GENTRIFICAÇÃO NA PERIFERIA: COMENDO PELAS BEIRADAS. CONTRIBUIÇÕES PARA O DEBATE PÓS-COLONIALISTA (SESSÃO TEMÁTICA 1)

Ana Luiza Nabuco
CEDEPLAR/Universidade Federal de Minas Gerais; CRBC e Mondes Américains / École des Hautes Études en Sciences Sociales |analuizanp@cedeplar.ufmg.br

Sessão Temática 1: Produção do espaço urbano e regional

Resumo: Este artigo visa contribuir para a elaboração teórica de processos de gentrificação em periferias do Sul Global. Para tanto, explora, ao longo de duas décadas, região periférica pobre de Belo Horizonte, submetida a investimentos públicos e privados, em Grandes Projetos Urbanos (GPUs). Parte do debate pós-colonialista, para construir um conceito multidimensional de gentrificação, que tece contrapontos e alinhamentos entre esta literatura crítica e a europeia e norte-americana. Múltiplas fontes de dados são usadas, em uma combinação de pesquisa quantitativa e qualitativa, que implica a abordagem espaço-temporal da gentrificação, com diferentes escalas e análise de cenários pré e pós GPUs. Contribui à proposição de novas fontes de dados, para novas agendas urbanas. Os resultados apresentam associações e rupturas com a literatura pós-colonialista e introduzem novas questões, como a "invisibilidade" da gentrificação na periferia, sua correlação com métodos de investigação usuais para o Norte Global, o papel dos processos locais de urbanização e os nexos entre gentrificação, grande capital imobiliário, bancos de terras e novas fronteiras urbanas.

Palavras-chave: Gentrificação; pós-colonial; Sul Global; capital imobiliário; banco de terras

GENTRIFICATION IN THE PERIPHERY: NIBBLES AROUND THE EDGE. CONTRIBUTIONS TO THE POST-COLONIALIST DEBATE

Abstract: *This article aims to contribute to the theoretical elaboration of gentrification processes in peripheries of the Global South. To this end, it explores, over the last two decades, a poor peripheral region of Belo Horizonte, subjected to public and private investments in Large Urban Projects. It departs from the post-colonialist debate to build a multidimensional concept of gentrification, weaving counterpoints and alignments between this critical literature and the European and North American literature. Multiple sources of data are used in a combination of quantitative and qualitative research, involving a multiple space-temporal approach to gentrification. It contributes to proposing new sources of data that allow new urban agendas. The results present associations and ruptures with the post-colonialist literature and introduce new questions, such as the 'invisibility' of gentrification in the periphery, its correlation with usual research methods for the Global North, the role of local urbanization processes, and the connections between gentrification, large real estate capital, land banks, and new urban frontiers.*

Keywords: *Gentrification; post-colonial; Global South; real estate capital; land bank*

GENTRIFICACIÓN EN LA PERIFERIA: COMER AL BORDE. CONTRIBUCIONES AL DEBATE POSCOLONIALISTA

Resumen: Este artículo visa contribuir a la elaboración teórica de los procesos de gentrificación en áreas periféricas del Sur Global. Para ello, exploró, durante dos décadas, una región periférica pobre de Belo Horizonte, Brasil, sujeta a inversiones públicas y privadas, en Grandes Proyectos Urbanos (GPU). Se parte del debate poscolonial, para construir un concepto multidimensional de gentrificación, que teje contrapuntos y alineamientos entre esta literatura crítica y la europea y norteamericana. Se utilizan múltiples fuentes de datos, en una combinación de investigación cuantitativa y cualitativa, lo que implica el enfoque espacio-temporal múltiplo de la gentrificación. Contribuye a la propuesta de nuevas fuentes de datos para nuevas agendas urbanas. Los resultados presentan asociaciones y rupturas con la literatura poscolonial e introducen nuevas preguntas, como la "invisibilidad" de la gentrificación periférica, su correlación con los métodos de investigación del Norte Global, el papel de los procesos de urbanización locales y los vínculos entre la gentrificación, grandes capitales inmobiliarios, bancos de tierra y nuevas fronteras urbanas.

Palabras clave: *Gentrificación; poscolonial; Sur Global; capital inmobiliario; banco de tierras*

1. INTRODUÇÃO

Este artigo visa contribuir para a elaboração teórica em torno de processos de gentrificação em periferias de cidades de importância secundária (HACKWORTH; SMITH (2010 [2001]) do Sul Global. O termo periferia é usado para referir-se, simultaneamente, a uma metrópole brasileira, na periferia do capitalismo - em contraposição às economias centrais, tal como nos debates econômicos das décadas de 1950 e 1960 - assim como a áreas desta metrópole delimitadas por dois elementos quantitativos, um social, a pobreza, e outro geográfico, a distância e o difícil acesso, em relação à região que concentra a riqueza (D'ANDREA, 2020). Para tanto, exploramos, ao longo das duas últimas décadas, a região periférica mais pobre de Belo Horizonte, submetida a maciços investimentos públicos e privados, em Grandes Projetos Urbanos (GPUs), a partir de 2004, em processo capitaneado pelo Governo do Estado de Minas Gerais. Os projetos visavam sua transformação em nova centralidade econômica, atraente para o capital internacional (COSTA, 2014; DE FREITAS, 2017).

Parte-se do debate crítico pós-colonialista de gentrificação – em particular Betancur (2014) e sua análise de cidades da América Latina, mas também Baptista (2017), López-Morales (2015), Cummings (2015), Inzulza Contardo (2012), Contreras Gática (2011) e Rubino (2009). Essa vertente, ao reconhecer a dominação cultural de países do Sul pelos do Norte, rejeita a importação literal do conceito original de gentrificação (Glass, (2010 [1964]), elaborado para cidades anglo-saxônicas do pós-guerra, e seus desdobramentos. Na periferia, a gentrificação apresenta características próprias, tanto porque, no Sul Global, processos de reestruturação urbana são liderados pelo Estado, com assistência de agências internacionais e parcerias público-privadas (PPPs), em busca de novos mercados, e não necessariamente de dinâmicas locais (BETANCUR, 2014), seja porque o investimento de capital implica maiores oportunidades de acumulação - periferias são, tradicionalmente, áreas desvalorizadas, de moradia de baixa renda e alta informalidade habitacional.

Partimos da construção de um conceito multidimensional de gentrificação, que tece contrapontos e alinhamentos entre críticos pós-colonialistas e a literatura europeia e norte-americana. Se trabalhos acadêmicos sobre gentrificação tiveram início tardio nas cidades latino-americanas, em comparação às do Norte Global - em função de suas trajetórias tardias como locais para investimento do excedente capitalista e de mudança do regime fordista para acumulação flexível (BETANCUR, 2014) -, nas periferias destas cidades são ainda mais raros. Sem discordar que gentrificação é um processo mais antigo que a origem do conceito (HARVEY, 2014; CLARK, 2010 [2005]; SMITH, 1996) e que "apenas" nomeia o modo operacional estrutural do capital imobiliário (ABRAMO, 2018), o termo, e seu estudo, explicitam o vínculo entre modo de produção capitalista e processos de expulsão residencial e criam força política de resistência, questionando sua inevitabilidade e o *modus operandi* do capital.

