

ESTRUTURA SOCIOESPACIAL E DINÂMICA IMOBILIÁRIA EM UMA METRÓPOLE BRASILEIRA: O CASO DE BELO HORIZONTEⁱ

Socio-Spatial Structure and Real Estate Dynamics in a Brazilian Metropolis: The Case of Belo Horizonte

Alexandre Magno Alves Diniz

Programa de Pós-graduação em Geografia, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Brazil

alexandrediniz@pucminas.br

Luciana Teixeira de Andrade

Programa de Pós-graduação em Ciências Sociais, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Brazil

landrade@pucminas.br

Jupira Gomes de Mendonça

Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Minas Gerais, Brazil

jupira@gmail.com

Recebido: 10/05/2024

Aceito: 25/10/2024

Resumo

Este artigo analisa a dinâmica imobiliária e a estruturação socioespacial na cidade de Belo Horizonte, utilizando dados do Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal, especificamente sobre novas construções de apartamentos residenciais até 2020. A pesquisa demonstra a associação entre a dinâmica imobiliária e a estrutura socioespacial, evidenciando fenômenos como a hipersegregação nas áreas centrais, a dispersão de imóveis de padrão médio e alto em áreas pericentrais, e a expansão das classes trabalhadoras e populares nas áreas periféricas. Observa-se também a presença de enclaves sociais e a criação de novas centralidades em espaços pericentrais e periféricos. A análise aponta para um processo de elitização mais abrangente e a crescente heterogeneidade social nos territórios urbanos de Belo Horizonte.

Palavras-chave: Estrutura Socioespacial, Dinâmica Imobiliária, Belo Horizonte, Segregação Urbana, Centralidade Urbana.

Abstract

This article examines the real estate dynamics and socio-spatial structuring in Belo Horizonte, using data from the Municipal Real Estate Registry, specifically regarding new residential apartment constructions up to 2020. The research demonstrates the association between real estate dynamics and socio-spatial structure, highlighting hypersegregation in central areas, the dispersion of medium and high-standard properties in peri-central areas, and the expansion of working-class and popular classes in peripheral areas. It also observes the presence of social enclaves and the creation of new centralities in peri-central and peripheral spaces. The analysis points to a more comprehensive utilization process and increasing social heterogeneity in the urban territories of Belo Horizonte.

Keywords: Socio-Spatial Structure, Real Estate Dynamics, Belo Horizonte, Urban Segregation, Urban Centrality.

1. INTRODUÇÃO

A literatura sobre a organização socioespacial das cidades latino-americanas mostra que nas últimas décadas elas deixaram de ser monocêntricas e passaram a organizar-se de modo policêntrico e mais segmentado¹. No caso das metrópoles brasileiras, foco deste artigo, é visível a conformação de espaços marcados pela heterogeneidade social e pela formação de novas centralidades, colocando em xeque o antigo padrão centro-periferia. Atualmente assiste-se nas áreas periféricas, antes territórios exclusivos dos grupos de baixa renda, a crescente presença de segmentos da classe média e média-alta, nos chamados condomínios fechados. As áreas centrais, tradicionalmente ocupadas pelos grupos de mais alto status, vêm se tornando mais segregadas, com a presença ainda maior dos grupos com poder econômico e social superior na estrutura sócio-ocupacional da sociedade (Mendonça *et al.*, 2019). Já nas áreas pericentrais observa-se a formação de territórios marcados por maior heterogeneidade ou mistura social entre parcelas dos grupos médios e das classes populares, com uma redução da distância física entre esses distintos estratos sociais. Sintetizando, é possível identificar hoje nas metrópoles brasileiras a presença de enclaves, seja pela autosegregação das camadas superiores e médias, seja pela crescente estigmatização dos espaços de pobreza como áreas da violência, e, diferentemente dessa tendência segregadora e homogeneizante, observa-se também a constituição de espaços marcados por certa heterogeneidade social (Marques, 2015). Acompanhando esses fenômenos, surgem, nos espaços pericentrais e periféricos, novas centralidades, de porte e tipos diferentes (Cerqueira, 2018).

Estudando a estrutura sócio-ocupacional das metrópoles brasileiras², Diniz, Mendonça e Andrade (2018) encontraram mudanças importantes entre 2000 e 2010, com a ampliação da proporção de profissionais de nível superior e a redução dos trabalhadores do terciário não especializado. Essas tendências encontram-se presentes na maioria das principais regiões metropolitanas brasileiras, mas se apresentam de forma mais contundente na Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH), que é a região metropolitana que melhor representa as macrotendências em curso nas metrópoles brasileiras (Diniz; Mendonça; Andrade, 2021). Debruçando-se sobre a realidade da RMBH,

¹ Ver, entre outros, CALDEIRA (2000), COSTA; LIMONAD (2015), RIBEIRO; RIBEIRO (2018).

² A estrutura socioespacial foi construída no Observatório das Metrópoles, no final da década de 1990, como *proxy* da hierarquia social brasileira. Tendo em vista a importância do mundo do trabalho na conformação social, a base para definição dos grupos sociais é a variável *ocupação*, dos Censos Demográficos, associada a filtros de renda e de escolaridade. Ao longo das décadas, foram feitas adaptações na estrutura construída, de modo a compatibilizar com mudanças na Classificação Nacional das Atividades Econômicas e das Ocupações, pelo IBGE, e, ainda, permitir comparações temporais da estrutura. (RIBEIRO, 2023).

os autores identificaram os efeitos espaciais da reestruturação sócio-ocupacional metropolitana, com uma crescente mescla social nos espaços pericentrais do município de Belo Horizonte e no vetor oeste, principalmente nos municípios de Contagem e Betim.

Portanto, as últimas décadas testemunharam alterações significativas na estrutura sócio-ocupacional metropolitana, com rebatimentos na estrutura socioespacial e uma crescente complexidade e heterogeneidade social no território. No seio dessas mudanças, detectou-se um movimento ambivalente, com a hipersegregação das elites nas áreas “centrais”, a expansão das classes populares nas “periferias” precárias e o espraiamento dos grupos médios pelos espaços pericentrais e periféricos consolidados, ou seja, com melhor infraestrutura (Mendonça; Andrade; Diniz, 2019).

Essas constatações emanaram essencialmente da análise de dados censitários, que oferecem uma visão detalhada da composição e características das populações metropolitanas. Este trabalho contribui com esse debate, ao trazer evidências das transformações socioespaciais em curso a partir de uma fonte alternativa de informações, que evidencia um processo correlato e concomitante, qual seja: a expansão do mercado imobiliário e a oferta de novos apartamentos no município de Belo Horizonte, registrados no Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Belo Horizonte (base para a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano -IPTU).

Historicamente, os apartamentos representavam produtos imobiliários destinados aos segmentos de média e alta renda. No entanto, desde meados dos anos 2000, quando se intensificou a atividade imobiliária na cidade de Belo Horizonte,³ a oferta de apartamentos passou também a contemplar segmentos de renda média-baixa, dado o posicionamento de mercado de algumas construtoras locais.⁴

2. A ORGANIZAÇÃO SOCIOESPACIAL DE BELO HORIZONTE

A estrutura sócio-ocupacional de Belo Horizonte mostra uma sociedade onde se sobressaem os trabalhadores manuais e as classes médias: 49% das pessoas ocupadas

³ A demanda reprimida, dada pela crise econômica dos anos de 1980 e parte da década de 1990; o aumento do crédito habitacional no final dos anos de 1990, que se intensificaria com o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida, em 2009; a Lei Federal 9.154/97, que criou o Sistema Financeiro Imobiliário e, entre outras definições, criou a possibilidade de alienação fiduciária do bem imóvel, permitindo ao investidor garantias concretas em relação ao risco de inadimplência; e o aumento geral da renda, no anos de 2000 constituíram um cenário favorável à atividade imobiliária em nível nacional. Particularmente em Belo Horizonte, os investimentos em infraestrutura nas áreas periféricas e pericentrais, a partir do início dos anos de 1990 e o aumento do potencial construtivo dado pela nova Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, de 1996, estimularam a construção de prédios de apartamentos, alcançando inclusive um novo segmento de mercado, composto por trabalhadores de média-baixa renda. Para esta análise, ver, entre outros, Costa e Mendonça (2012) e Mendonça, Costa e Borges (2014).

⁴ Vide a produção das empresas MRV e TENDA, desde meados dos anos de 1990, na Região Metropolitana de Belo Horizonte.

estão em ocupações manuais, com destaque para os proletários da indústria, dos serviços, do ambiente construído e o subproletariado, sendo insignificante a presença de trabalhadores rurais. A outra metade da população é constituída pela classe dirigente (4,5%) e pelas classes médias, onde se concentram membros das classes média-média e média-baixa, cuja ocupação é não-manual, mas menos qualificada e de menor renda que as classes médias altas (ver tabela 1).⁵

Tabela 1: Belo Horizonte – Distribuição dos Grupos Sociais – 2010⁶.

