



TENDÊNCIAS ESPACIAIS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE

Renan Pereira Almeida

Resumo: O trabalho discute as tendências espaciais do mercado imobiliário da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH), à luz de um referencial teórico relativo à reestruturação urbana contemporânea, conjuntamente com as teorias de renda da terra urbana. Dentre essas tendências, destacam-se dois fenômenos: a “implosão” e a “explosão”. A implosão significa, neste contexto, um processo de degradação ou revitalização da área central da metrópole. Como pode ser visto em diversas cidades do mundo ao longo das últimas décadas, a área central se tornou um espaço de decadência, passando a abrigar atividades mal-remuneradas, migrantes recém-chegados, usuários de drogas, focos de prostituição, congestionamento das vias, prédios abandonados, e mesmo, degradação estética do espaço construído. Por outro lado, também são numerosas as experiências de revitalização e recuperação dessas áreas centrais, em projetos geralmente capitaneados pelo Estado – a partir de investimentos em novas amenidades urbanas e bens públicos, como parques, museus, praças, novos edifícios públicos, etc. Já o fenômeno da “explosão” informa um amplo processo de expansão e dispersão urbana, conurbação, crescimento nas franjas metropolitanas, ressignificando o sentido de “subúrbio” e “periferia” e dos atores sociais que nelas habitam. Essas áreas de expansão levaram a autores a usar expressões como “cidades galácticas”, “cidade de 100 milhas”, “metrópole invertida”, “megacidades”, “cidades externas”, etc. – todas essas expressões tentando de alguma maneira captar esse amplo processo chamado neste trabalho de “explosão”. Os subúrbios não são mais apenas áreas distantes da centralidade principal, mas configuram novas centralidades, sendo ocupados tanto por loteamentos precários quanto por condomínios fechados destinados às elites. Além disso, essas áreas ocupadas em decorrência da “explosão” da metrópole apresentam relevância econômica diferenciada, simultaneamente com serviços de alta intensidade tecnológica e atividades informais de baixa produtividade. Após apresentar uma discussão que esclarece e liga o corpo teórico referente a essas tendências às teorias de renda fundiária urbana, o trabalho apresenta uma breve discussão sobre os pressupostos que serão adotados a respeito do mercado imobiliário. Os diversos tipos de renda fundiária urbana (renda absoluta, renda diferencial do tipo I, renda diferencial



do tipo II, renda de monopólio de segregação) são usados para explicar alguns aspectos da dinâmica imobiliária da região em questão.

Quanto ao mercado imobiliário, considera-se que a terra urbana possui particularidades: é um bem imóvel, não fungível, heterogêneo; é a base, ou suporte, para quase todas as atividades econômicas; e possui divisibilidade limitada, uma vez que precisa possuir um tamanho mínimo para vários usos. Além disso, o mercado imobiliário possui agentes que atuam de forma bastante peculiar, fazendo com que a demanda e a oferta neste mercado mereçam uma análise mais específica.

A partir dessa discussão, o artigo realiza uma descrição empírica dos fenômenos que vem ocorrendo na RMBH, a partir de estatísticas descritivas e mapas temáticos sobre preços e quantidades do mercado imobiliário dessa metrópole. Para a implosão, foram usados dados advindos do Imposto sobre Transação com Bens Imóveis Inter-Vivos (ITBI), fornecidos pela Prefeitura de Belo Horizonte (PBH) e tratados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis de Minas Gerais (IPEAD), para os períodos 2007 e 2013. Para a explosão, foram usados dados inéditos, obtidos a partir do site de anúncios de imóveis “NetImóveis”, para o ano de 2014. Essa técnica foi empregada devido à debilidade das prefeituras de municípios da RMBH fornecerem uma base de dados adequada para o ITBI, e trata-se de uma estratégia já usada para outros países com o mesmo tipo de limitação em relação à disponibilidade de dados. Os resultados mostram que as tendências de “explosão” da metrópole ao longo do tecido urbano e de “implosão” de sua centralidade podem, de fato, serem captadas pelos preços e volumes do mercado imobiliário, e que a implosão do Centro de Belo Horizonte se dá em caráter de decadência na hierarquia imobiliária urbana.

Palavras-chaves: mercado imobiliário, renda da terra, reestruturação urbana, RMBH.

INTRODUÇÃO

As metrópoles contemporâneas vêm passando por um profundo processo de reestruturação, que se dá de diversas maneiras, alterando múltiplos aspectos urbanos ao longo das últimas décadas. Dentre os aspectos afetados por essa reestruturação estão as esferas econômicas e territoriais, as primeiras remoldadas sob a lógica da *acumulação flexível* e da financeirização globalizada¹, e as segundas sob vários fenômenos espaciais que ocorrem no interior e para além das antigas áreas metropolitanas. (HARVEY, 1992; MONTE-MÓR, 2007).

1. Para uma discussão detalhada da *acumulação flexível* e da financeirização atuais, ver Harvey (1992), que discorre sobre as novas tendências da economia mundial a partir da década de 70.



Nesse contexto, dois fenômenos espaciais são destacados no presente trabalho: a descentralização, o espraiamento, a dispersão urbana, a urbanização extensiva, ou quaisquer outros termos que poderiam ser usados para captar a tendência de expansão espacial das regiões metropolitanas; e a redefinição das centralidades na metrópole, seja no sentido da degradação das áreas dos antigos *Central Business Districts* (CBDs) ou da revitalização, adensamento e cristalização dessas centralidades. Para o primeiro tipo de fenômeno exposto, o termo escolhido para capturar esse processo é a chamada “explosão”. Para definir e captar a segunda tipologia fenomenológica exposta acima, a expressão adotada neste trabalho é a da chamada “implosão”. Explosão e implosão são termos que advêm da obra de Lefebvre (1999) e são esclarecidos por Brenner (2014), Monte-mór (2006) e Tonucci filho (2013), dentre outros. Essas duas tendências espaciais também são investigadas na obra de Soja (2000), outro importante autor sobre a reestruturação urbana recente. As ideias de “implosão” e “explosão” são discutidas mais aprofundadamente no referencial teórico deste artigo.

Portanto, uma das contribuições deste trabalho é fornecer um referencial teórico para que se possa tentar compreender as tendências espaciais recentes das metrópoles (explosão e implosão), a partir de dois autores relevantes dessa literatura, Lefebvre (1999) e Soja (2000) – sendo essa conexão entre os autores pouco explorada até o momento. A outra contribuição no plano teórico é encaixar a dinâmica imobiliária em tal referencial, relação ainda menos abordada, pelo que se tem conhecimento através do levantamento bibliográfico realizado.

Essa última relação, entre as tendências espaciais e o mercado imobiliário, é feita aqui através da teoria da renda urbana e do processo de produção imobiliária (ALQUIER, 1971; HARVEY, 1974; LEMOS, 1988; LOJKINE, 1981; PLAMBEL, 1987; SMOLKA, 1979; TOPALOV, 1979, 1984).