A literatura, desde o final dos anos 1970, tem abordado as relações entre reestruturação urbana e gentrificação (HARVEY, 2014; HACKWORTH e SMITH, 2010 [2001]; FIX, 2001;

VAINER, 2006), em particular como consequência da apropriação privada da *rent gap* (SMITH, 1996). O efeito colateral dos GPUs seria induzir alocação economicamente mais rentável da terra urbana, eliminando formas de ocupação em poder de setores que não as usem como ativos financeiros. A literatura brasileira também denota, a partir dos anos 2000, a acentuação do papel dos projetos urbanos e das parcerias público-privadas na segregação socioespacial (COSTA, 2014; FIX, 2001; VAINER, 2006) e na construção de periferias cada vez mais distantes (CAMPOS; MENDONÇA, 2013). A partir dos anos 1990, com a vitória das políticas neoliberais, projetos de reestruturação urbana revelam-se estratégicos para a transformação das cidades em *locus* de absorção do excedente capitalista (SMITH, 1996). A crise capitalista da queda na taxa de lucro e superprodução de *commodities* poderia ser atenuada pela remoção de barreiras e descoberta de novos campos para investimento: uma massa de capital passa da produção para o ambiente construído e finanças (HARVEY, 1997). O espaço torna-se central para a acumulação capitalista ("*spatial fix",* Harvey, 2014) e a gentrificação transforma-se, de evento esporádico e local, em estratégia generalizada (SMITH, 2006).

É neste contexto que cópias de GPUs implementados em países do Norte expandem-se para metrópoles do Sul Global e, subsequentemente, para suas cidades de importância secundária (HACKWORTH; SMITH, 2010 [2001]). Estas cidades, até então, "repulsivas aos investidores internacionais" (SMITH, 2010b [2002]) passam a ser objetos de desejo, garantida uma implicação direta das autoridades públicas na valorização imobiliária e em investimentos em infraestrutura e serviços urbanos, usualmente via PPPs. Desta forma, os processos contemporâneos de gentrificação implicam reinvestimento de capital (DAVIDSON; LEES, 2005) e maiores oportunidades de acumulação em vizinhanças desvalorizadas, onde é maior a renda fundiária diferencial (JARAMILLO, 2003).

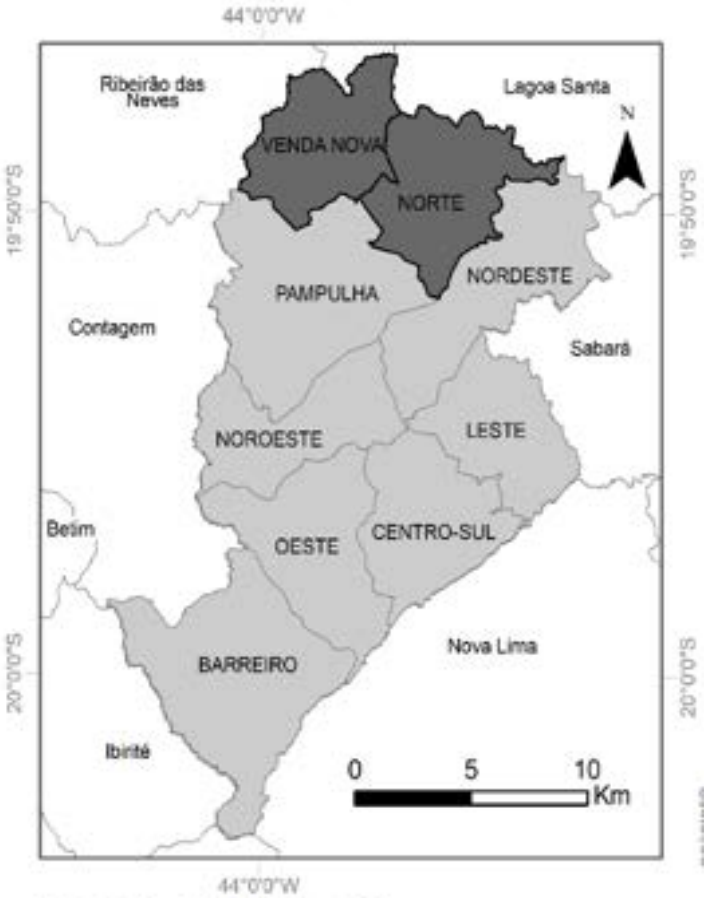
O artigo desenvolve-se da seguinte forma. Apresenta-se a área de estudo, a "Periferia Norte" de Belo Horizonte. Explicita-se o conceito multidimensional de gentrificação utilizado e suas cinco dimensões: fundiária, socioeconômica, cultural, ambiente construído e investimentos de capital. Os procedimentos metodológicos são descritos: as múltiplas fontes de dados - algumas raras em pesquisas urbanas-, seu tratamento e a combinação de pesquisa quantitativa e qualitativa. O método de estudo implica a abordagem espaço-temporal da gentrificação, com o uso de diferentes escalas e análise de cenários pré e pós GPUs. Os resultados, confrontados à literatura, contribuem com o debate pós-colonialista dos limites dos processos de gentrificação na periferia, suas características e articulação do capital construtivo com o território.

2. A PERIFERIA NORTE

A área de pesquisa, chamada de "Periferia Norte" de Belo Horizonte, segue o padrão geral de urbanização das cidades brasileiras: regiões periféricas como local de moradia para famílias pobres. É composta de duas das nove Regiões Administrativas da cidade, as Regionais

"Norte" e "Venda Nova", onde foram investidos boa parte dos recursos em projetos urbanos, a partir de 2004 (Figura 1). Enquanto Venda Nova já tinha ocupações no início do século XVIII (Diniz, 2015) – antes, portanto, da construção de Belo Horizonte -, a ocupação da Regional Norte, área de interesse atual do mercado imobiliário, teve início na década de 1950 (PAIXÃO; ABRAMO, 2008). A Regional Norte combina baixa densidade populacional, grandes espaços verdes privados, alto grau de "irregularidade" habitacional e a maior reserva de terra nua da cidade. Em contraste, Venda Nova tem a maior densidade demográfica de Belo Horizonte e é um polo regional de comércio, serviços e espaços de convivência, para a população local e de cidades vizinhas.

Figura 1: A cidade de Belo Horizonte, suas Regiões Administrativas e a "Periferia Norte" de Belo Horizonte (Área de estudo)



Fonte: Prefeitura de Belo Horizonte, 2018
IBGE, 2010
IEDE, Fundação João Pinheiro, 2019
Elaboração: Luiza Barros e Ana Nabuco, 2020

Estes padrões de ocupação têm raízes históricas no processo de urbanização e ocupação de Belo Horizonte, no final do século XIX, e no legado colonial de Minas Gerais como área de mineração e de grandes fazendas. Belo Horizonte foi a primeira capital brasileira planejada do período republicano, com o objetivo de ser uma cidade moderna, política e industrial. Desde sua formação, sua ocupação implicou sucessivos processos de expulsão de moradores pobres, pelo Estado e pelo capital imobiliário, e estimulou a formação de periferias (LE VEN,

1977). Ao longo do século XX, apresentou diversos vetores de crescimento, para além do território originalmente planejado. Na década de 1940, momento de grande reestruturação socio espacial de Belo Horizonte, a cidade se expandiu para norte e oeste, com a implantação do Complexo da Pampulha e da cidade industrial (COSTA, 1994). O conjunto arquitetónico da Pampulha, projetado por Niemeyer, Burle Marx e Portinari, tinha o objetivo de transformar este espaço em área habitacional de elites (VILLAÇA, 1998) e influenciou a implantação de diversos equipamentos metropolitanos importantes. No final da década de 1940, era clara a dinâmica de expansão dispersa da cidade e sua "urbanização em saltos" (HEIM, 2001; REIS, 2006; OJIMA, 2007). O crescimento de Belo Horizonte na direção norte da região metropolitana, ao longo dos anos, marcou a expansão periférica da pobreza e transformou esta área na mais pobre. Esta tendência intensificou-se a partir da década de 1970, simultaneamente à expansão das habitações precárias "irregulares" (TONUCCI, 2009) e à produção de "conjuntos habitacionais populares" sem condições mínimas de infraestruturas e serviços urbanos, tendo em conta o fracasso da política do Sistema Financeiro Habitacional (COSTA, 1994).