GRUPO SOCIAL	Num. Abs.	%
Classe Dirigente	51.671	4,5%
Classe Média Alta	107.143	9,4%
Classe Média Média	174.336	15,3%
Classe Média Baixa	247.742	21,8%
Proletários da Indústria	79.574	7,0%
Proletários de Serviço	262.255	23,0%
Proletários do Ambiente Construído	74.160	6,5%
Subproletariado	137.096	12,0%
Trabalhadores Rurais	4.698	0,4%
TOTAL	1.138.675	100,0%

Fonte: IBGE e Ribeiro, 2023.

A distribuição espacial desses grupos mostra a concentração das classes dirigentes e médias-altas em alguns territórios, em contraposição a outros, onde estão mais concentrados os trabalhadores manuais (ver figura 1). Estes últimos predominam nos espaços mais periféricos. Os territórios pericentrais mostram maior heterogeneidade, uma vez que neles os grupos sociais compõem percentuais semelhantes.

Atualmente, o município de Belo Horizonte está subdividido em nove regiões administrativas: Barreiro, Oeste, Centro-Sul, Leste, Noroeste, Nordeste, Norte, Pampulha e Venda-Nova. Cada uma dessas nove áreas possui um centro administrativo próprio designado como "Coordenadoria de Atendimento Regional". Tanto as áreas administrativas quanto seus centros são popularmente conhecidos como "Regionais" (Barbabela, 2022). Essas regionais são formadas por diversos bairros, cujos limites foram estabelecidos com

⁵ Ainda que o foco aqui seja o município polo da Região Metropolitana, é importante destacar que a presença relativamente significativa dos grupos médios na capital e uma presença menor dos trabalhadores manuais, se explica face ao fenômeno metropolitano, ou seja, dado o crescente aumento do preço do solo urbano na cidade polo, parcelas significativas dos trabalhadores manuais reside em outros municípios metropolitanos e diariamente se deslocam para a capital para trabalho ou estudo.

⁶ Ainda não estão disponibilizados os microdados do Censo para 2022, o que significa a impossibilidade de identificação dos grupos sociais na presente década.

base em aspectos tais como presença de barreiras físicas, contiguidade espacial dos bairros e histórico de ocupação da cidade, de modo a garantir certa unidade interna.

Como se pode observar na figura 1, todos os grupos sociais estão presentes em todas as regiões administrativas. No entanto, a composição interna a cada território mostra mais claramente aqueles onde há maior segregação e aqueles onde há maior heterogeneidade.

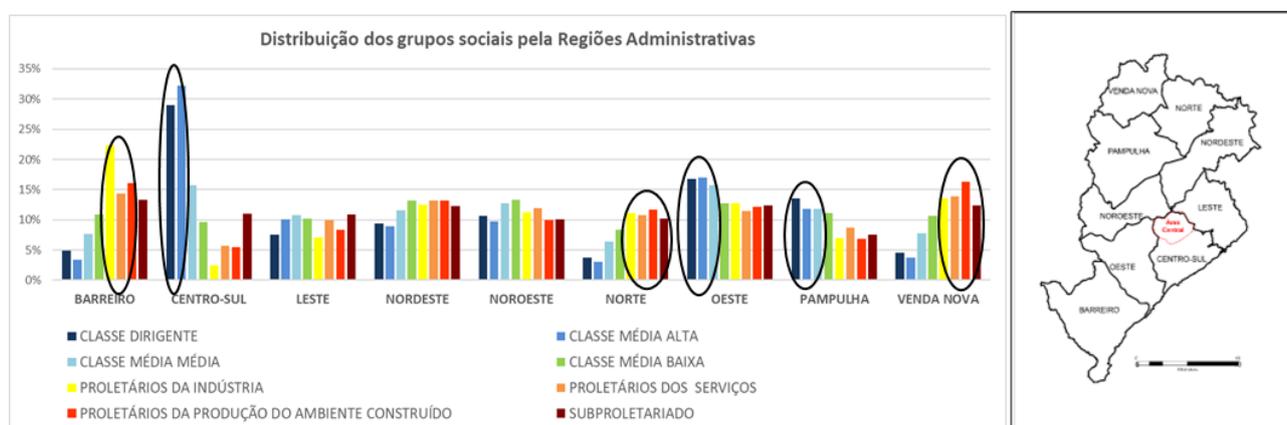


Figura 1 - Grupos sociais e Regiões Administrativas de Belo Horizonte.

Fonte: IBGE, Censo Demográfico de 2010 – dados trabalhados.

Algumas regiões administrativas apresentam uma clara concentração de grupos sociais, como as que foram assinaladas na figura 1 com formas elípticas. Barreiro, Venda Nova e Norte são regiões operárias (com destaque para o Barreiro) ou, como resultado do crescimento periférico do município, concentram os grupos do proletariado e do subproletariado (figura 2). Em relação aos grupos de mais alto status, a região Centro Sul se destaca em relação a todas as outras. Desde o planejamento da cidade a área central, cuja expansão conformou o espaço hoje conhecido como Centro-Sul, abriga os grupos privilegiados. A Pampulha, obra de Juscelino Kubitschek quando prefeito da cidade (1940-1945), ainda que afastada da área central, consolidou-se como segunda opção de moradia dos grupos médios e altos, até mesmo em decorrência da legislação contemporânea à implantação dos primeiros loteamentos, que exigia parâmetros que somente os grupos de maior renda poderiam obedecer. Já a região Oeste passou a apresentar perfil associado a grupos de maior status nos anos mais recentes, em especial nos bairros próximos da região Centro Sul. Por fim, as regiões Leste, Nordeste e Noroeste, são as que apresentam maior mistura social.

A figura 2 permite verificar territorialmente esse quadro. Trata-se da identificação da composição social em cada Área de Ponderação,⁷ a partir das informações sobre a

⁷ Área de Ponderação é uma agregação de Setores Censitários, construída pelo IBGE, para disponibilização dos microdados preservando a sua confidencialidade.

distribuição e, portanto, a maior ou menor concentração de cada grupo sócio-ocupacional em cada área. A nomenclatura traduz a concentração e predominância dos grupos.⁸

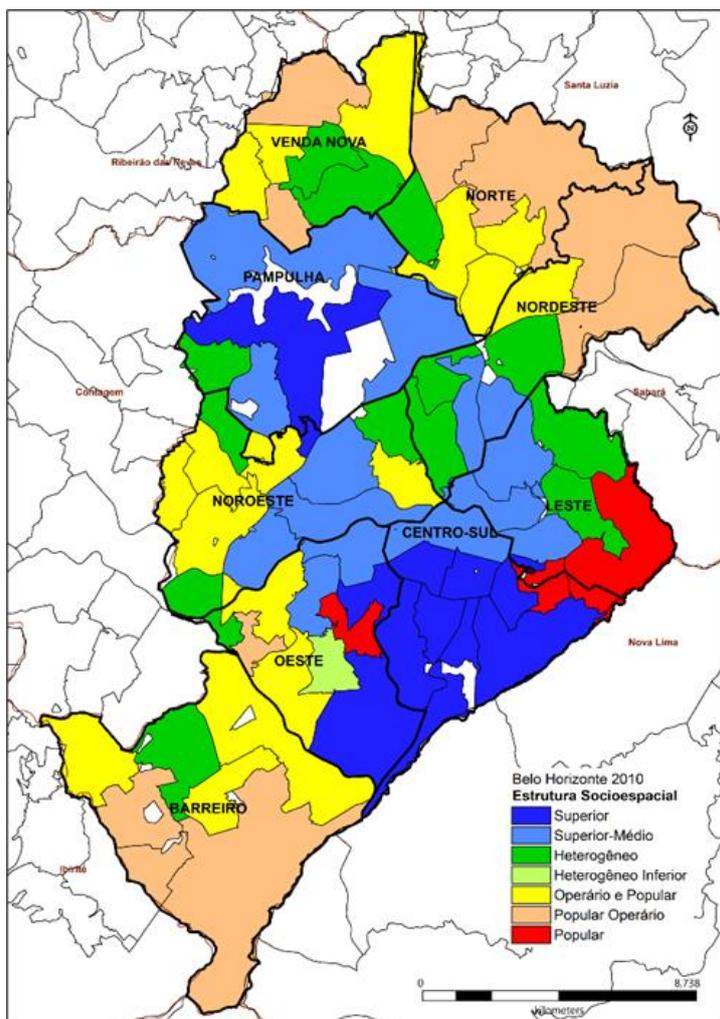


Figura 2 - Belo Horizonte – Estrutura Socioespacial 2010.
Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010 – dados trabalhados.

3. OS DADOS DO CADASTRO IMOBILIÁRIO DE BELO HORIZONTE

As Regionais Administrativas anteriormente descritas são compostas por conjuntos de bairros e apresentam grande diferença em termos ambientais e socioeconômicos. As maiores populações são encontradas nas regionais Oeste e Nordeste, ao passo que o Barreiro e a Pampulha são as que apresentam as maiores extensões territoriais. Por sua vez, a Centro-Sul e a Oeste congregam o maior número de domicílios muito em função da maior verticalização construtiva, enquanto a maior razão de habitantes por domicílio se encontra em Venda Nova e Barreiro (Tabela 2).