Além dessas contribuições teóricas, este artigo trás uma tentativa de exploração empírica para os fenômenos supracitados, para o caso da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH). Nessa região certamente se configuram os processos espaciais mencionados, com vários tipos expansões em suas periferias metropolitanas “*explodidas*”, e com revitalizações e degradações de sua centralidade principal “*implodida*”. De maneira específica, objetiva-se verificar se os fenômenos acima descritos se materializam e se transmutam nos preços e volumes dos estoques imobiliários da metrópole em questão, e como isso pode ser caracterizado. Logo, este trabalho visa preencher uma lacuna existente na literatura, em relação às tentativas de exploração empírica desses fenômenos espaciais das metrópoles.



Assim, este trabalho se estrutura de outras quatro seções além desta introdução. Na seguinte, o referencial teórico explana e detalha a abordagem utilizada. Então, é exposta a metodologia do trabalho, assim como os bancos de dados. A partir disso, são discutidos os resultados empíricos obtidos. Por fim, segue uma seção que sumariza as principais conclusões.

REFERENCIAL TEÓRICO

Como foi exposta na Introdução, uma das contribuições deste trabalho é estabelecer a conexão entre as teorias sobre a estruturação do espaço urbano contemporâneo e a teoria da renda fundiária urbana. A outra contribuição relevante, do ponto de vista teórico, é tornar mais clara a definição dos fenômenos espaciais em questão – o que é feito através das obras de Lefebvre (1999) e Soja (2000). Ademais, estabelecer o diálogo entre esses dois autores constitui também em uma das contribuições deste artigo.

Dessa forma, as duas tipologias de fenômenos espaciais contempladas neste artigo são a “explosão” e a “implosão” que vem ocorrendo nas regiões metropolitanas. Como foi dito na introdução, uma gama de outros termos tem sido empregados na literatura para tentar capturar esses dois tipos de tendências espaciais (SOJA, 2000). Dentre esses termos, para o caso da “explosão”, podem-se citar as expressões “dispersão urbana”, “espraiamento”, “crescimento nas franjas metropolitanas”, “urbanização extensiva”, “metrópole invertida”, “urbanização periférica”, etc. Sudjic (1992) usa o termo “100 Mile City” para denotar a escala expandida e a forma galáctica das metrópoles contemporâneas, e Muller (1976) utiliza a expressão “Outer City”. Todos eles, de alguma maneira, estão tentando relatar o que está ocorrendo nas últimas décadas nas periferias das metrópoles, que expandem suas dimensões físicas e reconfiguram uma série de novas relações socioeconômicas. Como ilustra Castells (1996:207), “megacidades são constelações descontínuas de fragmentos espaciais, pedaços funcionais, e segmentos sociais”. Mais explicitamente, Monte-Mór (2006:9) assevera que “a explosão se dá sobre o espaço circundante, com a extensão do *tecido urbano*”.

Já para o caso daquilo que este trabalho trata sob o termo de “implosão”, outras expressões empregadas são “deterioração do centro”, “decadência do urbanismo monocêntrico”, “revitalização das áreas centrais”, etc. Nesse caso, o que se quer significar são dois tipos de tendências que vem ocorrendo nas centralidades: a revitalização e consolidação de algumas e a decadência de outras. Sobre esse primeiro sentido da implosão, Monte-Mór (2006:9) afirma que “a *implosão* se



dá na cidadela sobre si mesma, sobre a centralidade (...) que se adensa e reativa os símbolos da cidade ameaçada pela lógica (capitalista) industrial”. A respeito do segundo sentido da implosão, Soja (2000:242) expõe que “em um estranho movimento contrapontual, os mais densos centros urbanos em lugares como Nova Iorque estão se tornando menos densos”.

Nesse ponto, vale mencionar que Soja (2000) desenvolve a ideia de “Exópolis”, que atende aos dois tipos de tendências espaciais apresentadas. Embora esse autor não mencione nessa parte de sua obra o constructo teórico de Lefebvre (1999), eles parecem estar tratando da mesma tipologia de fenômeno. Esta proximidade é percebida apenas em Tonucci Filho (2013), pelo que se tem conhecimento até o momento. Segundo Soja (2000), a Exópolis é produto de:

“Ambas descentralização e recentralização, desterritorialização e reterritorialização, contínua extensão e nucleação urbana intensificada, crescente homogeneidade e heterogeneidade, integração e desintegração sócio espacial, e mais. A complexa Exópolis pode ser metaforicamente descrita como a “cidade virada de dentro para fora”, como na urbanização dos subúrbios e na ascensão da Outer City. Mas ela também representa “a cidade virada de fora para dentro”, a globalização da Inner City que traz todas as periferias do mundo para o centro. (...)”.(Soja, 2000).

Portanto, “explosão” e “implosão” são as duas tendências espaciais que tais autores discutem e este trabalho procura operacionalizar - pela busca de evidências a partir de dados do mercado imobiliário formal. Para o caso da “explosão”, por exemplo, uma grande porção relativa do estoque imobiliário e/ou nível de preços dos imóveis relativamente altos em municípios da RMBH distantes da área central de Belo Horizonte podem ser vistos como evidências. Sobre a “implosão”, há duas possibilidades, uma delas que mostraria uma desvalorização relativa dos imóveis do Centro na hierarquia de preços de imóveis da metrópole ou uma valorização destes – ou ainda, movimentos diferentes em partes diferentes da área central, podendo haver uma parte em decadência e uma em valorização relativa.

Uma vez definidas as tendências espaciais tratadas neste artigo, seguem as especificações da abordagem escolhida para lidar com o mercado imobiliário formal na RMBH. Um arcabouço teórico básico para se trabalhar com a questão do preço da terra e a estrutura urbana é aquele que se baseia em modelos de maximização do uso de certas localidades para empresas e famílias. Entre os modelos elaborados nessa tradição destacam-se as variáveis densidade e distância (ALONSO, 1964; HAIG; MCCREA, 1974; MILLS, 1973; MUTH, 1968; WINGO, 1961).

Entretanto, é entendido que tais modelos não são aplicáveis para o estudo de caso em questão, uma vez que seus pressupostos parecem se distanciar de maneira definitiva da realidade empírica sobre a qual se pretende inferir. Neste



artigo, são consideradas as seguintes características da terra enquanto mercadoria: i) é um bem imóvel, ou seja, não pode ser transportado; ii) é um bem não fungível, o que significa que não é consumido enquanto é utilizado, o que leva a esse bem possuir valor de uso atual e futuro, e valor de troca potencial; iii) é um bem heterogêneo, por possuir características específicas que o tornam propício para atividades específicas; iv) é a base, ou suporte, para quase todas as atividades econômicas; v) possui divisibilidade limitada, uma vez que precisa possuir um tamanho mínimo para vários usos (HARVEY, 1973; PLAMBEL, 1987).