No início do século XXI, o vetor norte da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) foi transformado em palco de estratégias de empreendedorismo urbano (DE FREITAS, 2017) para inserir produtivamente a cidade na expansão capitalista global (COSTA, 2014). Em 2004, o governo de Minas Gerais elaborou o "Plano Macroestrutural do Vetor Norte", um ambicioso projeto neoliberal de requalificação urbana da área, com investimentos majoritariamente públicos (DE FREITAS, 2017) - favorecidos, *a posteriori*, pelo do campeonato mundial de futebol no Brasil, em 2014. Previa a criação de uma "aerotrópole" (modelo Kasarda), um novo centro econômico metropolitano, desenvolvido a partir do "Aeroporto Internacional Tancredo Neves", a 40 km de Belo Horizonte. Diversos projetos urbanos icônicos - objetos de inúmeras críticas - foram concebidos, ligados à modernização e expansão do aeroporto; construção de grandes edifícios públicos, centros tecnológicos e a nova sede do governo de Minas Gerais, a "Cidade Administrativa"; investimentos em infraestrutura urbana, com destaque para ampliação da acessibilidade rodoviária e transporte público; equipamentos privados como faculdades, hospital, igreja e empreendimentos residenciais de grande porte. Embora um enorme volume de investimentos tenha sido feito, uma boa parte do planejamento não se efetivou, em particular os projetos privados de maior porte (DE FREITAS, 2017; ALMEIDA, 2019), além de evidências da utilização de recursos públicos em benefício de investidores privados e da reconfiguração do papel do Estado como facilitador das estratégias de acumulação de grandes empresas (DE FREITAS, 2017), tal como previsto na literatura (DARDOT; LAVAL, 2014; HARVEY, 2017). A Periferia Norte de Belo Horizonte é analisada, portanto, a partir da dicotomia de ser zona historicamente pobre, e de moradia precária e "irregular" da cidade e, recente palco de investimentos urbanos, majoritariamente públicos, que visam reocupá-la por setores econômicos modernos e classes sociais mais altas.

3. ABORDAGEM MULTIDIMENSIONAL DA GENTRIFICAÇÃO: QUESTÕES CONCEITUAIS E METODOLÓGICAS

Gentrificação é entendida, nesta pesquisa, como a expulsão, direta ou indireta, de moradores de uma região, reocupada por grupos com perfil socioeconômico mais elevado (GLASS, 2010 [1964]; SMITH, 1996; LEES, 2008). Não obstante esta síntese, trata-se de conceito complexo: nos anos 1980, Rose (2010 [1984]) já havia afirmado que era um "conceito caótico", a ser repensado, a partir da sua multiplicidade de forças e contextos histórico e espacial. Desde então, diversos autores sustentaram a inexistência de uma única teoria para analisar gentrificação (BEAUREGARD, 2010 [1986]; CLARK, 2010 [2005]; SMITH, 2010b [2002]; LEES; SLATER; WILLY, 2010; BETANCUR, 2014).

Esta amplitude conceitual serve como fio condutor para nossa análise, que faz contrapontos e alinhamentos com uma produção acadêmica rica e provocativa. Aborda-se como complementariedade dialética a aparente dicotomia entre as correntes marxista e culturalista da origem da gentrificação (ROSE, 2010 [1984]; ZUKIN, 2010 [1987]; CLARK, 2010 [2005]; HAMNETT, 2010 [1991]; BEAUREGARD, 2010 [1986]; LEES; SLATER; WYLY, 2010; BIDOU-ZACHARIASSEN, 2003). Tais correntes defendem que processos de gentrificação ocorrem em função, respectivamente, de fatores econômicos, ligados à "oferta" imobiliária e aos movimentos do capital, em busca da produção e apropriação da *rent gap* (SMITH, 2010b [2002]), e de fatores culturais, ligados à "demanda" imobiliária, decorrentes de novos hábitos das pessoas e procura por determinados imóveis e locais da cidade (LEY, 2010a [1987]; 2010b [1994]). Em particular, evoca-se a teoria crítica pós-colonial de gentrificação (BETANCUR, 2014; LÓPEZ-MORALES, 2015; CONTRERAS GÁTICA, 2011; BAPTISTA, 2017; RUBINO, 2009).

Betancur (2014) e Lopez-Morales (2015) propõem um arcabouço teórico que conjugue categorias específicas de análise de gentrificação e outras universais, que permitam agregar os diversos processos. Betancur (2014) nomeia estas categorias como: (i) "condições universais", que determinam a potencialidade destes processos; (ii) "condições contingenciais"[1] - conceito desenvolvido inicialmente por Beauregard (2010 [1986]) - influenciadas pela formação socioeconômica do território e época, que determinam a efetivação, dimensão e forma da gentrificação. Compõem, respectivamente, categorias genéricas e locais/conjunturais de análise. Dentre as condições universais, Betancur (2014), a partir de Neil Smith e Beauregard, chama de "críticos" na produção do espaço: (i) a produção, reprodução e captura da renda fundiária; (ii) a produção de gentrificadores e áreas gentrificáveis; e (iii) a expulsão de uma classe social por outra, na ocupação do território. Dentre as condições contingenciais típicas da América Latina, que limitam ou intensificam as possibilidades de gentrificação, Betancur (2014) destaca sua localização - fora do centro das

[1] Tradução nossa de "*enabling conditions*", "*structural core of gentrification*", "*universal conditions of possibility*" e "*contingent factors*" (BETANCUR, 2014, p. 2).

cidades e mesmo em áreas periféricas -, a preponderância da "gentrificação por novas construções", a atuação do Estado como agente gentrificador - através, principalmente, de investimentos em infraestrutura urbana e flexibilizações da legislação urbanística que servem a interesses de grupos econômicos e não da população local. Lopez-Morales (2015) aborda a acumulação por despossessão, nas cidades latino-americanas, enquanto Cummings (2009), em trabalho sobre gentrificação em favelas cariocas, retoma o papel gentrificador do Estado, liderando os processos de reestruturação urbana, ao mesmo tempo em que reconhece que há componentes de demanda e oferta. Rubino (2009) propõe o termo "enobrecimento urbano" para interpretar o conceito de gentrificação no contexto latino-americano.