⁸ Para mais detalhes sobre a metodologia e os resultados da construção das tipologias socioespaciais, ver a produção do Observatório das Metrôpoles em <<https://www.observatoriodasmetrolopes.net.br/>>

Tabela 2: Regionais Administrativas de Belo Horizonte.

Regional	População	Área (Km2)	N. Domicílios	Hab. por domicílio
Barreiro	282.552	53,51	86.161	3,28
Centro-Sul	283.776	32,75	103.166	2,75
Leste	238.539	27,90	77.584	3,07
Nordeste	290.353	39,34	92.125	3,15
Noroeste	268.038	30,09	88.576	3,03
Norte	212.055	32,56	64.738	3,28
Oeste	308.549	35,96	101.925	3,03
Pampulha	226.110	51,06	73.010	3,10
Venda Nova	265.179	29,18	81.400	3,26

Fonte: IBGE (2010).

Essas diferenças suscitaram a criação de Planos Diretores específicos por parte da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, elaborados como um instrumento de definição da política territorial de planejamento e gestão urbana de base local. O objetivo principal desses Planos é pensar a estrutura urbana e fornecer diretrizes para a implementação dos princípios delineados no Plano Diretor Municipal (PBH, 2024).

Os imóveis encontrados no âmbito das regionais administrativas estão registrados no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal de Fazenda de Belo Horizonte, que é utilizado para fins de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

O presente artigo utiliza como referência a base de dados desse cadastro, cedida pela Prefeitura.⁹ Essa base traz uma série de informações sobre os imóveis da cidade, mas, considerando que a produção imobiliária formal do mercado é predominantemente de apartamentos, trabalharemos, exclusivamente, com os dados referentes a esse tipo de imóvel, selecionando os mais recentes, e voltando a atenção para a análise do ano de construção, endereço, e padrão de acabamento dos mesmos. Este último, que tem como finalidade a determinação da alíquota do imposto que será cobrado dos proprietários, divide os imóveis em cinco padrões ou tipos hierárquicos, denominados P1, P2, P3, P4 e P5. Informalmente, há uma associação do P1 ao imóvel popular, P2 ao baixo padrão; P3, médio, que o segmento imobiliário denomina “normal”; P4, padrão alto; e P5, imóveis de luxo. Para se ter uma ideia das pontas dessa classificação, um imóvel P1 equivaleria a um padrão mais simples da política de habitação popular do Programa Minha Casa Minha vida (Faixa 1). Já o padrão P5 são os imóveis de luxo, como os apartamentos em condomínios verticais nos bairros de maior status social.

⁹ Agradecemos à Prefeitura de Belo Horizonte a disponibilização desses dados.

Uma vantagem desses dados, para efeitos de estudos como este, é a sua atualização constante, diferentemente, por exemplo, do Censo Demográfico, só disponibilizado a cada dez anos, com o agravante do adiamento do Censo de 2020 para 2022, em função da pandemia de Covid 19. Outra vantagem é a possibilidade de explorá-lo em várias escalas, da cidade ao endereço individualizado. Afinal, sendo Belo Horizonte uma cidade com 2.315.560 habitantes (Censo Demográfico 2022), e bastante desigual internamente, é possível identificar, por meio da agregação dos dados pelas regiões administrativas, distintas dinâmicas imobiliárias. Por outro lado, esses dados apresentam como principal desvantagem o seu alcance geográfico, que é limitado à cidade de Belo Horizonte, que dispõe de cadastro digitalizado desde os anos de 1990. Embora a cidade seja polo de uma complexa região metropolitana, marcada por intensa conurbação e forte interdependência, esses dados não permitem a análise do mercado imobiliário metropolitano e as conexões entre aquilo que se passa em Belo Horizonte e os municípios do entorno.

Para melhor compreensão da evolução na oferta de imóveis residenciais na modalidade apartamento ao longo das últimas décadas, apresentaremos dados agregados em três escalas espaciais: Belo Horizonte, regiões administrativas e bairros. Essa estratégia está baseada na necessidade de se identificar padrões e tendências mais gerais na oferta de imóveis novos, sem ignorar as especificidades e exceções encontradas na cidade. Do ponto de vista temporal, os dados do IPTU foram agregados em quatro períodos: os dados acumulados até 1990; e, subsequentemente, nos períodos decenais: 1991 a 2000; 2001 a 2010; e 2011 a 2020.

4. A DINÂMICA IMOBILIÁRIA RECENTE E A ESTRUTURA SOCIOESPACIAL EM BELO HORIZONTE

Os resultados da oferta de novos apartamentos em Belo Horizonte ao longo das últimas décadas revelam importantes alterações no padrão de consumo e, conseqüentemente, na organização socioespacial da cidade. A figura 3 apresenta uma organização percentual da oferta dos tipos construtivos nos períodos anteriormente descritos.

Quando se analisa a oferta do tipo P1 (popular) ao longo do tempo, nota-se uma distribuição proporcional de novas unidades nas primeiras décadas, sendo que entre 2011 e 2020 a sua oferta foi praticamente inexistente no conjunto da cidade de Belo Horizonte. Por sua vez, o tipo P2 (padrão baixo) também apresentou oferta declinante de novas unidades ao longo do período analisado. No entanto, essa queda foi mais abrupta a partir

dos anos 1990, comparativamente à proporção acumulada até 1990. Note-se que historicamente, esse foi o tipo dominante de novos apartamentos ofertados em Belo Horizonte até 1990, quando têm início alterações significativas no mercado de imóveis novos. Já o tipo P3 (médio) representou até 1990 o segundo tipo construtivo de maior oferta acumulada ao longo do tempo. Mas, acompanhando as tendências de elitização do mercado imobiliário na cidade, a partir dos anos 1990 a proporção de novas unidades foi menos intensa, ainda que relativamente regular nos anos 1990, 2000 e 2010.

Por outro lado, o tipo P4 (alto), que acumulava, comparativamente, menor proporção de novas unidades até 1990, mostrou importante expansão desde então, com destaque para o período de 2011 a 2020. A tendência à elitização da oferta de novas unidades de apartamentos em Belo Horizonte fica ainda mais evidente quando se analisam os imóveis do tipo P 5 (luxo), que eram pouco expressivos até 1990, mas cuja oferta vem se expandindo de modo consistente desde então.

Portanto, a conclusão mais geral que se extrai desses dados é a de uma crescente elitização do mercado de novos imóveis na capital, uma vez que a oferta de imóveis dos tipos mais simples tende a cair significativamente - o tipo médio se mantém e os tipos P4 (alto) e P5 (luxo) crescem. O alto valor da terra contribui para que o mercado se volte para um tipo de produto imobiliário mais sofisticado, nos quais a obtenção de lucro é maior. Ainda que nos faltem os dados da região metropolitana, esse processo pode estar refletindo um outro fenômeno apontado pela literatura: a metropolização da pobreza (Marques; Torres, 2005; Mendonça; Costa, 2011). A elitização da produção imobiliária em Belo Horizonte corrobora as interpretações sobre o histórico processo de expulsão dos mais pobres para outros municípios da região metropolitana. O alto valor da terra impede a construção de moradias para esse estrato, mesmo por meio da política pública - o Programa Minha Casa Minha Vida, por exemplo, ao entregar para o capital imobiliário as decisões sobre localização dos empreendimentos, condenou os pobres a ter como opção de compra subsidiada imóveis em territórios situados nos limites da malha urbana.

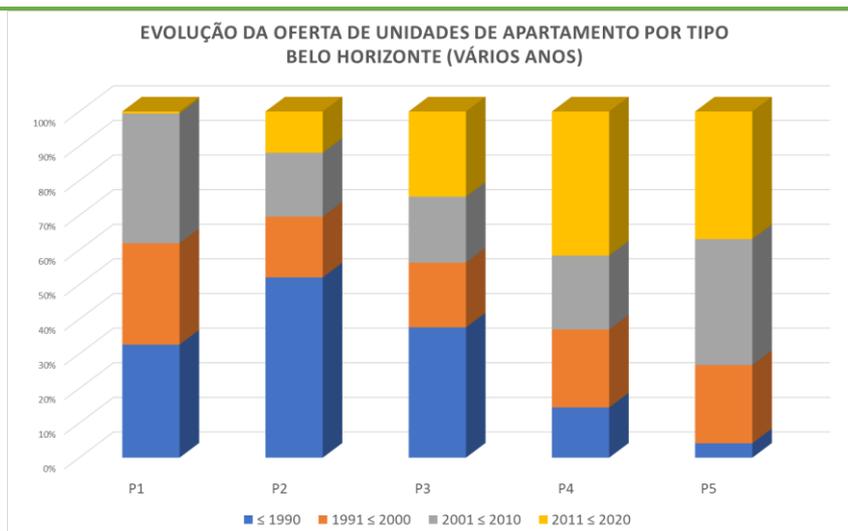


Figura 3 - Evolução da oferta de unidades de apartamento por tipo construtivo em Belo Horizonte (anos diversos). **Fonte:** Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Belo Horizonte – dados trabalhados.

