, que compõe o importante fator definidor do valor de venda, não está presente. Provindos de um planejamento de obra que contou com uma fase de intensa demolição de edificações, onde estaria o denso entorno onde ambos empreendimentos se localizam?

A invisibilidade da cidade é importante fator de diferença entre as imagens publicitárias e as perspectivas arquitetônicas. Enquanto a concepção de projeto em meio digital visa simular uma realidade projetada (Scheer, 2014), a estratégia de venda se direciona a idealizar, através da manipulação da ilustração, o monopólio da localidade. A subversão da perspectiva arquitetônica para o consumo pode ser percebida na montagem.

A percepção de que as edificações representam os únicos imponentes marcos verticais do lugar se faz ao excluir a aparição da vizinhança, da rua e do bairro que serão divididos com outras pessoas, outros agentes e outras dinâmicas lá presentes. A estratégia de venda da área construída multiplicada, voltada a gerar o insumo das unidades habitacionais, se faz a partir da mensagem a

seus possíveis compradores que eles serão “donos” do lugar. É necessário, portanto, esconder que esse mesmo lugar tem muitos dos outros “donos” que lá já residem. Evidenciar a vulnerabilidade de dinâmicas de uma coletividade local aparenta ser uma característica da inteligibilidade voltada para a solvência do mercado de imóveis.

Em outro âmbito, a Figura 2 apresenta a Escala Coletiva. Nessa montagem, utilizam-se perspectivas ilustrativas das áreas comuns dos dois condomínios. Locais cujo acesso é exclusivo a moradores e que apresentam a necessidade de manutenção e cuidado compartilhado.

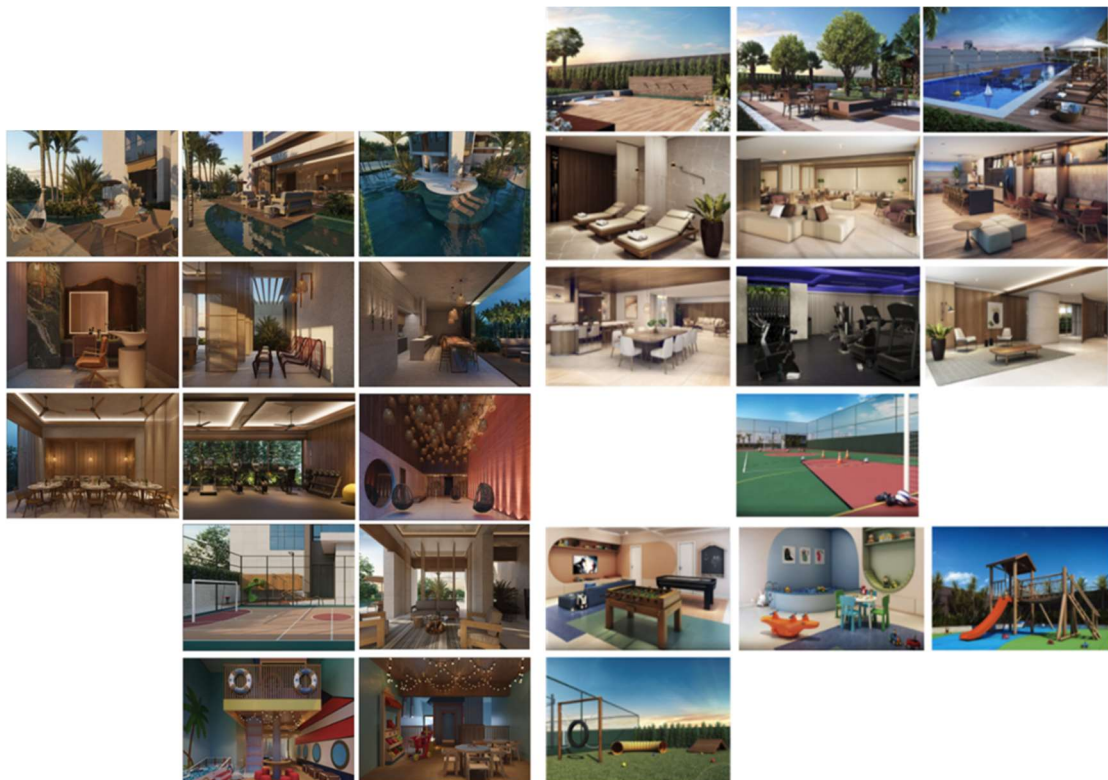


Figura 2: Escala Coletiva

Fonte: Caparaó, 2022 e Canopus, 2018 - alterado pelo autor

Ao direcionarmos o olhar à totalidade da composição, percebemos que, apesar de serem obras de diferentes autores de arquitetura, os dois empreendimentos apresentam o planejamento espacial com enorme similaridade na oferta de espaços de convívio condominial. Piscinas, salões de festas, cozinhas coletivas para eventos (“espaços gourmet”) e os halls de entrada contam com sua aparência estruturada na prevalência de cores em tonalidade pastel, compostas pelo uso de texturas digitais que referenciam a combinação de revestimentos laminados industrializados (que simulam a madeira natural), a pisos de pedra “tipo” granito e o uso de mobiliário de luxo. As estratégias de composição de materialidade da arquitetura de interior são também muito similares em espaços especializados