A partir deste arcabouço teórico, a pesquisa constrói um conceito multidimensional de gentrificação. As fronteiras entre as dimensões são difusas e a separação é artificial e puramente heurística, já que, muitas vezes, os dados analisados em uma dimensão prestam-se à análise de outra. Feita esta ressalva, delimitam-se cinco dimensões para caracterizar a gentrificação, através das transformações que provocam, relacionadas:

(i) ao **volume de capital investido**: expansão de investimentos no ambiente construído (SMITH, 1996; DAVIDSON; LEES, 2005; CLARK, 2010 [2005]; BEAUREGARD, 2010 [1986]); BETANCUR, 2014; CUMMINGS, 2009);

(ii) **ao ambiente construído**: aumento do estoque imobiliário e alteração nos tipos de imóveis existentes, residenciais e comerciais (SMITH, 1996; DAVIDSON; LEES, 2005; BROWN-SARRACINO, 2016; BETANCUR, 2014; RUBINO, 2009; CLARK, 2010 [2005]);

(iii) ao **perfil socioeconômico dos moradores:** moradores recentes têm perfil mais elevado que antigos (DAVIDSON; LEES, 2005; CLARK, 2010 [2005]; BEAUREGARD, 2010 [1986]; BETANCUR, 2014);

(iv) à **ordem fundiária e imobiliária**: aumento do valor imobiliário e provável substituição de relações de locação imobiliária pela propriedade do imóvel (HAMNETT, 2010 [1991]; BEAUREGARD, 2010 [1986]; SMITH, 2010a [1979]; CLARK, 2010 [2005]; LEES *et al*, 2007);

(v) aos hábitos **culturais**: novo estilo de vida e de padrões de consumo (LEY, 2010a [1987] e 2010b [1994]; BEAUREGARD, 2010 [1986]; ZUKIN, 2010 [1987]; DAVIDSON; LEES, 2005; ATKINSON, 2010 [2000]; ÁLVAREZ-RIVADULLA, 2007), relacionados a símbolos de status (BETANCUR, 2014).

Estas dimensões foram objeto de análise empírica, exceto a primeira, para a qual baseamo-nos em estudos De Freitas (2017) e Almeida (2019). Os resultados atestam processos de gentrificação, na Periferia Norte, que se iniciam após os GPUs (NABUCO, 2021). Este artigo parte desta constatação para, em diálogo com a literatura crítica pós-colonialista, aprofundar a compreensão da gentrificação na periferia.

A abordagem empírica consistiu em análise multiescalar e multitemporal capaz de mensurar alterações entre cenários pré e pós GPUs. Os marcos temporais englobam duas décadas,

1999 a 2019, cinco anos antes do início dos investimentos e quinze anos após. Utilizou-se um amplo espectro de dados, primários e secundários, qualitativos e quantitativos, alguns raros em estudos urbanos: cadastros municipais de imóveis e de pessoas jurídicas, Imposto sobre a transmissão "*inter vivos*" de Bens Imóveis (ITBI), Imposto Sobre Serviços (ISS) - Prefeitura de Belo Horizonte (PBH); Certidões Vintenárias de Registro de Imóveis (dados notariais); cadastro nacional de pessoas jurídicas (Receita Federal); Censos Demográficos (IBGE); imagens aéreas (Google); material publicitário de empreendimentos imobiliários e informações em *sites* de incorporadoras e construtoras com atuação área de estudo; e Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH) - PNUD; IPEA; FJP, 2013. Um grande volume de dados foi processado, principalmente dados cadastrais, para 117.000 imóveis.

Os dados primários foram coletados por entrevistas, grupos focais e registros fotográficos. As fotografias foram comparadas a imagens aéreas ou da rua, de anos anteriores (*googlemaps)*. Dez roteiros semiestruturados, de "Entrevistas" e "Grupos Focais" foram elaborados para captar a percepção dos agentes produtores do espaço, divididos em três segmentos (adaptação de tipologia de Singer, 1979): "setor imobiliário", "Estado" e "moradores". Vinte e quatro representantes participaram, totalizando quase quinze horas de gravação. Do setor imobiliário, foram entrevistados sócios-proprietários e funcionários com cargos gerenciais de quatro empresas, corretora, incorporadora e duas construtoras, uma delas dentre as maiores empresas brasileiras de construção civil. Do Poder Público, foram entrevistados gestores e técnicos dos governos estadual e municipal. Para a seleção de moradores**,** foi utilizada a técnica de "bola de neve" (ATKINSON, 2000), garantidos os seguintes critérios: (i) "morador recente" (MR), aquele que ingressou na área de pesquisa a partir de 2007 e (ii) "morador antigo" (MA), aquele que morava nesta área antes de 2007[2].

Usou-se o método de análise temática de dados qualitativos, "Redes Temáticas" (ATTRIDE-STIRLING, 2001) e deu-se relevância à diversidade de pontos de vista, para verificar semelhanças e conflitos à luz do referencial teórico. Sempre que possível, os dados qualitativos foram confrontados aos quantitativos. Informações detalhadas sobre procedimentos metodológicos em Nabuco (2021).

4. RESULTADOS: GENTRIFICAÇÃO NA PERIFERIA, E AÍ?

4.1 GENTRIFICAÇÃO POR NOVAS CONSTRUÇÕES. SIMULACRO DA ESTÉTICA BURGUESA

Há, após os investimentos em GPUs, uma alteração significativa nas formas de uso do solo na Periferia Norte de Belo Horizonte, até então ocupada basicamente por casas populares e

[2] A distinção entre morador antigo e recente tem como marco 2007, três anos após o início dos GPUs, tempo considerado mínimo para as primeiras transformações no ambiente construído, tendo em vista prazos para aprovação de projetos e construção de novos produtos imobiliários.

comércio para este segmento. O mercado de apartamentos mostra-se particularmente dinâmico, com a construção de prédios, em áreas pouco ou nada verticalizadas: entre 2004 e 2017, mais que duplica o estoque de apartamentos (de 13.919 para 29.575, segundo Nabuco, 2021). A expansão na oferta de imóveis residenciais e comerciais de médio e alto padrão construtivo é nítida, ocorrendo o inverso com os imóveis de baixo padrão[3] (Tabelas 1 e 2).

Tabela 1: Imóveis Residenciais por padrão de acabamento. Periferia Norte de Belo Horizonte. 2004 e 2017

Padrão de Acabamento	2004		2017		Crescimento percentual da participação 2004-17
	Número	Percentual	Número	Percentual	
Baixo	47.884	75,02	47.404	52,82	-29,59
Médio	15.239	23,87	40.007	44,58	86,72
Alto	709	1,11	2.338	2,61	134,53
Total	63.832	100,00	89.749	100,00	

Fonte: Elaboração própria, a partir do Cadastro Imobiliário, PBH, 2004 e 2017

Tabela 2: Imóveis Comerciais por padrão de acabamento. Periferia Norte de Belo Horizonte. 2004 e 2017

Padrão de Acabamento	2004		2017		Crescimento percentual da participação 2004-17
	Área	Percentual	Área	Percentual	
Baixo	714.780	63,78	1.333.617	42,82	-32,87
Médio	342.047	30,52	1.007.315	32,34	5,96
Alto	63.841	5,70	773.776	24,84	336,09
Total	1.120.668	100,00	3.114.708	100,00	