Esses traços aliados à instituição da propriedade privada e ao funcionamento do sistema de mercado possibilitam a existência da renda da terra. Na explicação para a renda da terra rural, surge o conceito de renda diferencial. A renda diferencial 1 decorre de diferenças de características próprias da terra, como condições de localização e produtividade daquela área. Essa renda independe do capital. Já a renda diferencial 2 emerge da quantidade de capital invertida em determinada porção de terra, que possibilita a existência de lucros extraordinários em relação às terras marginais. Há também a renda absoluta, que resulta da propriedade da terra, já que a terra não possui preço nulo ou negativo. Por fim, a renda de monopólio de segregação é caracterizada pela escassez de determinadas porções de terra, fazendo com que a demanda específica por esses lugares os tornem mais caros. Esses conceitos, criados para o caso rural, foram facilmente trazidos para o urbano por autores como Alquier (1971), Lemos (1988), Lojkine (1971), Yujnovsky (1977), entre outros.

A partir dessa exposição sobre as particularidades do bem em questão e do comportamento dos agentes nesse mercado, vê-se que as hipóteses de concorrência perfeita (flexibilidade da oferta, informação perfeita e independência dos mercados) não se aplicam para o mercado da terra urbana. Destarte, conforme se for discutindo e analisando os resultados da pesquisa, o que se terá em mente é a teoria da renda da terra urbana, conforme as hipóteses levantadas acima sobre os bens imóveis.

METODOLOGIA

BANCO DE DADOS.

O mercado imobiliário sempre se apresenta como um tema desafiador para pesquisadores que buscam elaborar abordagens empíricas, uma vez que a existência de dados para esse tema é profundamente problemática e limitada,



em várias partes do mundo. Não há nenhum grande banco de dados nacional ou internacional, devidamente atualizado e especializado, que vise atender as especificidades de estudos regionais ou urbanos. Podem-se encontrar discussões sobre essa dificuldade para países como Brasil, Estados Unidos, França, Alemanha, e cidades dos países não desenvolvidos em geral (ADEF, 1991; BERRY; MCGREAL, 1995; DOWALL, 1991; GILBERT, 1991; MELAZZO, 2007, 2010; SMOLKA, 1992).

Então, para atender ao objetivo de verificar empiricamente os fenômenos espaciais discutidos nesse trabalho, foram usados dois tipos de dados. O primeiro deles é o uso de dados do Imposto sobre Transação com Bens Imóveis Inter-Vivos (ITBI), fornecidos pelas Prefeituras dos municípios, e é amplamente utilizado na literatura de mercado imobiliário brasileiro (AGUIAR; SIMÕES, 2012, 2010; PAIXÃO; ABRAMO, 2008; PONTES; PAIXÃO; ABRAMO, 2011). Nesse tipo de dado, cada observação é gerada no ato do registro da troca no cartório, para pagamento do imposto, e também são declarados os atributos do imóvel transacionado junto com o valor da troca. Vale ressaltar, contudo, que os dados de ITBI podem conter um considerável viés para baixo, decorrente de um efeito de subdeclaração ou desatualização cadastral. Entretanto, a sistematização e informatização dos dados do ITBI pelas prefeituras ainda é uma prática institucional pouco comum no Brasil. Dessa maneira, a produção científica sobre mercado imobiliário que conta com esse tipo de dado fica restrita aos poucos municípios que podem fornecer essas informações. Isso pode justificar o fato de não ser encontrada na literatura sobre mercado imobiliário, usando dados de ITBI, uma abordagem para a RMBH como um todo – as análises se limitam à capital.

Para este trabalho, esses dados foram úteis para verificar o fenômeno da “implosão”, a qual foi testada para a área central de Belo Horizonte em relação ao resto do município. A unidade espacial escolhida foi a Unidade de Planejamento (UP), que agrega um ou mais bairros. Belo Horizonte possui um total de 430 bairros e 80 UPs². Foram comparadas as observações dos anos de 2007 com os de 2013.

O segundo banco de dados utilizado neste artigo é advindo dos anúncios de imóveis em sites especializados. Esta é uma metodologia recente para construir bancos de dados para o setor imobiliário. Para a construção desse banco de dados, foi necessária a implementação de um *software* específico para “baixar” essas informações dos sites dos anúncios. Após testar essa técnica em alguns si-

2. Essa escolha também foi feita por Aguiar e Simões (2010, 2012).



tes, foi escolhido o site “NetImóveis”³, que proporcionou um banco de dados com cerca de 57 mil observações, coletadas em março de 2014, para toda a RMBH. Até o momento, foi encontrado registro de uso de técnica semelhante para a Alemanha (AN DE MEULEN; MICHELI; SCHMIDT, 2011).

Essa técnica visa substituir a prática empregada nesse tipo de estudo de se utilizarem dados de anúncios de jornais, como nos estudos elaborados por Plambel (1987) e UFMG (2011) para a RMBH, e Melazzo (2007, 2010) para algumas cidades ditas “médias” do Brasil. Essa estratégia pareceu inadequada para a realidade dos anúncios do mercado imobiliário formal atual da RMBH, pois hoje há enorme relevância dos meios eletrônicos nesses tipos de anúncios. Ademais, esse banco de dados é de mais fácil verificação (é possível ver fotos e entrar em contato com o anunciante rapidamente) e pode ser mais facilmente atualizado. Esse modo de trabalho também se mostrou sem grandes problemas de seletividade, uma vez que todos os municípios apresentam anúncios, além de diversas faixas de preços terem sido captadas. Nesse sentido, o banco de dados conta com anúncios que vão desde R\$15 mil até R\$72 milhões.

Como essa técnica descrita acima representa uma inovação metodológica para o caso da RMBH, não seria possível realizar uma análise temporal (no sentido de dinâmica imobiliária) dos fenômenos espaciais discutidos neste trabalho usando os dados da Internet. Assim, para RMBH, este trabalho consiste em uma análise de uma “foto” do mercado imobiliário formal da RMBH - já para o município de Belo Horizonte, tem-se dois períodos. Argumenta-se que essa foto pode mostrar a hierarquia de preços, os locais de maiores transações e estoques, fornecendo algumas evidências para as tendências espaciais discutidas.

MÉTODOS EMPREGADOS

Dado que este trabalho não foca na questão de técnicas avançadas para tentar discutir as contribuições que pretende estabelecer, são realizadas análises descritivas dos dados espacializados. Dessa forma, faz-se o uso de classificações, mapas temáticos, divisões em tipologias e gráficos para se tratar com os fenômenos em questão.

3. “A Netimóveis Brasil S.A. é uma rede nacional composta de importantes imobiliárias que trabalham compartilhando as suas carteiras, filosofias e procedimentos, buscando ofertar aos seus clientes uma forma mais rápida, segura e eficaz para vender, comprar ou alugar imóveis. A Netimóveis Brasil não é... uma franquia, portanto não participa financeiramente nos resultados das suas associadas. Isso significa que as imobiliárias credenciadas Netimóveis ficam com 100% das suas receitas e ainda podem manter o seu nome e a sua marca (...)”. Vale mencionar que, hoje, a Netimóveis é responsável por mais de 90% dos negócios das suas empresas associadas, sendo o principal anunciante de imóveis nas cidades onde opera. Disponível em: <http://www.netimoveis.com/institucional/quem-somos.aspx>. Acessado em 28 de abril de 2014.