de academias, quadras, e do lazer para crianças – esses últimos, dotados de cores mais fortes e marcantes. A pequena diferença se encontra na oferta dos lugares de autocuidado: a área para meditação e yoga no Infinity Art Residences e o salão de beleza no Soul Savassi.

A Escala Coletiva evidencia a grande oferta de serviços condominiais como componente estrutural da forma de morar proposta nos empreendimentos padrão luxo. As imagens, portanto, apresentam-se em maior número, o que indica a sua priorização dentro das propagandas imobiliárias. Nesse ponto, destaca-se a continuidade da alienação por trás das oportunidades sociais e de lazer, fechadas no interior do complexo de moradia, como reforço à negação do lugar e da cidade. Assim como evidenciado na Escala Urbana, a maioria das atividades presentes nesses espaços poderiam ser realizadas em praças, parques, espaços públicos ou em outros serviços já existentes na privilegiada região onde as edificações se inserem. Demonstra-se, com isso, o indício sobre a inteligibilidade de venda de conjuntos habitacionais de alto padrão, como incentivo à sociabilidade de classe restrita ao círculo de renda com capacidade de acessar a convivência fechada e privilegiada, um importante componente do fetiche da moradia. Como falamos de habitações na centralidade, até que ponto a concepção desses espaços é utilizada para vender uma opção para não se presenciar a diversidade de renda, gênero e raça da população de Belo Horizonte?

Por outro lado, o fato de se ter acesso exclusivo a um “resort de alto luxo a um elevador de distância” (Caparó, 2022) cria a contraditória situação quando pensamos nos impactos de manutenção desses espaços. As necessárias relações sociais comunitárias são a base para o bem-estar de espaços condominiais como locais para o encontro entre vizinhos. Entretanto, como pode ser visto no mosaico, as renderizações em nível do observador não apresentam ninguém durante o uso desses espaços. De forma a valorizar a estratégia de venda pela exclusividade, a coletividade da vizinhança também é invisibilizada. A imagem constituída pela montagem, ao demonstrar apenas lugares vazios de vida, não os ilustra como potencializadores da criação de vínculos comunitários. Muito pelo contrário: cada perspectiva é um convite ao uso individual do seu leitor. Ao se colocar no lugar de um possível comprador, não imaginamos que as amenidades oferecidas serão compartilhadas com outras 96 unidades habitacionais do Infinity Art Residences, ou 123 unidades no caso do Soul Savassi.

Por fim, a Escala Individual ilustra o espaço das unidades habitacionais simuladas para a venda. O mosaico de imagens, evidenciado na Figura 3, se vê novamente marcado por uma notável uniformidade.



Figura 3: Escala Individual

Fonte: Caparaó, 2022 e Canopus, 2018 - alterado pelo autor

Com a diferença da qualidade de renderização e do tipo de iluminação, os apartamentos do Infinity Art Residences e do Soul Savassi poderiam ser compreendidos como versões de unidades habitacionais de um mesmo conjunto habitacional. A montagem evidencia, principalmente, a ênfase no espaço para receber convidados. As salas de estar, compostas de adega e bar, assim como as varandas com vistas espetaculares da cidade são os espaços mais enquadrados na propaganda.

No caso dos espaços privados dos dormitórios, a simulação de uso definida pelo mobiliário combina-se com a extensa oferta de serviços condominiais da Escala Coletiva. Identifica-se a partir desses elementos para quem as imagens dos apartamentos foram produzidas: as famílias. A composição de cômodos, a escolha de materiais, a tonalidade das cores e superfícies juntamente com a escolha de mobiliários dirigem a imaginação para uma leitura de cenas cotidianas de núcleos familiares padrões. Destaca-se, nesse caso, o quarto infantil de tonalidades rosa, no caso do Soul Savassi, sugere a moradia de uma família com uma filha.