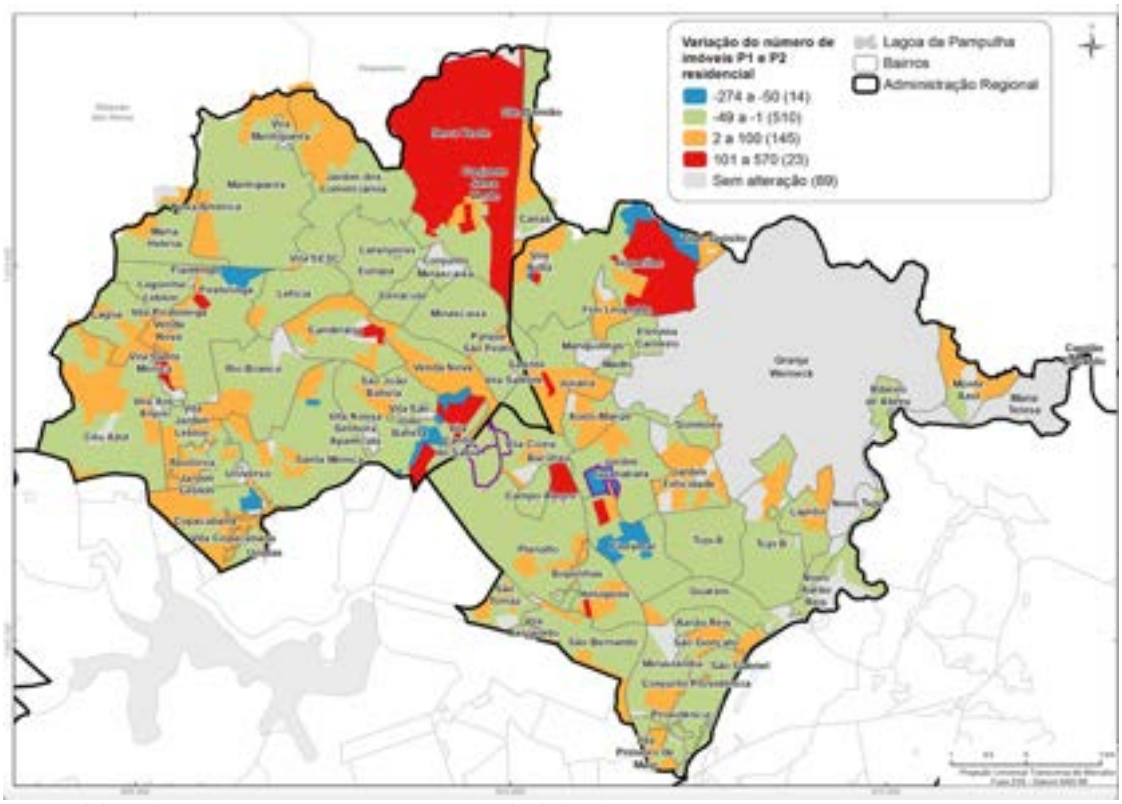
Fonte: Elaboração própria, a partir do Cadastro Imobiliário, PBH, 2004 e 2017

O *ranking* de setores censitários por área construída não residencial de alto padrão destaca duas regiões, o "*Shopping Center* Estação", na Regional Norte, e o Centro Administrativo do Governo do Estado de Minas Gerais, Venda Nova.

A análise espacial diferencial dos mesmos dados, por setor censitário, revela que a redução no número das moradias populares ocorre na maior parte da Periferia Norte (setores censitários verdes e azuis, Figura 2) os quais são bastante coincidentes com aqueles em que há ampliação da participação das moradias destinadas ao segmento de renda média (setores verde, laranja e vermelho, Figura 3).

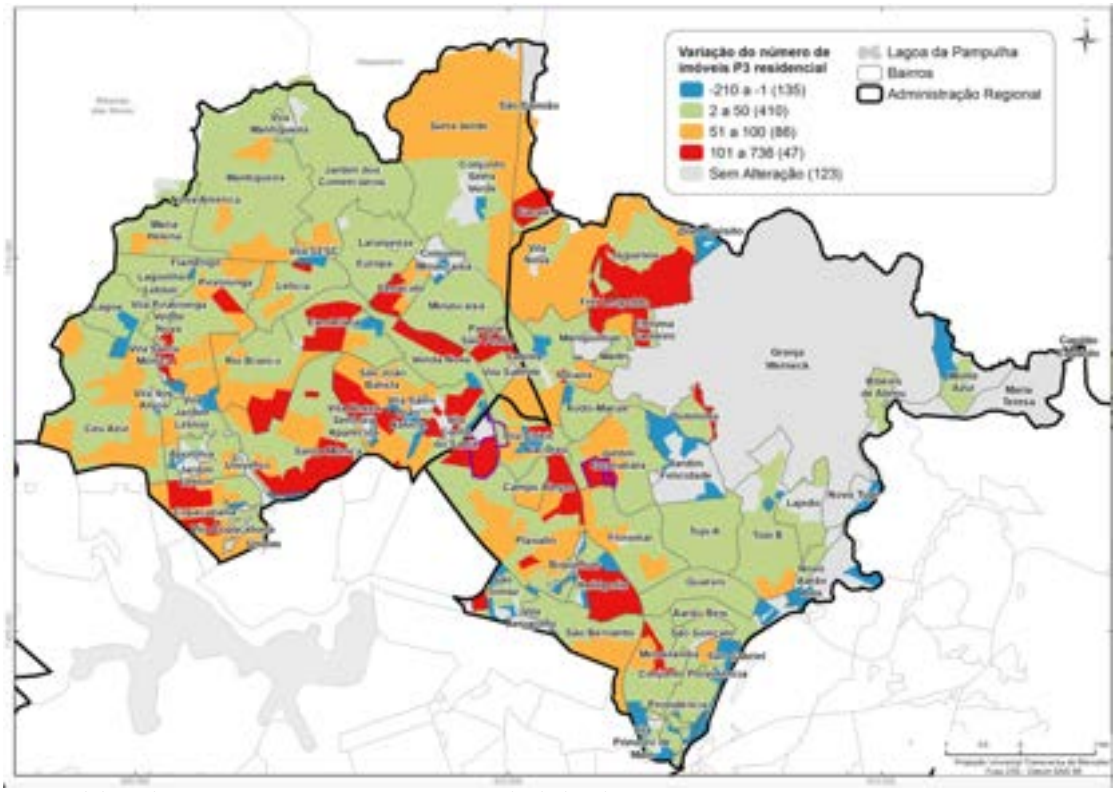
[3] A classificação de padrão construtivo de um imóvel (1 a 5) é feita pela PBH.

Figura 2: Variação número de imóveis residenciais de baixo padrão, 2004/2017



Fonte: Elaborado por NABUCO e FONSECA, a partir de dados da PBH, 2005 e 2018

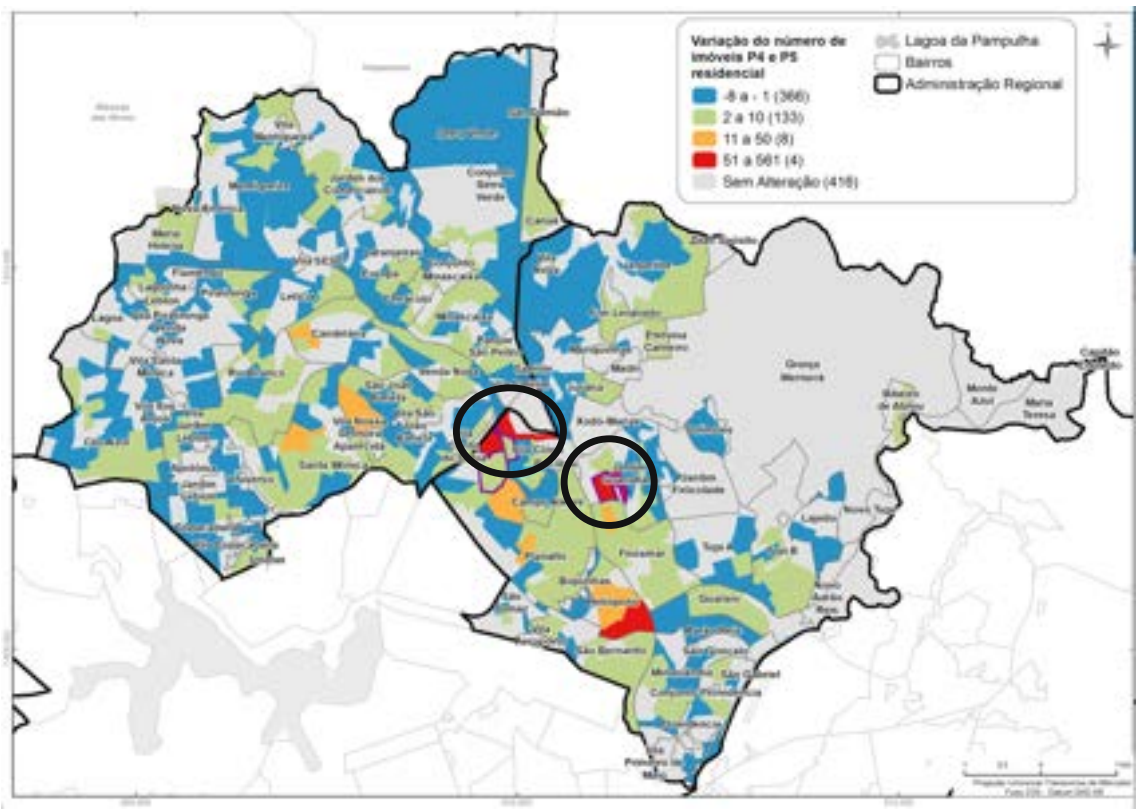
Figura 3: Variação no número de imóveis residenciais de padrão médio, entre 2004 e 2017