RESULTADOS

ANÁLISE EXPLORATÓRIA SOBRE O FENÔMENO DA “IMPLOÇÃO”

Um dos objetivos empíricos deste trabalho é verificar se a tendência espacial da implosão está ocorrendo na área central de Belo Horizonte. E, no caso afirmativo, de que maneira isso vem ocorrendo - através da revitalização ou da degradação. A área central de Belo Horizonte é visualizada na Figura 1, com as Unidades de Planejamento (UPs) que a compõe em evidência.

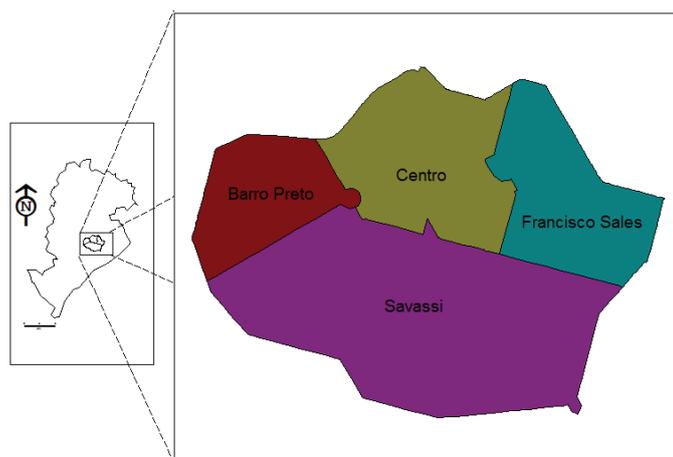


Figura 1 - Belo Horizonte e sua Área Central

Fonte: Resultados da Pesquisa

Dessa maneira, como mostram a Tabela 1 e o Mapa 1, a área central de Belo Horizonte apresenta diferentes movimentos em relação à hierarquia no mercado imobiliário. Além disso, a partir desses dados, é possível perceber a enorme variação dos preços médios dos imóveis entre 2007 e 2013. Para a média do município, essa valorização foi de 235,67%. Do Mapa 1, ainda pode ser percebido o desaquecimento desse mercado no período analisado, com significativa queda no número de transações, o que pode ser visualizado pela redução do tamanho dos círculos pretos nesse Mapa.

Como pode ser apreendido da Tabela 1, a UP “Centro”, que é composta apenas pelo próprio bairro Centro, decaiu na hierarquia de preços do mercado imobiliário de Belo Horizonte – muito embora tenha se valorizado acima da média da cidade. Isso significa que outras UPs se valorizaram muito acima dessa média. Assim, essa UP caiu seis posições nesse ranking, passando a ser apenas a 42ª mais cara, em um total de 80 UPs.

Isso mostra que os modelos que definem o *CBD* como a área aonde o preço da terra é mais alto e decai a partir dali em algum gradiente envolvendo



distância e/ou densidade não parecem contribuir para entender o mercado imobiliário belorizontino e a estrutura urbana da cidade. Do ponto de vista de renda da terra, esse fenômeno pode ser explicado por uma queda relativa na renda diferencial tipo I e/ou na renda diferencial tipo II. Para o tipo I, isso significa que a produtividade média obtida a partir de investimentos realizados no Centro teria se reduzido comparada com o restante da cidade, e/ou que essa UP se tornou uma localização relativamente menos privilegiada (do ponto de vista de rentabilidade de negócios, por exemplo). Para o tipo II, essa decadência relativa do Centro pode indicar que os investimentos sobre essa terra diminuíram, significando um descaso do Estado e/ou um menor interesse do setor privado nessa parte da cidade.

Tabela 1 - Preços médios, Variações Percentuais e Colocação no Ranking entre 2007 e 2013 para as UPs

	Preço Médio_2007	Preço Médio_2013	Variação (%)	Ranking (2007)	Ranking (2013)
BH	125.910,52	422.641,03	235,67	-	-
Centro	77.279,11	276.314,97	257,55	36°	42°
F. Sales	123.391,63	332.238,95	169,26	16°	33°
Savassi	223.652,04	738.227,30	230,08	7°	4°
Barro Preto	59.613,87	364.713,42	511,79	48°	25°

Fonte: Resultados da Pesquisa

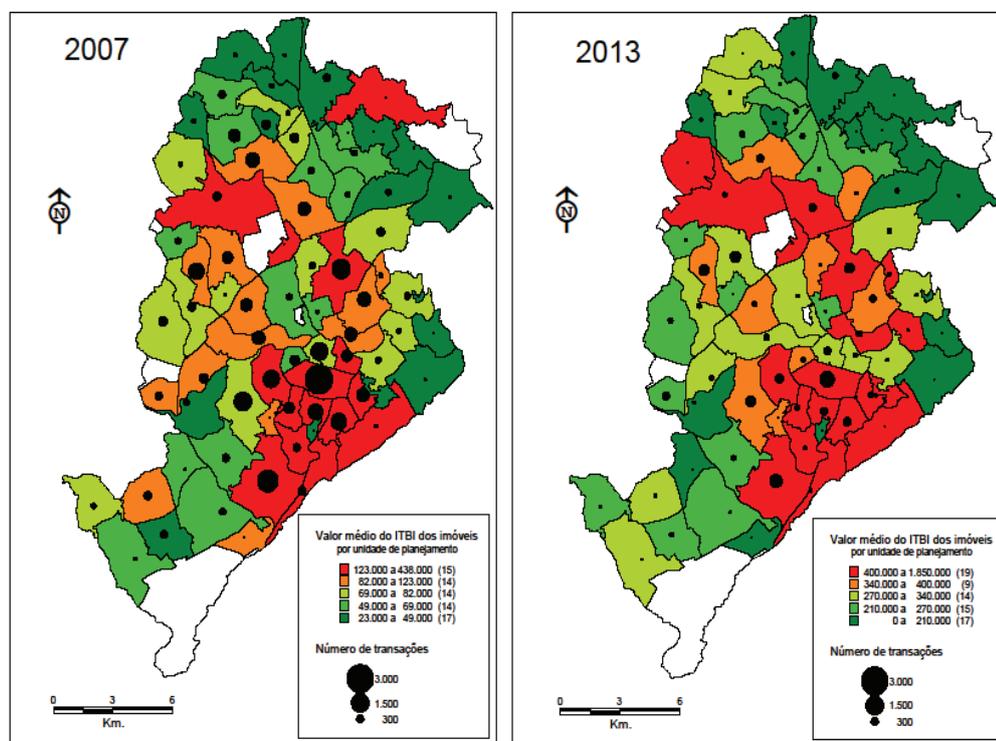
Uma queda ainda mais substancial pode ser vista para a UP Francisco Sales, que recebe o nome de uma Avenida que corta parte dos bairros Floresta e Santa Efigênia. Essa UP teve um preço médio que se elevou bem abaixo da média da cidade, fazendo da 16ª para a 33ª colocação no ranking. Essa UP é caracterizada por ser uma área bastante antiga no processo de ocupação da cidade, relacionada com a boemia por um lado, e com a área hospitalar, por outro. Assim, as rendas diferenciais podem ter decaído relativamente nessa região devido a uma perda de centralidade de seus serviços de entretenimento e saúde.