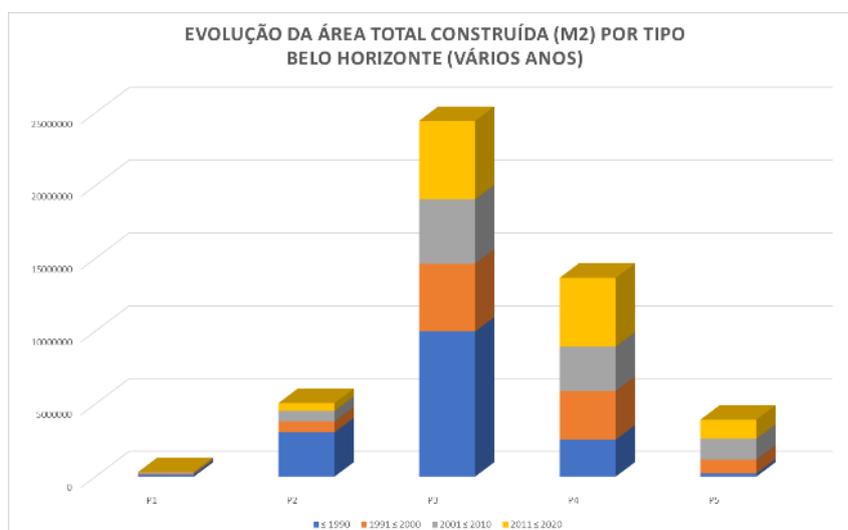


Figura 4 - Evolução da área total construída por tipo construtivo em Belo Horizonte (anos diversos). **Fonte:** Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Belo Horizonte – dados trabalhados

A figura 4 oferece uma perspectiva complementar, evidenciando a área total, em m², atinente a cada tipo construtivo de novos apartamentos ofertados em Belo Horizonte ao longo do tempo. Por representarem, em grande medida, unidades com baixa metragem, os apartamentos do tipo P1 (popular) integralizam uma pequena fração do espaço residencial da cidade. Por sua vez, em termos de área total construída, percebe-se ao longo do período analisado, uma importante redução na extensão global relativa aos novos apartamentos do tipo P2 (baixo), confirmando a tendência observada na figura 3.

Também se depreende da figura 4 que os apartamentos do tipo P3 (médio) representaram ao longo das últimas décadas o principal produto do mercado imobiliário de Belo Horizonte, coerentemente com a tendência, desde a década de 1980, de heterogeneidade social no território pericentral, intensificada na década de 2000. Em

segundo lugar, em termos de área ofertada acumulada de novas unidades, vêm os apartamentos do tipo P4 (padrão alto). Seguindo a tendência registrada anteriormente, as últimas décadas testemunharam uma expansão também na oferta desse tipo de apartamento. Apesar do crescimento do tipo P5 (luxo) nas três últimas décadas, essa tipologia integraliza uma baixa extensão construtiva total, representando a segunda menor, atrás, apenas do tipo P1 (popular), ainda que os apartamentos desse tipo em geral tenham alta metragem. Essa condição se relaciona com a desigualdade da sociedade brasileira, uma vez que o acesso a esse tipo de imóvel, só é possível a uma parcela pequena da sociedade.

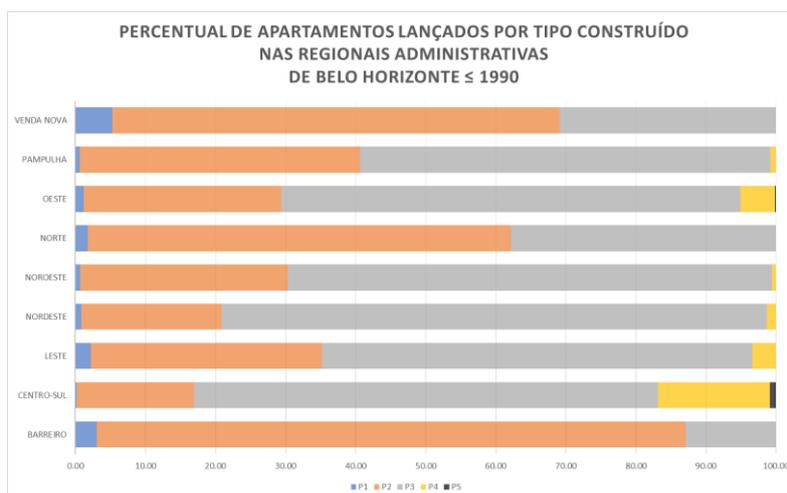


Figura 5 - Percentual de apartamentos lançados por tipo construído nas Regionais Administrativas de Belo Horizonte ≤ 1990. **Fonte:** Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Belo Horizonte – dados trabalhados.

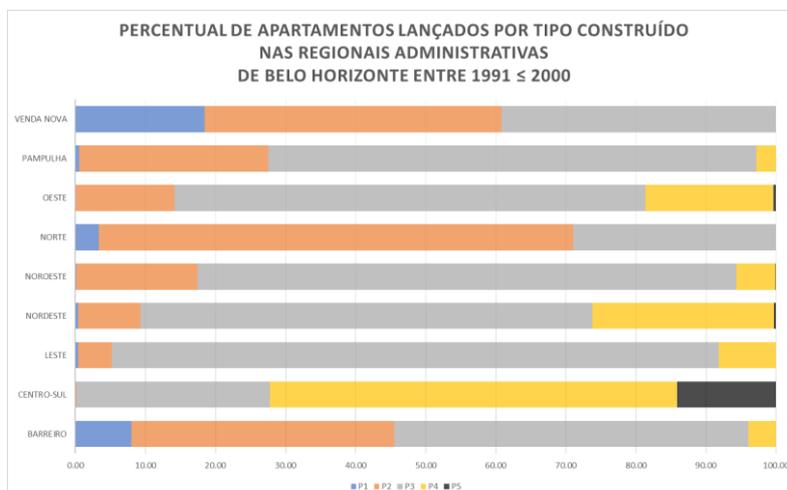


Figura 6 - Percentual de apartamentos lançados por tipo construído nas Regionais Administrativas de Belo Horizonte 1991 ≤ 2000. **Fonte:** Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Belo Horizonte – dados trabalhados

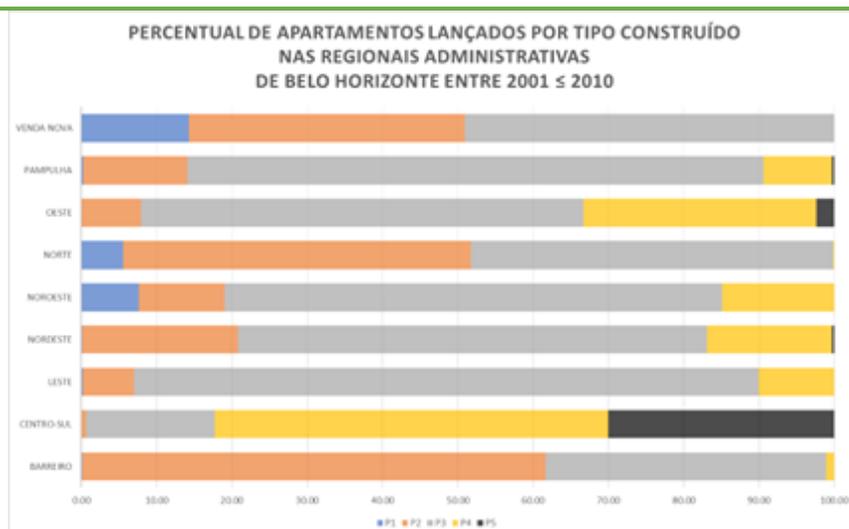


Figura 7 - Percentual de apartamentos lançados por tipo construído nas Regionais Administrativas de Belo Horizonte 2001 ≤ 2010. **Fonte:** Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Belo Horizonte – dados trabalhados.