Fonte: Elaborado por NABUCO e FONSECA, a partir de dados da PBH, 2005 e 2018

A construção de imóveis residenciais de alto padrão segue lógica peculiar. Três pequenos trechos (setores vermelhos, Figura 4), na parte sul da Periferia Norte - a mais bem servida de serviços e infraestrutura urbana, próxima dos principais investimentos (estação intermodal de transporte público, faculdades, centro de pesquisa, hospital privado, "*Shopping Center* Estação", parques e principais avenidas) e com maior proximidade à área central da cidade -, concentram a maior parte destes imóveis. São setores censitários dos bairros (i)Vila Clóris e Planalto, (ii)Jardim Guanabara e (iii) Heliópolis, não contíguos, muito próximos e que destoam da vizinhança pobre. A visita aos mesmos determinou as duas primeiras áreas citadas - rodeadas pelo círculo negro, na Figura 4 -, como particularmente relevantes quanto ao volume de novos imóveis de alto padrão construtivo. Estas áreas, nomeadas "Área Planalto/Vila Clóris", ou "Área 1", e "Área Jardim Guanabara", ou "Área 2", são compostas, respectivamente, por quatro e um único setores censitários.

Figura 4: Variação no número de imóveis residenciais de alto padrão, entre 2004 e 2017



Fonte: Elaborado por NABUCO e FONSECA, a partir de dados PBH, 2005 e 2018

Correspondem ao conceito de "Áreas Potencialmente Gentrificáveis" (SMITH, 2010a [1979], BEAUREGARD, 2010 [1986], BETANCUR, 2014), atraentes para investimentos imobiliários. Concentram, em pouquíssimas ruas, transformações no ambiente construído associadas a processos de gentrificação típicos de cidades latino-americanas – verticalização e novas construções (CONTRERAS GATICA, 2011; INZULZA-CONTARDO, 2012, BETANCUR, 2014). A verticalização indica a existência de renda fundiária diferencial tipo II (JARAMILLO, 2003), estratégica para a maximização dos lucros do capital imobiliário e novas construções. Nestas áreas o número de domicílios mais que triplica (NABUCO, 2021): são poucos e grandes

empreendimentos de alto padrão, com prédios de cerca de 15 andares, que totalizam 1.500 novos apartamentos.

A "estética da gentrificação periférica"[4] é, portanto, facilmente detectável: predomina a construção de condomínios residenciais, distintos da arquitetura dos antigos imóveis pela densificação residencial, verticalização e algum grau de "sofisticação" que reproduz, modestamente, os *playgrounds* de imóveis burgueses (Figuras 5 e 6). Trata-se de mercadoria com conteúdo simbólico associado às elites, que exalta processos de exclusão socioespacial, relacionados à segurança e ao isolamento, em relação ao entorno.

Figura 5: "Área Planalto/Vila Clóris". 2014 e 2017

Fonte: Google Maps, *Google Street View*. Captura das imagens pela autora, em 02/03/2017

[4] Adaptação do termo "estética da gentrificação" (JAGER, 2010 [1986], p. 158).

Resultados anteriores (NABUCO, 2021) atestam que há gentrificação nas áreas "Planalto/Vila Clóris" e "Jardim Guanabara" e que são de processos de "gentrificação por novas construções"[5] - "*new build gentrification*" (LEES *et al*, 2007; DAVIDSON; LEES, 2005). Este tipo contemporâneo de gentrificação, usual nas metrópoles latino-americanas (BETANCUR, 2014), revela-se estratégico para o setor da construção imobiliária, pois produz mais valor que a renovação de moradias e permite maximizar, rapidamente, o lucro imobiliário.

Figura 6: Campanha publicitária dos novos apartamentos

Fonte: Material publicitário "Way Residence"

A gentrificação por novas construções caracteriza-se pela expulsão indireta de antigos moradores de suas residências, localizadas no entorno de novas edificações destinadas a famílias com maior renda, construídas em terrenos não ocupados por moradias (LEES *et al*, 2007), com boa infraestrutura, muitas vezes subutilizada, em zonas empobrecidas, não centrais (DAVIDSON; LEES, 2005). A expulsão indireta dá-se pelos efeitos negativos da renovação urbana na renda familiar disponível – aumento do custo de vida local, em particular da moradia, e redução da renda familiar, quando há perda de empregos, pela transformação residencial e econômica da área (MARCUSE, 2010 [1986]; LEES *et al.*, 2007; ATKINSON, 2010 [2000]).

4.2 ILHAS NA PERIFERIA, ESCALAS E TEMPORALIDADES

Os processos de gentrificação por novas construções estão concentrados em poucos e pequenos bolsões, nos quais alteram o caráter social da Periferia Norte. Chamamos de "ilhas"

[5] Tradução que propomos.

estas áreas - termo usado na literatura de gentrificação (BERRY, 2010 [1985], BETANCUR, 2014) -, tanto por sua pequena dimensão territorial, como pelas características distintas do seu entorno. As múltiplas escalas usadas na pesquisa, em particular as microescalas, foram fundamentais para tornar visível esta gentrificação concentrada espacialmente. É possível que a escala seja, inclusive, a origem de resultados conflitantes entre estudos que encontram evidências de gentrificação na área de estudo, após os GPUS (NABUCO, 2021; FRANÇA, 2014; DINIZ, 2015) e aqueles que não as verificam (MONTE-MÓR; ALMEIDA; BRANDÃO, 2017).

Dezenas de cidades da América Latina (BETANCUR, 2014) ou mesmo do Norte Global, como Bruxelas (VAN CRIEKINGEN, 2006) também apresentam gentrificação em pequena escala. No caso das cidades latino-americanas, isto seria resultado do seu reduzido papel no regime de acumulação global, da menor presença de gentrificadores (pequena dimensão da classe média, em comparação a países europeus) e dos fortes movimentos de resistência à expulsão de moradores e trabalhadores informais, no caso de gentrificação em áreas centrais (BETANCUR, 2014).