Se o Centro e Francisco Sales apresentam evidências de uma implosão, no sentido de decadência e desadensamento⁴, a UP Savassi mostra uma cristalização de sua centralidade. Essa UP é composta pelos bairros Funcionários, Boa Viagem, Savassi, Lourdes e Santo Agostinho. Ali se encontram os principais bares e restaurantes, dois *shoppings centers*, a Praça da Liberdade (antiga sede do Governo de Minas que cedeu espaço recentemente para um Circuito Cultural, com a maior parte dos Museus da cidade), “o local da festa”, no sentido lefebvre-

4. Podem ser encontrados vários prédios abandonados nessas UPs, bem como pontos de prostituição e consumo de drogas.



ano, dentre outras amenidades. Isso possibilita enormes rendas diferenciais I e, principalmente, do tipo II.



Mapa 1 - Preço Médio e Volume Total de Transações de Imóveis por UP (2007-2013)⁵

Fonte: Resultados da Pesquisa

Dessa forma, essa UP avançou no ranking de preço médio dos imóveis de Belo Horizonte, passando da 7ª para a 4ª mais cara, tendo um preço médio que é quase o dobro da média da cidade. Mais uma vez, a ideia de distância para explicar o preço da terra urbana parece pouco razoável, já que essa UP é contígua a todas as outras mostradas na Tabela 1. Mesmo tendo uma variação menor do que a média da cidade entre 2007 e 2013, o avanço no ranking indica que a UP Savassi teve maior variação no preço médio do que outras UPs que estão no topo do ranking.

Quando se analisa a UP Barro Preto, novamente a ideia de distância se torna pouco explicativa para o mercado imobiliário, uma vez que essa UP, contígua ao Centro e à Savassi, destoa de suas vizinhas em todas variáveis. Em 2007, seu preço médio era bastante inferior ao de todas as outras UPs dentro da área da Avenida do Contorno, e sua valorização no período considerado foi discrepante tanto da média da cidade quanto das outras UPs: 511,79%. Por isso, essa

5. As UPs em branco indicam que não houve transações, como em áreas isentas e no Campus da UFMG.



UP (que é composta apenas pelo próprio bairro do Barro Preto) passou de 48º para 25º no ranking dos preços médios. Uma possível explicação é um reajuste histórico – os preços em 2007 estariam muito defasados. Porém, do ponto de vista do arcabouço teórico aqui discutido, isso pode ser explicado pelas obras da PBH que tentaram revitalizar esse bairro e investimentos do setor privado nessa área – elevando a renda diferencial II.

Portanto, a partir dessa perspectiva, a área central de Belo Horizonte apresenta evidências do fenômeno da implosão – tanto no sentido de revitalização quanto no sentido de decadência. Entretanto, a discussão apresentada acima pode ser melhorada ao se proceder a uma divisão por tipologia de imóveis, uma vez que foi visto que a tipologia “apartamento” tende a ser mais homogênea e evita o viés relacionado ao tamanho dos imóveis – já que não havia a variável “área” disponível para se realizar uma análise por metro quadrado.

Tabela 2 - Preços médios de Apartamentos, Variações Percentuais e Colocação no *Ranking* entre 2007 e 2013 para as UPs

	Preço Médio_2007	Preço Médio_2013	Variação (%)	Ranking (2007)	Ranking (2013)
BH	129,288.40	597,385.98	362.0569	-	-
Centro	56,622.17	265,285.72	368.5191	34º	33º
F. Sales	137.697,02	414.882,80	345.9571	11º	16º
Savassi	275,597.16	1,068,036.28	287.5353	4º	2º
Barro Preto	75,765.98	475,896.01	528.1130	26º	11º

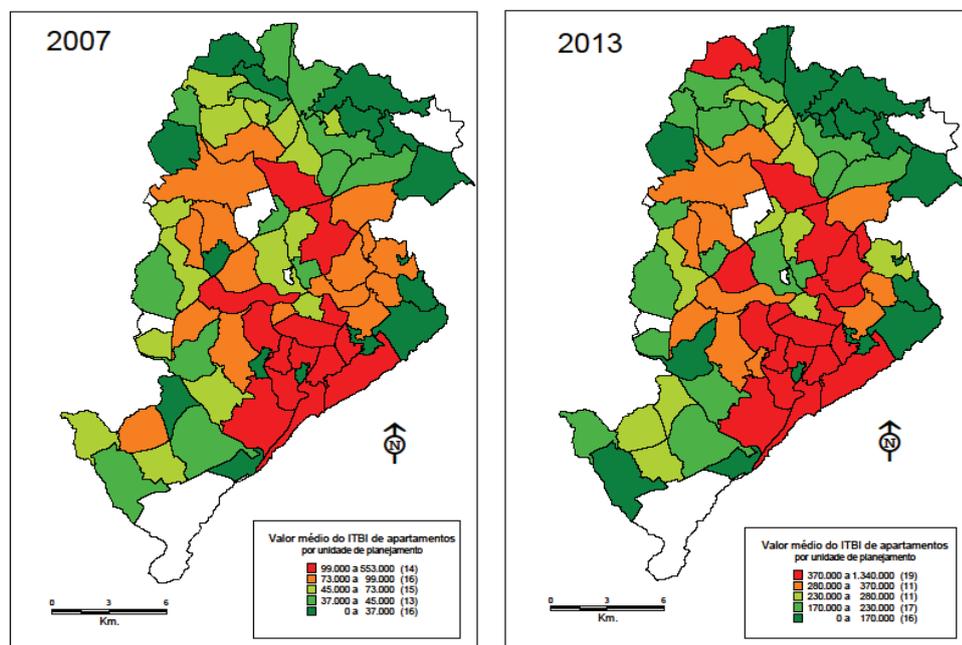
Fonte: Resultados da Pesquisa

Nesse sentido, ao se analisar a Tabela 2 e o Mapa 2, a lógica do mercado imobiliário formal de Belo Horizonte para se alterar substancialmente. Para o mercado de apartamentos, todas as UPs da área central estão em posições mais elevadas no ranking por preço médio do que no caso dos imóveis em geral. Isso indica a verticalização que caracteriza essa área: a tipologia apartamentos é predominante na área central, enquanto casas e lotes aparecem com mais frequência em áreas mais periféricas. Como estes dois últimos tipos são em geral mais caros do que os apartamentos (devido à área total do imóvel), a Tabela 1 tendia a subestimar a importância relativa da área central.

Além disso, todas as UPs consideradas na Tabela 2 mostraram valorização relativa ao restante da cidade, exceto a UP Francisco Sales. Mais uma vez, a UP Barro Preto se destacou, tendo uma valorização média de 528%, e avançando 15 posições. A UP Savassi também confirma sua centralidade no mercado de apartamentos, sendo a 2ª mais valorizada entre todas as UPs de BH. Nesse



recorte, o Centro não apresenta sinais de decadência, ganhando uma posição. Dessa forma, para esse submercado, só há evidências da implosão no sentido de decadência para UP Francisco Sales.