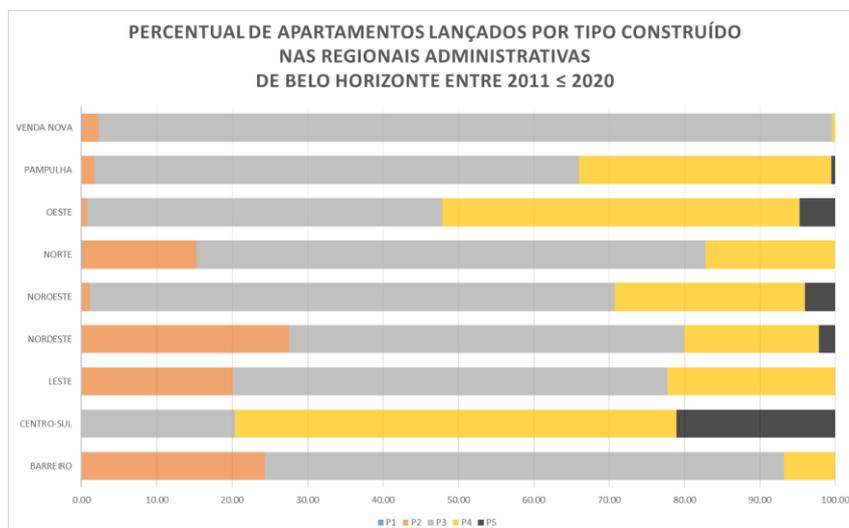


Figura 8 - Percentual de apartamentos lançados por tipo construído nas Regionais Administrativas de Belo Horizonte 2011 ≤ 2020. **Fonte:** Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Belo Horizonte – dados trabalhados

As figuras de 5 a 8 trazem os dados referentes aos lançamentos de apartamento, por tipo, desagregados por Regional Administrativa, ao longo dos mesmos intervalos de tempo. O exame dessas figuras permite o registro de várias observações. Primeiramente, é patente que a oferta de novos apartamentos do tipo P1 (popular) encontra-se especialmente concentrada nas Regionais mais periféricas, quais sejam Venda Nova, Barreiro e Norte, onde o tipo de estrutura socioespacial é fortemente marcado por tipos onde há maior concentração de operários e segmentos populares (ver figura 2). Também merece destaque o fato de que essa oferta se fez presente, exclusivamente, até 2010, reforçando o processo de elitização do mercado imobiliário de Belo Horizonte, assinalado anteriormente.

Por sua vez, nota-se nos dados acumulados até 1990 que a tipologia P2 (padrão baixo) compunha parcela importante dos novos lançamentos de apartamento em todas as regionais, exceto na Centro-Sul, onde estão concentrados os segmentos sociais médio-superiores. A oferta desse tipo de imóvel seguiu forte ao longo das décadas seguintes nas regionais mais periféricas, com tendência a queda, à exceção das regionais Nordeste e Leste, onde houve produção de habitação de interesse social na última década analisada.

Corroborando as observações assinaladas anteriormente, o tipo P3 (médio) dominou a oferta de apartamentos novos em quase todas as regionais administrativas de Belo Horizonte, especialmente nas décadas mais recentes. A única exceção a esse padrão geral se encontra na regional Centro-Sul, onde predominaram os tipos P4 (alto) e P5 (luxo).

O tipo P4 (alto) historicamente apresentou forte concentração na regional Centro-Sul, com crescente espraiamento, a partir dos anos 2000, em setores específicos das regionais pericentrais (Oeste, Noroeste e Nordeste), com alguma presença na regional Pampulha. Fica, portanto, bastante evidente que o processo de elitização da oferta de novos apartamentos em Belo Horizonte apresenta-se espacialmente mais abrangente, transcendendo os redutos tradicionais das elites locais, embora a hipersegregação na regional Centro-Sul mantenha ali a concentração desse padrão de produto imobiliário.

A oferta de novos apartamentos do tipo P5 (luxo) permanece, ao longo de todo o período analisado, altamente concentrada na regional Centro-Sul. No entanto, surge no período entre 2011 e 2020 uma tímida presença de unidades do tipo P5 (luxo) nas regionais Nordeste, Noroeste, Oeste e, em menor escala ainda, na Pampulha, fato que merece ser acompanhado ao longo dos próximos anos, uma vez que pode representar uma nova tendência de mercado, com potencial de elitizar espaços onde os setores médios historicamente se fizeram mais presentes.

Apesar de útil, esse nível de agregação espacial escamoteia uma série de processos internos às regionais administrativas, sendo, portanto, necessário examinar a evolução temporal da oferta de novas unidades de apartamentos por tipo na escala dos bairros.

A figura 9 retrata a oferta de unidades do tipo P1 (popular) ao longo das últimas décadas, revelando uma série de especificidades. Primeiramente, cabe observar que os dados acumulados até 1990 indicam que esse tipo de construção se fazia presente em todas as regionais administrativas. Nas décadas seguintes houve um aumento na porção setentrional da cidade, mas, após 2011, o número de novas construções apresentou sensível redução. Apesar da tendência declinante na oferta de apartamentos P1 (popular) na cidade, o mercado imobiliário priorizou os lançamentos nas décadas seguintes nos

seguintes bairros: Candelária, Mantiqueira e Rio Branco (regional Norte) no período entre 1991 e 2000; Serra Verde, Santa Mônica, Letícia (regional Norte), Jaqueline (regional Venda Nova) entre 2001 e 2010; e Califórnia (regional Noroeste), entre 2011 e 2020.

A figura 10 traz informações sobre a oferta de apartamentos do tipo P2 (baixo), revelando uma dupla tendência: a redução na construção de unidades dessa tipologia ao longo do período analisado e, concomitantemente, o esvaziamento das áreas centrais da cidade, com crescente concentração nas suas regiões mais periféricas. Essa alteração no padrão de distribuição espacial fica ainda mais contundente quando se analisa o predomínio de novos lançamentos em bairros específicos. Os dados acumulados até 1990 revelam uma presença significativa não apenas nos bairros Serra Verde (regional Venda Nova), Floresta, Sagrada Família, Colégio Batista (regional Leste) e Prado, Nova Suíça e Nova Gameleira (regional Oeste), mas também uma presença importante na regional Centro-Sul, com destaque para os bairros Centro, Barro Preto, Lourdes, Floresta, Santa Efigênia, Santo Antônio e Serra. Nas décadas seguintes, a nova produção desse padrão de edificação diminuiu significativamente, à exceção dos bairros Jardim Vitória e Paulo VI (regional Nordeste) e Granja de Freitas (regional Leste), bairros periféricos nos quais houve lançamentos do Programa Minha Casa Minha Vida.

A figura 11 evidencia o peso dos apartamentos do tipo P3 (médio) no mercado imobiliário de Belo Horizonte. Essa oferta se apresenta de forma consistente em todas as regionais administrativas ao longo do período analisado, tendo sido fortemente responsável pelo desenvolvimento dos bairros de classe média mais populosos da cidade, como Buritis e Sagrada Família. Há que se notar, que os dados acumulados até 1990 indicam uma forte presença na porção central e pericentral da cidade, havendo, ao longo do tempo, uma clara manifestação por parte do mercado imobiliário em relação a áreas posicionadas a distâncias maiores do centro, mas com infraestrutura urbana adequada.

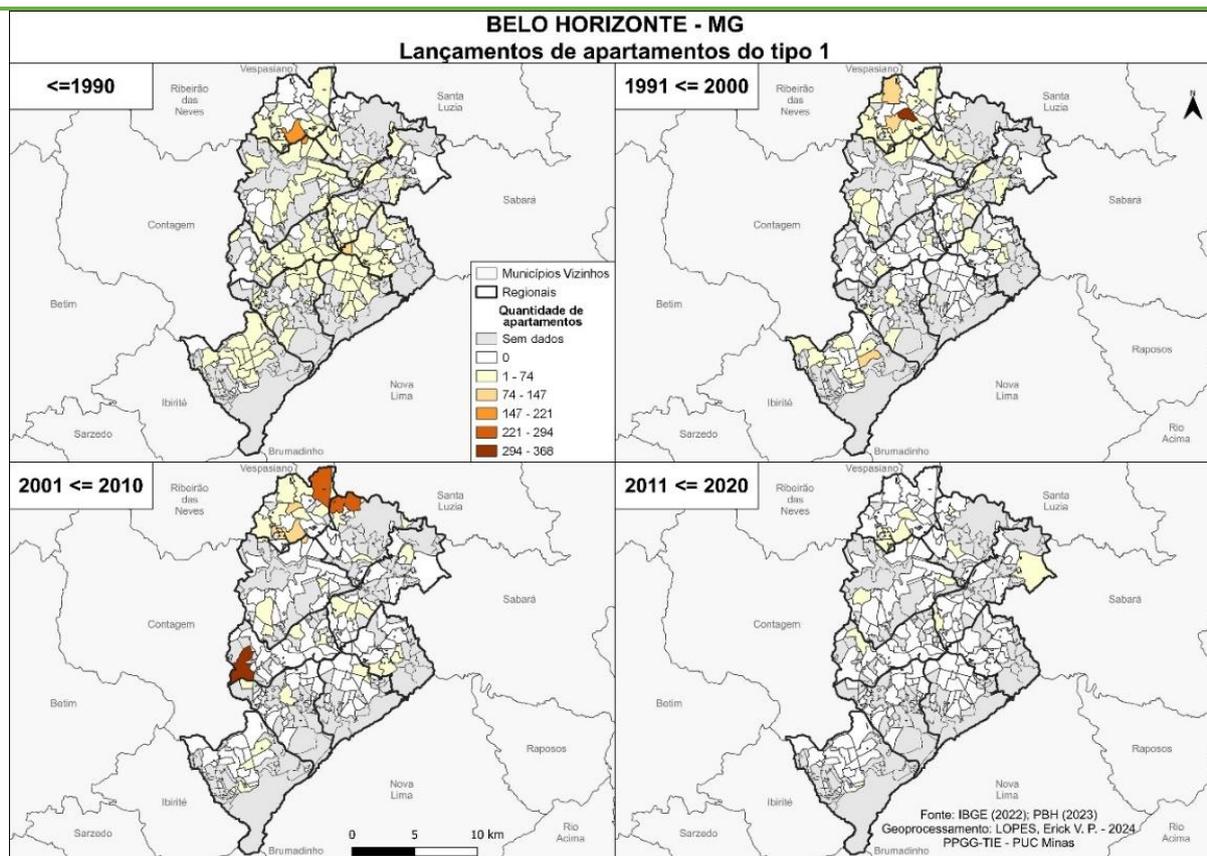


Figura 9 - Número de apartamentos lançados do tipo P1 (popular) nos bairros de Belo Horizonte – anos diversos. Fonte: Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Belo Horizonte – dados trabalhados.