No caso da Periferia Norte, a implementação apenas parcial dos GPUs parece ser fator relevante para restringir efeitos em cadeia da gentrificação. O reinvestimento de capital, embora tenha sido significativo, ficou aquém do planejado, em particular os grandes investimentos privados, como lançamentos imobiliários residenciais de altíssimo luxo (DE FREITAS, 2017; ALMEIDA, 2019). É necessário também considerar que processos de gentrificação por novas construções implicam temporalidades distintas da expulsão direta de moradores, possivelmente mais lentas, o que impacta, no médio prazo, sua escala.

Resultados referentes à renda das famílias reforçam o caráter de ilha: revelam um aumento percentual da renda dos moradores das duas áreas gentrificadas, muito superior ao das famílias vizinhas (Tabela 3). Entre 2000 e 2010, a renda per capita nestas regiões cresceu entre 70,06% e 252,66% (dependendo do setor censitário), um crescimento de duas a sete vezes maior que para a cidade (35,88%) ou para o entorno em que se inserem (de 23 e 37%, respectivamente, para as Unidades de Desenvolvimento Humano (UDH) "Planalto" e "Floramar/Jardim Guanabara"[6]). Há, também, uma tendência à convergência das rendas médias domiciliares das duas áreas: embora, em 2000, fossem muito distintas, em 2010, já eram praticamente idênticas. Ou seja, áreas originalmente mais pobres, ao passarem por mudanças na oferta de imóveis residenciais, apresentaram maior crescimento percentual da renda per capita domiciliar, em relação àquelas mais ricas. Verifica-se, portanto, um movimento do capital similar ao descrito por Smith (1996), que abordaremos, expansão entre áreas nobres e pobres.

[6] UDH são recortes territoriais para cálculo do IDH, que reúnem setores censitários (IBGE). As UDHs "Floramar/Jardim Guanabara" e "Planalto" abrangem os setores censitários pesquisados, sendo mais extensas territorialmente que estes.

Tabela 3: Rendimento mensal per capita dos domicílios particulares, por setor censitário (IBGE) e por UDH (PNUD, IPEA, FJP). Valores nominais. 2000 e 2010

Área		2000 (R$)	2010 (R$)	Crescimento 2000-10 (%)
Setor censitário 310620060660152	1 - Planalto / Vila Clóris	566,28	1.242,56	119,42
Setor censitário 310620060660196			963,02	70,06
Setor censitário 310620060660158		349,39	1.091,61	212,43
Setor censitário 310620060660296			1.094,34	213,21
Setor censitário 310620060660028	2 - Jardim Guanabara	318,79	1.124,24	252,66
UDH Planalto		1.545,50	2.116,95	36,98%
UDH Floramar/Jardim Guanabara		1.020,46	1.255,14	23%
Belo Horizonte		1.101,96	1.497,29	35,88

Fonte: Elaboração própria, Censo Demográfico 2000 e 2010, IBGE

4.3 GENTRIFICAÇÃO RESIDENCIAL E COMERCIAL

A renda familiar mínima para o financiamento dos novos apartamentos de alto padrão construtivo nas áreas gentrificadas indica que as famílias que os adquirem têm renda mais alta que as que já moram na região. Enquanto a primeira varia de R$4.000,00 a R$6.000,00 (valores para 2010-2011, segundo entrevistas com construtora e incorporadora responsáveis pelos empreendimentos), o rendimento mensal domiciliar dos antigos moradores (captado pelo Censo Demográfico, 2010, IBGE - Tabela 3) varia entre R$963,02 e R$1.242,56, segundo setor censitário.

A concentração territorial dos novos estabelecimentos comerciais - restaurantes, lojas, agências bancárias, estabelecimentos privados de saúde, hospitais, *shopping center*- e da receita de empresas prestadoras de serviços reafirma o caráter de ilha da gentrificação. Os estabelecimentos de serviços privados e sua movimentação financeira estão concentrados no entorno das duas áreas gentrificadas: dois terços da receita de serviços gerada na Periferia Norte vem de empresas localizadas até 1,5km[7] dos centros das áreas gentrificadas (NABUCO, 2021) – que chamamos de "Área Expandida 1" e "Área Expandida 2". Esta concentração decorre do fortíssimo crescimento acumulado, entre 2000 e 2018, da receita de serviços na Área Expandida 1 (823%) e na Área Expandida 2 (492%).

A receita de três setores de serviços (obtida a partir da *proxy* valor arrecadado com ISS), escolhidos por sua elasticidade positiva à renda familiar, no caso brasileiro, e por serem usualmente consumidos próximos da moradia, também indicam aumento da renda familiar, nas áreas gentrificadas. São eles: (i) "educação", (ii) "atividades esportivas, recreativas e de lazer" e (iii) "outras atividades de serviços pessoais"[8] - não foi possível analisar a receita de

[7] Definimos o raio de 1,5 km a partir de estudos que propõem distâncias máximas a serem percorridas nas atividades diárias a pé (AMANCIO, 2005).

[8] Principalmente estética, cuidados com a casa e animais.

"atividades financeiras" "e saúde", pois, nestes casos, os dados do ISS não estão desagregados por filial. Os resultados revelam aumentos percentuais significativamente acima da inflação, respectivamente nas Áreas Expandidas 1 e 2: "educação privada", 15.754% e 37.783%"; "esportes, recreação e lazer", 1.527% e 9.225%; e "outros serviços pessoais", 3.491% e 2.759%. Os aumentos refletem a débil demanda local por tais serviços privados, há vinte anos, condizente com a então baixa renda familiar.

Tabela 4: Percentual de crescimento nominal da receita total de serviços privados, educação, lazer e esportes e serviços pessoais. Áreas Expandidas 1 e 2. 2000 a 2018

Área	2000 - 2018							2004-2018
	Todos Serviços	Educação			Esportes e Lazer	Serviços Pessoais	Inflação	Educação Superior
		Infantil, Fundamental e Médio	Outros Cursos	Total				
Área Expandida 1	823%	1.442%	3.252%	15.754%	1.527%	3.491%	314%	6.012%
Área Expandida 2	492%	6.124%	4.697%	37.783%	9.225%	2.759%		5.400%

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do ISS, PBH, 2018, e INPC, IBGE, 2000 a 2018

No caso da educação privada, analisamos separadamente o "ensino superior", uma vez que sua demanda, no Brasil, não tem, necessariamente, correlação positiva com a renda familiar, como ocorre com o "ensino infantil, fundamental e médio". Além disto, alunos da educação superior não residem, necessariamente, próximos das universidades, situação usualmente diversa dos ensinos infantil, fundamental e médio (NEVES, 2015). Portanto, um aumento na receita da educação superior na Periferia Norte – que, em 2018, já significava 85% da receita da educação privada nas Áreas Expandidas 1 e 2 (NABUCO, 2021) – pode implicar gentrificação comercial, mas não necessariamente residencial. Por outro lado, associamos as taxas elevadíssimas de crescimento da receita para "ensino infantil, fundamental e médio" à gentrificação residencial. Nossos resultados indicam gentrificação comercial e residencial, diferente da literatura (BETANCUR, 2014), que destaca apenas gentrificação comercial, em cidades latino-americanas.

Tabela 5: Número de Empresas. 2010 e 2017.