Mapa 2 - Preço médio de Apartamentos por UP (2007-2013)

Fonte: Resultados da Pesquisa

Ainda são dignos de nota outros aspectos mais gerais do mercado imobiliário de BH que este banco de dados pode fornecer. Os Mapas anteriores mostram que, além da prevalência da Zona Sul como área mais valorizada e verticalizada, destacam-se a Região da Pampulha e da Avenida Cristiano Machado, na região Nordeste da cidade (resultado comungado por Paixão e Abramo, 2008). Ademais, as regiões Norte e Venda Nova apresentaram importante valorização. Por outro lado, tanto para 2007 e quanto para 2011, e para todas as tipologias, a UP Mangabeiras (que contém o bairro de mesmo nome) foi com maior preço médio. Isso evidencia, mais uma vez, a derrocada da distância como variável explicativa da estrutura urbana: essa UP dista cerca de cinco quilômetros do CBD da capital. Nesse caso, é possível que a chamada renda de monopólio de segregação, representada por um bairro relativamente menos acessível do que outros da regional centro-sul e composto por casas com grandes muros, explique também parte desses preços.

ANÁLISE EXPLORATÓRIA PARA A EXPLOSÃO

Para a tendência espacial chamada de Explosão, os resultados foram gerados a partir dos dados do site NetImóveis, contemplando toda a RMBH. Nesse



caso, a unidade de análise é o município. Para estes dados, a variável “área” está disponível, de maneira que é possível realizar uma análise de preços por metro quadrado, evitando o viés que pode surgir devido ao tamanho do imóvel.

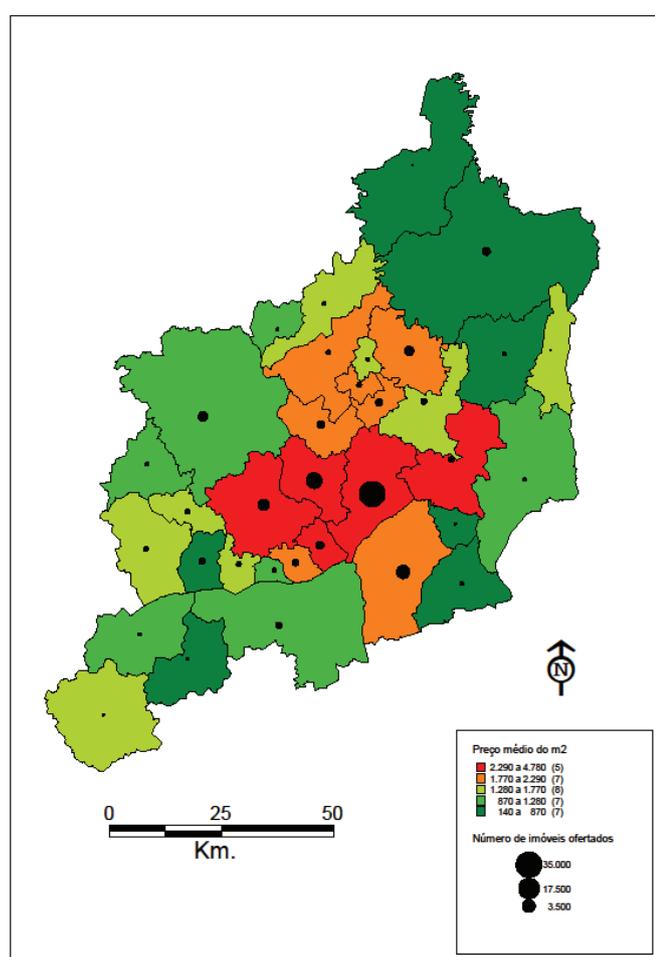
Assim, o Mapa 3 mostra, através de suas cores, as tendências espaciais relativas ao preço médio por metro quadrado para a RMBH para Março de 2014. Os círculos pretos mostram a quantidade de anúncios para cada município. Dessa forma, é notável a superioridade hierárquica de Belo Horizonte sobre sua Região Metropolitana, seja em termos de preços quanto em termos de volumes. Logo, é possível compreender que na capital, a renda da terra é mais elevada do que nas outras que compõe a região, por motivos de localização e investimentos. Essa característica é, inclusive, apontada como uma das principais fragilidades dessa Região Metropolitana (MONTE-MÓR; RUIZ, 2010).

Entretanto, essa centralidade da capital em relação aos demais municípios da Região não impede que existam evidências da explosão da metrópole. Os municípios contíguos a Belo Horizonte estão entre aqueles que se apresentam no primeiro ou segundo quantil superior da distribuição de preços médios por metro quadrado - dando uma noção do espraiamento e expansão da metrópole por sua região através do mercado imobiliário. As únicas exceções são os municípios de Santa Luzia, caracterizado pela precariedade de moradias e pela pobreza marcante de grande parte do Vetor Norte da RMBH, e Brumadinho, que apresenta uma parte mais valorizada adjacente à Nova Lima, na localidade de Casa Branca, e uma grande parte vinculada ao Vetor Sudoeste, menos valorizada (SOUSA *et al.*, 2009). Contagem, Betim, Ibirité e Sabará também se encontram no quantil superior, junto com Belo Horizonte. Além disso, o Mapa 3 mostra a grande quantidade de ofertas de imóveis em outros municípios da RMBH, com destaque para Contagem, Betim, Nova Lima, Ibirité, Lagoa Santa, Jaboticatubas e Esmeraldas. Estes dois últimos, distam, respectivamente, cerca de 65km e 40km do Centro da capital, evidenciando a “urbanização extensiva” (Monte-Mór, 2006) atual e forma galáctica da metrópole contemporânea (SOJA, 2000).

Essa tendência de expansão se manifesta também pela verticalização nos outros municípios da RMBH. O caso de Sabará é emblemático. Apesar de ser identificado como um município precário, Sabará apareceu no primeiro quantil da distribuição de preços médios dos imóveis, o que causou estranheza inicial nos autores (UFMG, 2011). Porém, foi constatado que se trata de um efeito relativo ao tipo de ocupação que vem ocorrendo na divisa dos municípios de Sabará com Belo Horizonte. Nessas áreas, ocorre um processo de verticalização, que se reflete na construção de pequenos prédios, de apartamento de 2 e 3 quartos, com



áreas em torno de 50 - 70 m² cada um. Como a lógica de produção nesse espaço se vincula à dinâmica específica de Belo Horizonte e não ao que se passa na sede do município de Sabará, os preços de tais apartamentos se assemelham aos apartamentos de mesmo padrão da capital. Evidentemente, esse fenômeno de verticalização na divisa dos municípios também acontece em outros municípios da RMBH, porém, em Sabará, praticamente não existem anúncios em outros pontos do município. Destaca-se, especificamente, o bairro Ana Lúcia. Isso evidencia, também, a importância da autoconstrução nesse município, fazendo com que o mercado formal esteja presente apenas nas áreas contíguas à capital.