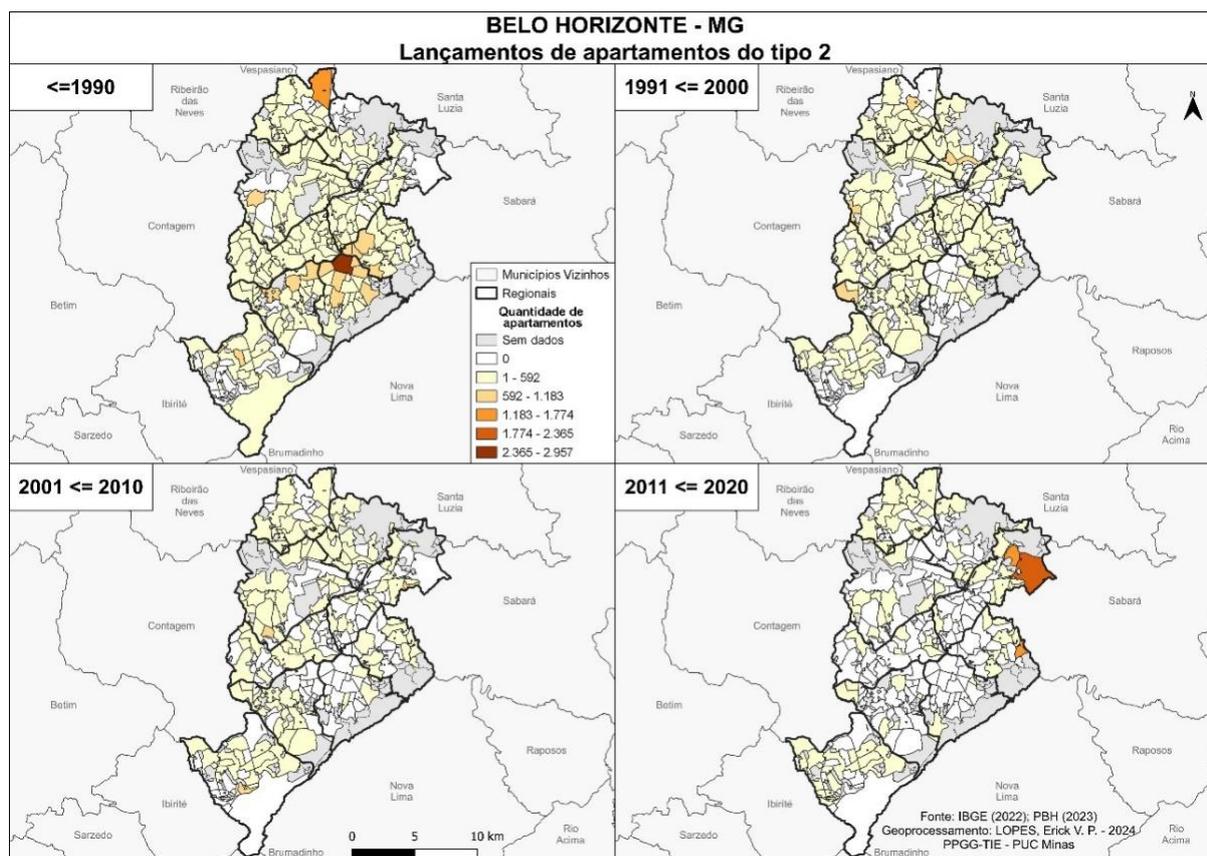


Figura 10 - Número de apartamentos lançados do tipo P2 (baixo) nos bairros de Belo Horizonte – anos diversos. Fonte: Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Belo Horizonte – dados trabalhados

O estoque de imóveis do tipo P3 (médio) em 1990 se concentrava na regional Centro-Sul, especialmente nos bairros Centro e Santo Antônio (figura 11). Formando um arco meridional, também se faziam importantes os bairros Serra, Cruzeiro, Sion, Carmo, São Pedro, Santo Antônio e Santa Lúcia (regional Centro-Sul). Ainda compondo a aglomeração central, no arco oeste encontram-se os bairros Gutierrez, Prado e Nova Suíça, também com importante presença de imóveis do tipo P3 (médio), além do Carlos Prates e Padre Eustáquio (regional Noroeste). Fechando a circunferência em torno da parte central da cidade, tem-se os bairros Colégio Batista, Floresta, Sagrada Família e Santa Tereza, também com forte presença de apartamentos P3 (médio). Essas foram as áreas prioritárias para a produção residencial de apartamentos para as classes médias nos anos anteriores a 1990, quando o mercado imobiliário ainda se encontrava bastante concentrado e dependente de recursos públicos de financiamento.

Nos anos 1990, a atividade imobiliária residencial formal, produtora basicamente de apartamentos, começa se espalhar, intensificando-se em algumas áreas pericentrais, algumas delas então recentemente ocupadas, como Buritis (oeste) e Castelo (Pampulha). Nota-se também, nessa fase de crescimento urbano, a intensificação da atividade em alguns tradicionais bairros de classe média da cidade, tais como Santa Amélia (regional Pampulha), Padre Eustáquio (Noroeste) e Sagrada Família (Leste). Nos anos 2000 o padrão geral sofre poucas alterações, com destaque para uma oferta mais contundente de apartamentos novos do tipo P3 (médio) nos bairros Castelo e Ouro Preto (regional Pampulha), Camargos e Buritis (regional Oeste) e Sagrada Família (regional Leste). O período entre 2011 e 2020 reforça a oferta de apartamentos de padrão médio (P3) nos bairros Castelo e Ouro Preto (regional Pampulha), Sagrada Família (regional Leste), Buritis e Camargos (regional Oeste), São João Batista (regional Venda Nova), Planalto (Norte), Paulo VI (Nordeste) e Diamante (Barreiro).