A invisibilidade, na escala individual, também é um fator interessante a ser reparado. Os espaços de serviços - cozinha e lavanderia - não são retratados, mas encontram-se presentes nas plantas humanizadas, representadas na Figura 4. Elas remetem à existência de espaços voltados para o uso exclusivo de pessoas contratadas para trabalhos domésticos, como o banheiro de serviços e depósito com cama (antigo quarto de empregada) destacados de vermelho. Essa invisibilidade se faz como incentivo de uma forma de morar que reproduz o hábito da contratação da mão de obra barata para o cuidado doméstico cotidiano, uma vez que a venda não explicita ao possível comprador o funcionamento dos serviços de reprodução próprios do ato de morar.



Figura 4: Plantas Humanizadas
Fonte: Caparaó, 2022 e Canopus, 2018 - alterado pelo autor

As propagandas de empreendimentos imobiliários, tomando como referência as análises de Caparaó (2022) e Canopus (2020), revelam a lógica subjacente à produção de moradias que influenciam politicamente os rumos e decisões do planejamento urbano. Evidencia-se, assim, a uniformidade dessa produção, perceptível na análise da imagem em suas diferentes escalas – urbana, coletiva e individual. A padronização tanto dos espaços quanto da imagem de seus moradores deriva da reprodução de um fetiche da mercadoria: a suposta oferta de uma individualidade contraditória e exclusiva, isolada dos conflitos e da diversidade inerentes à vida urbana.

APONTAMENTOS PARA CONTINUIDADE DE DISCUSSÕES

O planejamento, dimensionamento e representação de um espaço a ser construído, gerido e transformado não define a maneira como ele será utilizado. Projetar e planejar não compõem a prescrição de uso. Da mesma maneira, as propagandas, que se baseiam nos elementos de representação do espaço provindos do campo da arquitetura e do urbanismo, não definem a forma de morar de seus habitantes. Elas ocorrerão a partir da interpretação das pessoas, estando um espaço sempre aberto à alteração para responder às demandas e desejos dos agentes que ocupam cotidianamente os lugares.

Apesar disso, os dispositivos de planejamento espacial sempre são compostos com uma carga de expressão, de sugestões e simulações que compõem a cena idealizada de sua concepção. Em outras palavras, tanto o projeto como o Plano são compostos de incentivos de uso que remetem à idealização de relações sociais por quem as criou. Eis a necessidade de compreender como a comunicação sobre dinâmicas espaciais é realizada. Ela deve ser feita de forma a permitir a expressão de diferentes agentes na definição de seu espaço e seu território.

A apropriação do espaço individual, para além dos apartamentos padronizados, necessita de subversão por parte da interpretação de moradores. Na maioria das vezes, a individualização das moradias produzidas em massa vem com outro aumento do dispêndio financeiro: a contratação de arquitetos de interiores e equipes de obra para a realização de reformas. Adaptar a unidade padrão ao estilo de vida individual custa caro. A expressão do morar privilegiado é, de certa forma, uma resistência à imposição da identidade imposta pela produção em massa.

Já o espaço coletivo, esse também será alvo dos necessários acordos de coletividade. Habitar os condomínios, independente da estética resort, requer lidar com negociações e conflitos próprios do compartilhamento. Algo interessante a se perceber é como as associações de moradores lidam com os embates. Caso o diálogo exista, os espaços coletivos resultarão de vínculos comunitários pacíficos. Nos casos de dissenso, as restrições e a disciplina aparecerão em formas de regras e

regulamentos que burocratizam o acesso às belas piscinas, salões de festas, quadras, academias, etc.

A experiência de cena de dissenso sobre o morar na centralidade permite a aparição da relação de uniformidade da moradia produzida em massa e de seus privilegiados moradores. Ao colocar lado a lado a imagem de venda de dois empreendimentos identifica-se os indícios da inteligibilidade que rege a produção manufaturada da "indústria" da construção civil. Ela se vê marcada por uma reprodução que insiste em replicar algo que não se conecta com o lugar e as possíveis dinâmicas urbanas de sua localidade.

A contraditória forma produtiva também se estrutura na padronização de seus moradores, resumindo a estética do padrão familiar de trabalhadores médios ao seu interesse. Tanto as premissas do funcionamento da lógica de mercado, quanto os indícios apresentados pelo conteúdo gráfico das propagandas imobiliárias apontam para a necessidade de um olhar crítico. Essa produção enquadra seus moradores e, de certa forma, a cidade, a partir da hierarquização social.

Como afirmado por Marques (2022), a escrita de uma cena não associa responsabilidades à institucionalidade de uma estrutura de poder, mas possibilita o questionamento sobre a reprodução de hierarquias em sua máquina explicativa. A mise en scène também expressa como uma experiência de crítica pode se fazer como uma alternativa à simplória rotulagem de identidade de moradores como "privilegiados" que acessam essa produção em massa. Ao contrário, a montagem das cenas se faz para demonstrar como existe uma imposição identitária do morar da classe média que é, de certa forma, violenta. Como imposição, a inteligibilidade de venda do morar perpassa a noção de privilégio para algo que deveria ser um direito. Por fim, para se acessar esse privilégio, deve-se adequar-se à forma de vida para a qual sua produção é direcionada. Adentrar a redoma da definição do que se considera privilégio aponta para as questões superficiais da imagem social como comportamento padronizado. Aparentar ser privilegiado é se comportar como privilegiado e enxergar a sua cidade pela ótica da exclusividade e separação trazidas pelo seu privilégio.