Mapa 3 – Preço Médio do m² dos Imóveis na RMBH

Fonte: Resultados da Pesquisa

Dessa maneira, a maior parte dos anúncios do Vetor Leste, cujo município mais representativo é Sabará, concentra-se na tipologia apartamentos. Isso pode ser visualizado a partir do Gráfico 1, que mostra a porcentagem dos anúncios de cada tipologia em relação ao total de cada vetor. Chama à atenção, também, a grande oferta de lotes no Vetor Sul, direção caracterizada pela expansão de



condomínios para as classes altas a partir dos anos 70. Nesse caso, a renda de monopólio de segregação se torna ainda mais evidente. Por outro lado, há a prevalência de apartamentos no eixo industrial, o Vetor Oeste⁶.

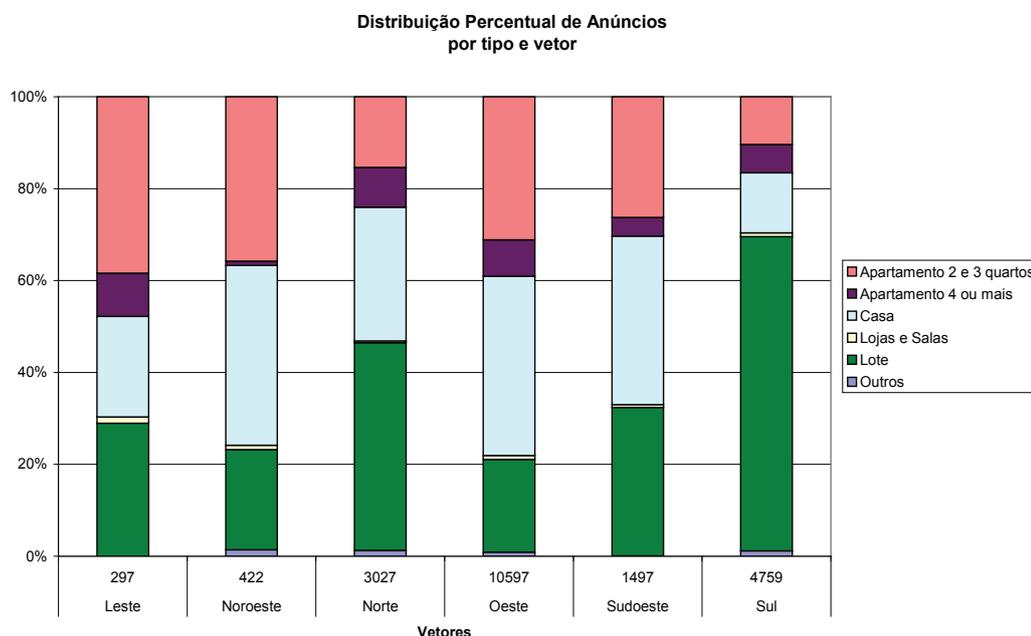


Gráfico 1 - Distribuição percentual de anúncios por tipo e vetor

Fonte: Resultados da Pesquisa

CONCLUSÕES

Este trabalho procurou contribuir para a temática das tendências espaciais das metrópoles, através do mercado imobiliário da RMBH, utilizando dados espacializados. Ademais, constitui-se em uma tentativa de contribuição para a compreensão do próprio mercado de terras na RMBH - tema tão relevante para o planejamento municipal e metropolitano e ainda pouco estudado.

Do ponto de vista teórico, este artigo pretendeu esclarecer duas das principais tendências espaciais das metrópoles, optando e justificando a escolha dos termos “implosão” e “explosão”. Sobre esse assunto, estabeleceu o diálogo entre autores como Lefebvre (1999) e Soja (2000). Ainda, realizou uma apreciação crítica sobre o mercado imobiliário e os modelos neoclássicos de estrutura urbana

6. O Vetor Sul contém municípios de Raposos, Nova Lima, Rio Acima, Brumadinho. O Vetor Leste é composto pelos municípios de Nova União, Sabará, Caeté, Taquaraçu de Minas. O Vetor Norte abrange os municípios de Santa Luzia, Vespasiano, São José da Lapa, Lagoa Santa, Jaboticatubas, Baldim, Confins, Pedro Leopoldo e Matozinhos. O Vetor Noroeste contém os municípios de Ribeirão das Neves e Capim Branco. O Vetor Oeste é composto por Betim, Juatuba, Mateus Leme, Florestal, Esmeraldas e Contagem. Por fim, O Vetor Sudoeste abrange os municípios de São Joaquim de Bicas, Igarapé, Itatiaiuçu, Itaguara, Rio Manso, Mário Campos, e Ibirité.



e preço da terra, e apresentou os conceitos de renda da terra urbana, que foram usados para explicar algumas tendências no estudo de caso.

Empiricamente, a implosão, no sentido de degradação da área central, foi verificada para a UP Francisco Salles tanto para imóveis em geral quanto para apartamentos. Para a UP Centro, isso ocorreu apenas no caso de imóveis em geral. Por outro lado, a implosão parece se manifestar na forma da “cidadela que implode sobre si mesma” (Monte-Mór, 2006:9) para as UPs Savassi e Barro Preto, isto é, como uma consolidação dessas UPs como áreas valorizadas da estrutura urbana.

Para a tendência à explosão, temos que o mercado imobiliário de Belo Horizonte de fato se estende, atualmente, sobre toda sua região metropolitana. Os preços médios mais elevados se encontram naqueles municípios mais próximos da capital, com esse preço médio convergindo e colocando essas unidades espaciais no mesmo quantil. Chama à atenção a grande quantidade de anúncios fora de Belo Horizonte, em especial, no Vetor Oeste, formado principalmente por Betim e Contagem - cidades com as segunda e terceiras maiores rendas per capita da RMBH e marcadas pela industrialização. Sabará e Nova Lima evidenciam a verticalização nas áreas conurbadas com a capital, a primeira com um mercado para classe média e baixa e a segunda com um mercado de alto padrão - confirmando o Vetor Sul como a direção radial de expansão das elites na RMBH (VILLAÇA, 2001).

Nesse panorama, considera-se que trabalhos futuros devem ser realizados utilizando metodologias mais sofisticadas - como análises de *clusters* e/ou métodos de análises regionais. Nesse sentido, este trabalho fornece motivações teóricas e descritivas para o uso dessas técnicas. Além disso, o banco de dados advindo do NetImóveis pode ser explorado mais vastamente, fornecendo análises mais específicas e detalhadas do que as realizadas aqui.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ADEF. *Securité et transparence des marchés immobiliers*. Paris: ADEF, 1991.

AGUIAR, Marina M. De; SIMÕES, Rodrigo. A influência da localização no preço dos imóveis: uma aplicação do modelo hierárquico para o mercado de Belo Horizonte (2004-2010). In: ENCONTRO DE ECONOMIA MINEIRA, 2012, Diamantina. *Anais...* Diamantina: [s.n.], 2012. p. 24.

AGUIAR, Marina. M. De; SIMÕES, Rodrigo. *Localização e dinâmica intraurbana: uma análise hierárquica multinível do mercado imobiliário residencial formal em Belo Horizonte/MG*. . Salvador: [s.n.], 2010

ALONSO, W. *Location and Land Use*. Cambridge, MA: Harvard University Press, 1964.