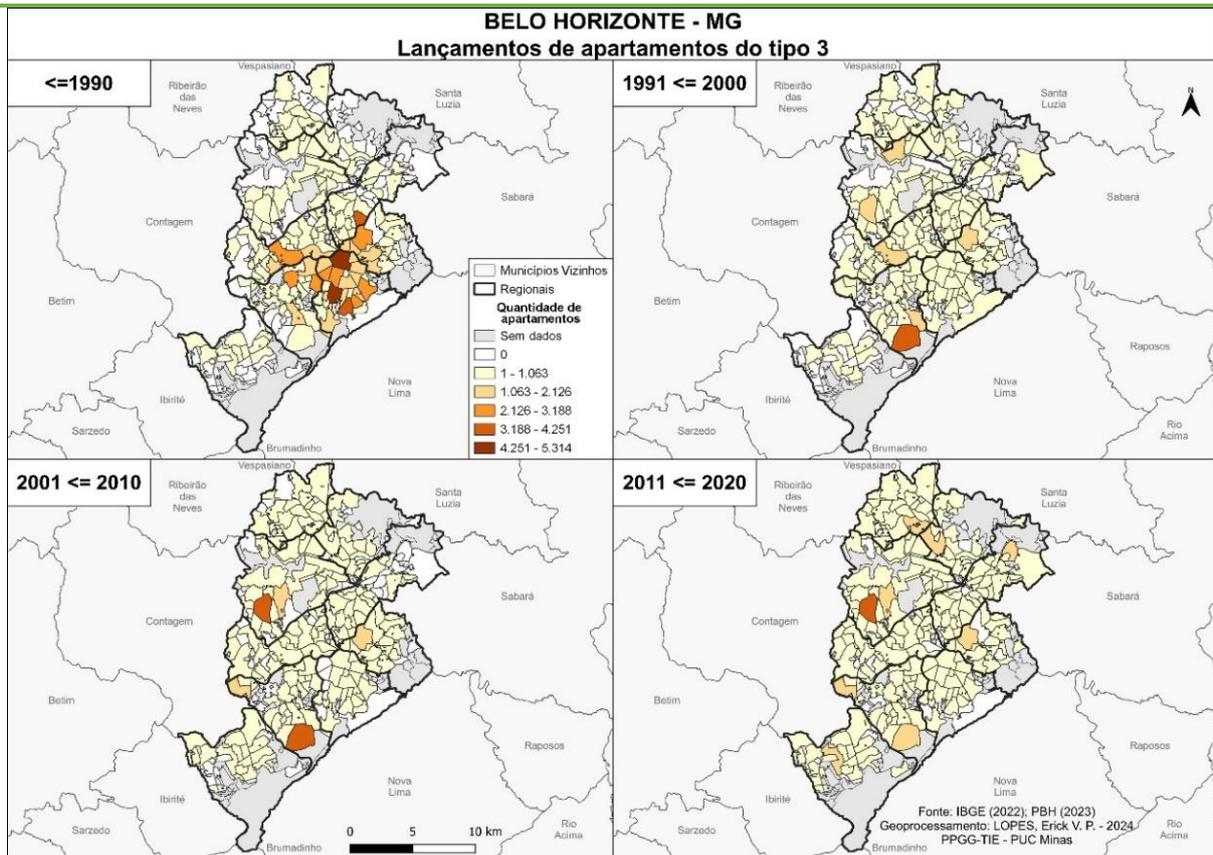


Figura 11 - Número de apartamentos lançados do tipo P3 (médio) nos bairros de Belo Horizonte – anos diversos. **Fonte:** Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Belo Horizonte – dados trabalhados.

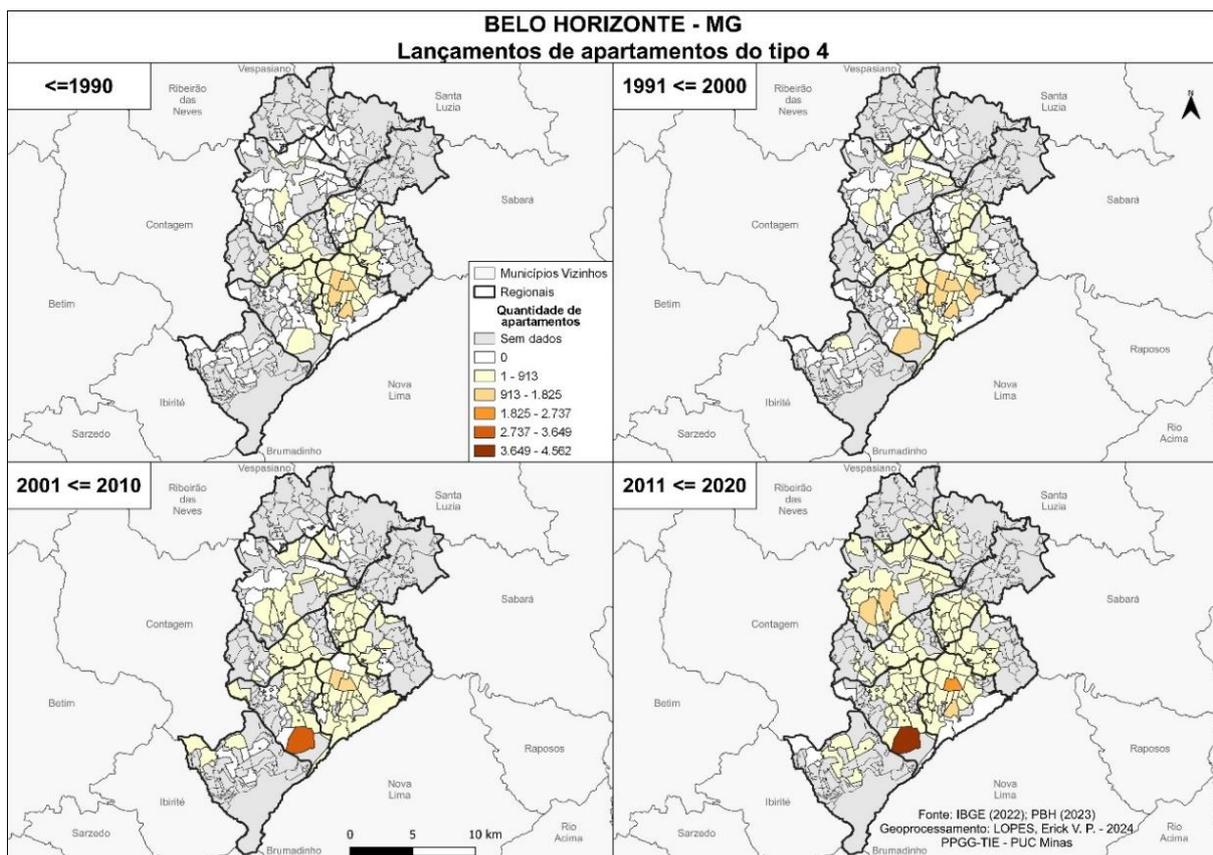


Figura 12 - Número de apartamentos lançados do tipo P4 (alto) nos bairros de Belo Horizonte – anos diversos. **Fonte:** Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Belo Horizonte – dados trabalhados.

Os imóveis de alto padrão (P4) encontram-se historicamente concentrados na regional Centro-Sul da cidade (figura 12). Os bairros Lourdes, Savassi, Santo Antônio e Sion contavam com os maiores estoques de apartamentos do tipo P4 (alto) em 1990. Nas décadas seguintes, apresentou-se pouca alteração no quadro de lançamentos imobiliários. A novidade ficou por conta da intensificação deste padrão no Bairro Buritis, importante área de fronteira do mercado imobiliário formal associado às classes médias, naquele período. Cabe destacar, ainda, a permanência da tendência apontada nos anos de 1990, de espraiamento territorial desse mercado, acompanhando (ou produzindo) as alterações socioespaciais na direção de maior heterogeneidade social nas áreas periféricas.

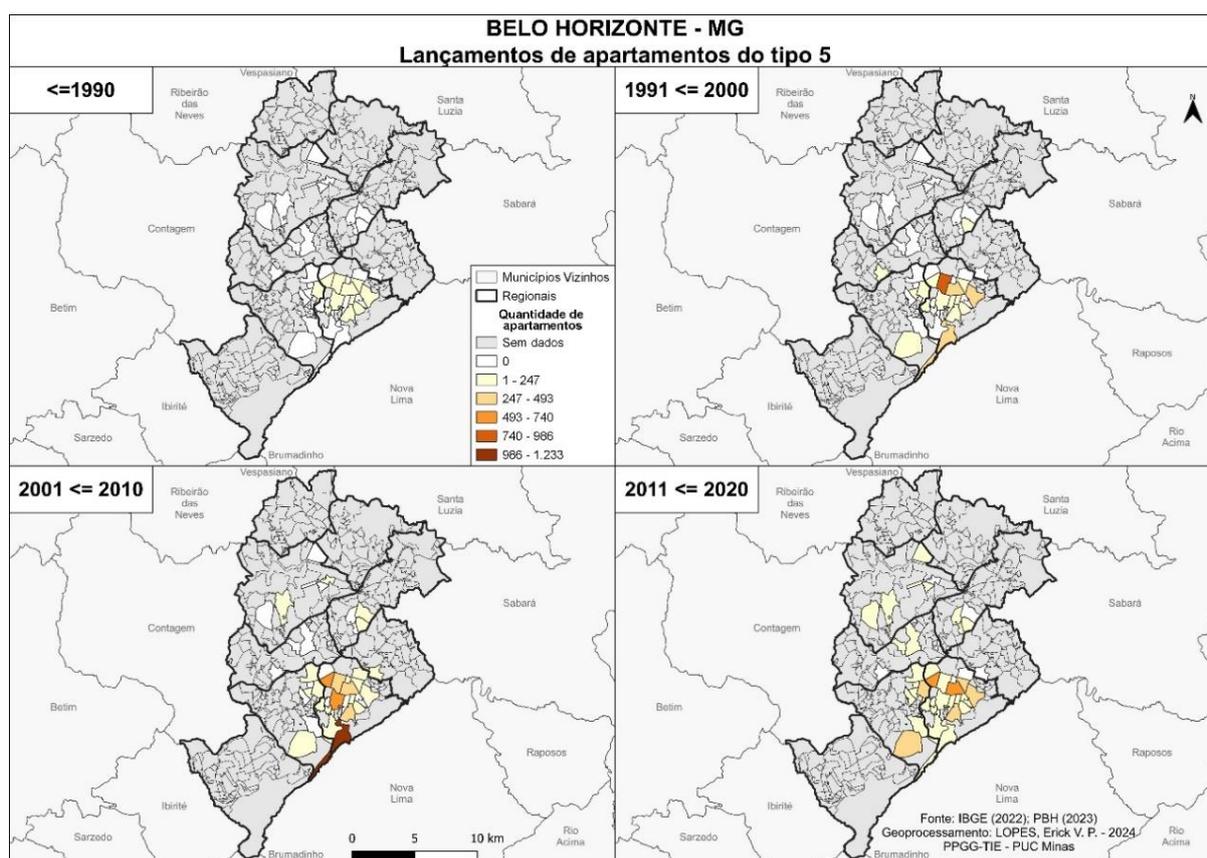


Figura 13 - Número de apartamentos lançados do tipo P5 (luxo) nos bairros de Belo Horizonte – anos diversos. **Fonte:** Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Belo Horizonte – dados trabalhados.