Por outro lado, é preciso lembrar-se que o sujeito não é origem de um processo de insurgência, mas poderá ser o seu resultado se assim desejar. As formas de subjetivação que produzem possíveis modificações no campo da experiência do morar provém da necessidade de cada um compreender a importância da sua própria singularidade. Nem arquitetos, nem incorporadores guardam a sabedoria necessária para definir a melhor forma de morar. Somente o próprio sujeito que habita o cotidiano de seu espaço, tem o conhecimento para fazê-lo.

AGRADECIMENTO

Ao CNPq, cujo financiamento à pesquisa "Outra lógica da prática para moradia e cidade: o direito de existir" (Chamada CNPq/MCTI n. 10/2023 - Faixa B - Grupos Consolidados) foi fundamental para a realização da investigação explorada, em parte, nesse artigo.

REFERÊNCIAS

CONTRUTORA CANOPUS. **Infinity Art Residences**. 2025. VivaReal. Disponível em: <https://www.vivareal.com.br/imoveis-lancamento/infinity-art-residences-2494754321/> Acesso em: 3 de novembro de 2025.

CONTRUTORA CAPARAÓ. **Soul Savassi: a vida começa aqui**. 2022. Disponível em: <https://soulcaparao.com.br/>. Acesso: 6 jun. 2023

FERRO, Sérgio. A produção da casa no Brasil. In: **Arquitetura e Trabalho Livre**. [s.l.]: Cosac Naify, 2006, p. 61-101.

MARQUES, Ângela. **O método da cena em Jacques Rancière: dissenso, desierarquização e desarranjo**. Revista Galáxia. v. 47, 2022, p.1-21. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/gal/a/vgSgVjRpY8HxkBvzRMy5d6r/>. Acesso em: 18 out. 2025.

MARQUES, Ângela e SÁ MARTINO, Luís Mauro. Entre o digno e o precário: enquadramento biopolítico de mulheres em fotografias jornalísticas sobre o Programa Bolsa-Família. **Bakhtiniana**, v.15. n.1, 2020. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/bak/a/nKMHDK6mCp58Yb9LGPYrXsB/?lang=pt>. Acesso em: 18 out. 2025.

MORADO NASCIMENTO, Denise. **O sistema de exclusão na cidade neoliberal brasileira**. Marília: Lutas Anticapital, 2020.

MORADO NASCIMENTO, Denise (Org). **Saberes [Auto] Construídos**. Belo Horizonte: Associação Imagem Comunitária, 2016.

MORADO NASCIMENTO, Denise et al (Orgs). **Práticas sociais no espaço urbano: percursos e desdobramentos do grupo PRAXIS-EA/UFMG [2009-2022]**. Belo Horizonte: Escola de Arquitetura, 2022.

NASCIMENTO, Simon. Com Savassi em destaque, imóveis em BH custam quase duas vezes mais que a média do Brasil. **O Tempo**, 2025. Disponível em: <https://www.otempo.com.br/economia/2025/3/8/com-savassi-em-destaque-imoveis-em-bh-custam-quase-duas-vezes-mais-que-a-media-do-brasil>. Acesso em: 18 out. 2025.

PASSARINI, Ígor. Vereadores ignoram estudos e aprovam alteração no Plano Diretor de BH. **Estado de Minas**. Belo Horizonte, abr 2023. Seção Política. Disponível em: https://www.em.com.br/app/noticia/politica/2023/04/28/interna_politica,1487226/vereadores-ignoram-estudos-e-aprovam-alteracao-no-plano-diretor-de-bh.shtml. Acesso em: 18 out. 2025.

RAMIRES, Giovana; DIAS, Maria Angela; ARAUJO, Ana Paula. O desenho de arquitetura sob a ótica da retórica. **Revista Rhetorikê**, n. 8, 2022.

SCHEER, David Ross. **The Death of Drawing: Architecture in the Age of Simulation**. Londres e Nova York: Routledge, 2014.

SINDUSCON-MG. **Custo Unitários Básicos de Construção em maio**. 2023. Disponível em: https://sinduscon-mg.org.br/wp-content/uploads/2023/05/tabela_cub_mai_2023.pdf. Acesso: 20 jun. 2023.