ALQUIER, François. Contribution à l'étude de la rente foncière sur les terrains urbains. *Espaces et Sociétés*. Paris: Anthropos, 1971. p. 75–87.

AN DE MEULEN, Philipp; MICHELI, Martin; SCHMIDT, Torsten. *Forecasting House Prices in Germany*. . [S.l.]: Ruhr-Universität Bochum. Disponível em: <http://en.rwi-essen.de/media/content/pages/publikationen/ruhr-economic-papers/REP_11_294.pdf>. , 2011



- BERRY, James; MCGREAL, Stanley. *European cities, planning systems and property markets*. London: E&F N Spon, 1995.
- BRENNER, Neil. *Implosion/Explosion - Towards a Study of Planetary Urbanization*. Berlin: Jovis, 2014.
- CASTELLS, Manuel. *The Informational Age: Economy, Society and Culture*. Oxford: Blackwell Publishers, 1996.
- DOWALL, David E. *The land market assessment: a new tool for research and policy analysis*. Berkeley: University of California, 1991.
- GILBERT, Alan. *Some thoughts about land market and land prices in the third world cities*. . [S.l: s.n.] , 1991
- HAIG, Robert M.; MCCREA, Roswell C. *Major economic factors in metropolitan growth and arrangement : a study of trends and tendencies in the economic activities within the region of New York and its environs*. New York: Arno Press, 1974. v. 1.
- HARVEY, David. *A Condição Pós-Moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural*. São Paulo: Edições Loyola, 1992.
- HARVEY, David. Class-monopoly rent, finance capital and the urban revolution. *Regional Studies: The Journal of the Regional Studies Association*, <http://www.ingentaconnect.com/content/routledg/crest/1974/00000008/F0020003/art00002>, v. 8, n. 3-4, p. 239–255, nov. 1974. Acesso em: 10 maio 2014.
- HARVEY, David. *Social Justice and the city*. Londres: Edward Arnold, 1973.
- LEFEBVRE, Henri. *A Revolução Urbana*. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.
- LEMOS, Maurício B. *Espaço e capital: um estudo sobre a dinâmica centro x periferia*. 1988. IE/Unicamp, Campinas, 1988.
- LOJKINE, Jean. *O estado capitalista e a questão urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 1981.
- MELAZZO, Everaldo S. Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intra-urbana em cidades de porte médio: hipóteses e propostas de trabalho. In: XVI ENCONTRO NACIONAL DOS GEÓGRAFOS, 2010, Porto Alegre. *Anais...* Porto Alegre: [s.n.], 2010. p. 11.
- MELAZZO, Everaldo S. Indicadores empíricos para a leitura de cidades de porte médio. *Cidades médias: espaços em transição*. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 439–460.
- MILLS, Edwin S. Studies in the Structure of the Urban Economy. *The Economic Journal*, v. 83, n. 329, p. 289–291, mar. 1973.
- MONTE-MÓR, Roberto L. M. Cidade e Campo, Urbano e Rural: O Substantivo e o Adjetivo. *O urbano e o regional no Brasil contemporâneo: mutações, tensões, desafios*. 1ª. ed. Salvador: EDUFBA, 2007. v. Volume único. p. 93–114.
- MONTE-MÓR, Roberto L. M. *O que é o urbano, no mundo contemporâneo*. . [S.l.]: UFMG/Cedeplar. Disponível em: <www.cedeplar.ufmg.br/pesquisas/td/TD%20281.pdf>. Acesso em: 5 set. 2014. , 2006
- MONTE-MÓR, Roberto L. M.; RUIZ, Ricardo Machado. A região metropolitana de Belo Horizonte: o antigo, o novo e tudo ao mesmo tempo e agora. *As Muitas Minas: ensaios sobre a Economia Mineira*. Belo Horizonte: ABDR, 2010. v. 1. p. 227–260.
- MULLER, Peter O. The Outer City: Geographical Consequences of Urbanization of the Suburbs. *Association of American Geographers Resource Papers*, Washington DC, n. 5, p. 2–75, 1976.
- MUTH, Richard F. Desarrollo economico y conversion del solo agrícola urbano. *Análise de las estructuras territoriales*. Barcelona: Gustavo Gilli, 1968. p. 251.
- PAIXÃO, Luiz Andrés; ABRAMO, Pedro. Os vetores de expansão da atividade imobiliária em Belo Horizonte – 1994-2003. *Nova Economia*, Belo Horizonte, v. 18, p. 229–263, 2008.
- PLAMBEL. *O Mercado de Terras na Região Metropolitana de Belo Horizonte*. , nº 2. Belo Horizonte: Plambel, 1987.



PONTES, Eduardo; PAIXÃO, Luiz Andrés; ABRAMO, Pedro. O mercado imobiliário como revelador das preferências pelos atributos espaciais: uma análise do impacto da criminalidade urbana no preço de apartamentos em Belo Horizonte. *Revista de Economia Contemporânea*, Rio de Janeiro, v. 15, n. 1, p. 171–197, jan. 2011.

SMOLKA, Martim O. *Bridging conceptual and methodological issues in studies on the role of property markets in intra-urban structuring: a reporting on an alternative data source*. [S.l.]: IPPUR/UFRJ, 1992

SMOLKA, Martim O. *Preço da terra e valorização imobiliária urbana: esboço para o enquadramento conceitual da questão*. [S.l.]: Ipea. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=2054>. Acesso em: 5 set. 2014. , Dezembro 1979

SOJA, Edward W. *Postmetropolis: A Critical Study of Cities and Regions*. Malden, MA: Blackwell Publishers, 2000.

SOUSA, Elieth Amélia De et al. *O Mercado de Terra na RMBH: Estudo de Caso no Entorno do Aeroporto Internacional Tancredo Neves (Confins)*. Belo Horizonte: FJP - Fundação João Pinheiro, 2009.

SUDJIC, Deyan. *The 100 Mile City*. London: André Deustch, 1992.

TONUCCI FILHO, João. Dinâmica imobiliária e dispersão metropolitana: notas a partir de transformações socioespaciais recentes na Região Metropolitana de Belo Horizonte. In: 37º ENCONTRO ANUAL DA ANPOCS, 2013, Águas de Lindóia. *Anais...* Águas de Lindóia: Anpocs, 2013. p. 20. Disponível em: <http://www.academia.edu/6313909/Dinamica_imobiliaria_e_dispersao_metropolitana_notas_a_partir_de_transformacoes_socioespaciais_recientes_na_RMBH>. Acesso em: 5 set. 2014.

TOPALOV, Christian. *Ganancias y rentas urbanas*. Madrid: Siglo XXI, 1984.

TOPALOV, Christian. *La urbanización capitalista*. México, DF: Edicol, 1979.

UFMG. *Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte – PDDI-RMBH*. , Produto 6., nº Vol. 1. Belo Horizonte: UFMG, 2011.

VILLAÇA, Flávio J.M. *O espaço intra-urbano no Brasil*. 2ª. ed. São Paulo, SP: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

WINGO, Lowdon. An economic model of the utilization of urban land. *Regional Studies: The Journal of the Regional Studies Association*, 1. v. 7, p. 191–205, jan. 1961.