O mercado de imóveis de luxo (evidenciado pela concentração de apartamentos do tipo P5) sempre esteve concentrado na área central belo-horizontina, com pequena desconcentração a partir da década de 1990. A figura 13 mostra este quadro, e evidencia a dinâmica de hipersegregação nas áreas mais centrais, dada pela maior concentração dos grupos de maior status na hierarquia social (Mendonça et.al., 2019).

A tendência à expansão territorial desse tipo de imóvel se fez mais evidente entre 2011 e 2020, com difusão no entorno imediato da regional Centro-Sul (bairros Buritis e

Estoril, na regional Oeste) e lançamentos residenciais mais a norte, em áreas das regionais Pampulha e Nordeste. Nota-se, ainda, a criação de alguns novos nichos de expansão na regional Noroeste.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise da dinâmica imobiliária e da estruturação socioespacial de Belo Horizonte, baseada nos dados do Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal sobre novas construções de apartamentos residenciais até 2020, revelou tendências significativas no mercado imobiliário da cidade. Observou-se um claro processo de elitização na oferta de novos imóveis, com uma redução significativa da produção de apartamentos dos tipos mais simples (P1 e P2) e um aumento na oferta de imóveis de padrão alto (P4) e luxo (P5). Esses dados permitem evidenciar com mais precisão a associação entre a dinâmica imobiliária e a dinâmica de estruturação socioespacial, confirmando alguns fenômenos anunciados e analisados na literatura, aqui apresentados com forte evidência empírica.

A crescente elitização do mercado imobiliário reflete a valorização crescente do solo urbano de Belo Horizonte, que direciona o mercado para produtos imobiliários mais sofisticados, onde a lucratividade é maior. Conseqüentemente, os grupos de maior renda continuam a concentrar-se nas áreas centrais da cidade, enquanto os imóveis de padrão médio e alto começam a se dispersar para áreas pericentrais e alguns nichos periféricos, promovendo uma heterogeneidade social nessas regiões. Também ficou evidenciada a persistência e a expansão das classes trabalhadoras e populares para as áreas periféricas, acompanhada por uma diminuição na produção de moradias de padrão baixo e popular. Esse fenômeno sugere um contínuo deslocamento das populações de menor renda para municípios vizinhos, em grande parte devido ao aumento significativo dos custos de moradia em Belo Horizonte.

A concentração de imóveis de padrão luxo nas áreas centrais da cidade (regional Centro-Sul e adjacências) correspondeu à maior concentração nestas áreas dos grupos de maior status social, demonstrada a partir de estudos do Observatório das Metrôpoles sobre a distribuição dos diversos grupos sociais pelo território das regiões metropolitanas brasileiras. No caso de Belo Horizonte, a participação dos dirigentes e dos ocupados em profissões de nível superior nos espaços de tipo Superior subiu de 41,3% para 53,6% [no total da população ocupada] entre 2000 e 2010, como mostram Mendonça et. Al (2019, p. 36).

Já os novos imóveis de padrões médio e alto têm se dispersado com maior destaque pelas áreas pericentrais, alcançando alguns nichos em áreas periféricas, o que tem correspondido a territórios onde se intensificou, nas décadas mais recentes, a heterogeneidade social, com maior proporção de grupos das classes médias, misturados a trabalhadores e classe média baixa.

A permanente expansão das classes trabalhadoras e populares pelos espaços periféricos – entremeados por novas centralidades e nichos de classes médias – vem correspondendo a lançamentos imobiliários de apartamentos de padrões baixo e popular, produção esta que vem diminuindo (como vimos, o padrão popular desaparece na produção da década de 2010). A hipótese mais provável para esta diminuição imobiliária de padrão mais baixo é a permanente saída dos grupos de menor renda do polo metropolitano para municípios vizinhos. Entre 2010 e 2022, a capital perdeu quase 60 mil habitantes (IBGE, Censo Demográfico), parte dos quais corresponde, provavelmente, à parcela de população expulsa em decorrência do significativo encarecimento do preço da moradia (e de vida) na capital (Tonucci *et al.*, 2023). Outro provável fator para a queda na oferta de tal tipo de imóvel é o fato de que os programas habitacionais, em especial o PMCMV, têm resultado na produção de conjuntos residenciais em áreas muito distantes, onde o preço do solo é menor.

Ao corroborar algumas tendências apresentadas pela literatura sobre a metropolização da pobreza e a expulsão dos mais pobres para outros municípios da região metropolitana, destaca-se a necessidade de políticas públicas mais eficazes para atender à demanda habitacional das classes trabalhadoras dentro da cidade de Belo Horizonte. A análise aqui apresentada contribui para uma compreensão mais aprofundada da relação entre dinâmica imobiliária e estrutura socioespacial, oferecendo subsídios importantes para o planejamento urbano e a gestão territorial da cidade.

REFERÊNCIAS

BARBABELA, F. M. **Planejamento e gestão urbanos na escala microlocal**: reflexões a partir das Regionais de Belo Horizonte. 2022. 129 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2022.

CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de Muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora 34/ Edusp, 2000.

CERQUEIRA, E. D. V. **Les inégalités d'accès aux ressources urbaines dans les franges périurbaines de Lille et Belo Horizonte (Brésil)**. Tese (Doutorado em Geografia e em Arquitetura e Urbanismo). Université Paris I Panthéon-Sorbonne, 2018.

COSTA, H. S. M.; MENDONÇA, J. G. Novidades e permanências na produção do espaço da metrópole: um olhar a partir de Belo Horizonte. In: OLIVEIRA, F. L. *et al.* **Grandes projetos metropolitanos: Rio de Janeiro e Belo Horizonte**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012.

DINIZ, A. M. A.; MENDONÇA, J. G.; ANDRADE, L. T. As regiões metropolitanas brasileiras e sua estrutura social em uma década de mudanças, 2000-2010. **Revista Electrónica Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território**, Lisboa, 2018.

DINIZ, A. M. A.; MENDONÇA, J. G.; ANDRADE, L. T. La estructura socio-ocupacional metropolitana brasileña: diversificación y homogeneidad en los años 2000. **EURE - Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales**, v. 47, p. 207-230, 2021.

MARQUES, E.; TORRES, H. (Org.). **São Paulo: segregação, pobreza e desigualdades sociais**. São Paulo: Editora Senac São Paulo, 2005.

MARQUES, E. Os espaços sociais da metrópole nos 2000. In: MARQUES, E. (Org.) **A metrópole de São Paulo no século XXI**. São Paulo. Editora Unesp, 2015.

MENDONÇA, J. G.; COSTA, H. S. M. (Org.). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: Ed. C/Arte, 2011.

MENDONÇA, J. G.; COSTA, H. S. M.; BORGES, M. R. Organização social do território e formas de provisão de moradia na RMBH. In: ANDRADE L. T.; MENDONÇA, J. G.; DINIZ, A. M. A. (Orgs.). **Belo Horizonte: transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrópoles, 2015.

MENDONÇA, J. G.; ANDRADE, L. T.; DINIZ, A. M. A. Hipersegregação das elites metropolitanas brasileiras na década de 2000: interpretações a partir da Região Metropolitana de Belo Horizonte. **Cadernos MetrÓpole**, v. 21, p. 29-53, 2019.

RIBEIRO, M. G. (Coord.). **Estrutura sócio-ocupacional do Observatório das MetrÓpoles**. Relatório de Pesquisa. Observatório das Metrópoles, Rio de Janeiro, 2023.

RIBEIRO, L. C. Q.; RIBEIRO, M. G. (Orgs.). **MetrÓpoles brasileiras: síntese da transformação na ordem urbana 1980 a 2010**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2018.

RIBEIRO, M. G. (Coord.). **Estrutura sócio-ocupacional do observatório das metrÓpoles**. Rio de Janeiro: Observatório das Metrópoles, 2023.

TONUCCI, J. *et al.* Censo 2022: Região Metropolitana de Belo Horizonte continua a 3a maior do país, mesmo com perda de população da capital. **Boletim Observatório das MetrÓpoles**, 2023. Disponível em: <https://www.observatoriodasmetrololes.net.br/censo-2022-regiao-metropolitana-de-belo-horizonte-e-a-3a-maior-do-pais-mesmo-com-perda-de-populacao/>. Acesso em: 21 abr. 2024.

Recebido: 10/05/2024

Aceito: 25/10/2024

ⁱ Os autores agradecem o apoio do CNPq, processo Nº 406218/2021-8