Área Expandida 1

Ano	EDUCAÇÃO				SAÚDE					SERVIÇOS FINANCEIROS				ESPORTES, RECREAÇÃO E LAZER	OUTROS SERVIÇOS PESSOAIS
	Infantil, Fundamental e Médio	Ensino Superior	Outros	Total	Atendimento Ambulatrial	Atedimento Odontológico	Labortório e Exames	Outros Profissionais	Total	Bancos	Caixas Eletrônicos	Outros	Total		
2010	29	1	48	**78**	20	21	16	29	**86**	13	6	27	**46**	**24**	**26**
2017	29	6	157	**192**	40	43	37	30	**150**	18	12	64	**94**	**56**	**413**

Área Expandida 2

Ano	EDUCAÇÃO				SAÚDE					SERVIÇOS FINANCEIROS				ESPORTES, RECREAÇÃO E LAZER	OUTROS SERVIÇOS PESSOAIS
	Infantil, Fundamental e Médio	Ensino Superior	Outros	Total	Atendimento Ambulatrial	Atedimento Odontológico	Labortório e Exames	Outros Profissionais	Total	Bancos	Caixas Eletrônicos	Outros	Total		
2010	27	0	22	**49**	0	4	1	5	**10**	0	0	11	**11**	**16**	**14**
2017	31	2	110	**143**	5	9	3	6	**23**	2	5	31	**38**	**49**	**410**

Fonte: Elaboração própria, a partir do Cadastro Municipal Mobiliário. PBH, 2010 e 2017

Há um forte crescimento percentual também no número dos estabelecimentos de educação privada, esportes, recreação e lazer e outros serviços pessoais, assim como de saúde e serviços financeiros (passíveis de medição, neste caso). Há um processo de diversificação e sofisticação dos serviços e comércio que significa a atual convivência de estabelecimentos de porte econômico distinto: algumas lojas multinacionais (*fast food*, roupa, perfumaria e eletrônicos), empresas nacionais (UNIMED, por exemplo) e regionais (laboratórios médicos e drogarias, por exemplo), que se instalaram nos últimos anos, e empresas locais (comércio de bairro), que tentam modernizar ou mesmo "maquiar" suas antigas lojas, para permanecerem ativas, segundo relatos de moradores antigos (MA):

> MA-1: ... uma coisa que eu notei inclusive na nossa avenida, como melhorou a qualidade visual das lojas, de um modo geral... Tem loja de calçados ali bem "notada".
> MA-4: Laboratórios, né? São Marcos, Hermes Pardini.
> MA-5: ... Aí se a gente voltar a fita para uns anos atrás, eu tinha dificuldade de comprar medicamentos. Hoje, na nossa avenida aqui, poxa, hoje você pode escolher ligar para poder entregar o medicamento...
> ...
> MA-4:... Então é melhor entender que hoje, alguém que vai montar alguma coisa, ele vai pensar o que? Que ele tem que montar mais ou menos nesse gabarito, nesse tipo de atendimento... Para te dizer sinceramente, até o borracheiro que tem no bairro, que é o Damião, ele era uma portinha de garagem, até o borracheiro mudou a qualidade no atendimento. Montou uma borracharia gabaritada, hoje tem venda até de pneus.
> ...
> MA-2: Vamos falar no popular. Antigamente eu ia ao açougue. Hoje você vai à casa de carne.

Se a pequena dimensão das áreas gentrificadas favorece, em um primeiro momento, a diversidade do espaço urbano e do perfil socioeconômico das famílias, coexistindo o novo e antigo, o sofisticado e o pobre, estas ilhas têm claros limites territoriais, que fragmentam o espaço e não se misturam ao entorno. Multiplicam-se os exemplos de diferenciação social entre moradores antigos e os recentes:

> ENTREVISTADORA: E o senhor conhece alguém que mora nos novos edifícios?
> MA_2: A gente não tem contato muito com eles, mas eles são todos pessoas, moradores de situações melhores.
> ENTREVISTADORA: E tem alguma parte do bairro que vocês acham que valorizou mais do que o restante?

> MA_3: Eu quero dizer uma coisa. A classe pobre e a classe nobre.
> M_7: É! (risos). O lado nobre e o lado pobre.
> ...
> MA_3: No começo acredita mais naquele lado. Tem uma pizzaria que você não consegue nem entrar lá sexta, sábado e domingo, pelo volume de pessoas, de carro que tem e a qualidade dos carros que chegam lá estacionando. Eu tenho que falar, então eu tenho que falar.
> MA_7: Então o gabarito até dos automóveis. Quando se coloca o laboratório São Marcos e Hermes Pardini um ao lado do outro, eles acreditaram. Eles acreditaram.
> MA_7: A Casa Lotérica é lá... Você acha que eles iam montar do lado de cá?
> ...
> COLABORADOR: Eles entrosam com vocês, o pessoal dos prédios?
> MA_1: Olha, essas pessoas, esse tipo de pessoas não são assim, muito dadas. É igual, a nossa cultura aqui, por exemplo, é o vizinho bater papo com o outro, sentar, tomar uma cerveja... Você vai encontrar o pessoal do prédio, eles não vão fazer isso.
> ...
> MA_1: A cultura deles é diferente. É totalmente diferente.

Hábitos culturais, por sua vez, não aparecem nas entrevistas com os moradores recentes como motivos para escolha da nova moradia: elencam basicamente os preços, a forma de pagamento e a disponibilidade de transporte público. Os novos hábitos seriam consequência da chegada de novos moradores, muito mais do que a causa de sua mudança para o bairro.

4.4 PERIFERIAS COMO FRONTEIRAS DO LUCRO

Dados revelam fortes aumentos dos preços imobiliários e fundiários e a expulsão indireta da população mais vulnerável na Periferia Norte. A maior heterogeneidade do espaço urbano e das atividades econômicas já sinalizava a existência de renda urbana secundária e renda diferencial de comércio (JARAMILLO, 2003), portanto, de maior renda fundiária.

A diferença de preço dos novos apartamentos nas áreas gentrificadas em relação a diversos bairros da Periferia Norte pode chegar a 45%. É o que mostram comparações entre nossos resultados, obtidos a partir de dados cartoriais para 880 novos apartamentos nas áreas gentrificadas, que indicam preços médio do metro quadrado entre R$4.278,00 e R$5.363,00

(Tabela 6), e os de Diniz (2015, p. 238), para diversos bairros da periferia norte, que variam entre R$3.145,00 e 4.200,00[9].

Tabela 6: Preço nominal dos novos apartamentos. "Área 1" e "Área 2". Maio/2016

Empreendimento	Área de Pesquisa	Preço do metro quadrado (R$1,00)			Data	Tamanho Amostral
		Mínimo	Máximo	Médio		
Way Residence	1	3.778	6.014	5.298	fev/16	336
Veredas	2	5.065	5.685	5.363	nov/15	164
Terraço		4.444	5.390	4.921	jul/16 a mai/17	18
Portal		3.879	5.339	4.278	ago/15 a fev/16	362

Fonte: Elaboração própria, a partir de Certidões Vintenárias de Registro Imobiliário. Cartório do 5º. Ofício de Registro de Imóveis. Belo Horizonte, 2019

Ocorre também uma forte valorização dos preços fundiários, acima da inflação[10], em todos os 20 bairros da Regional Norte, para os quais havia dados disponíveis. Neste caso, foram usados valores base de cálculo do ITBI, de 1.015 lotes vagos transacionados, entre 2009 e 2016. A Tabela 7 informa resultados para bairros com dados para pelo menos cinco anos sequenciais.

O capital imobiliário adota como estratégia investir nas "fronteiras do lucro", das áreas periféricas. Estas enquadram-se na descrição de *"novas fronteiras urbanas*", termo usado por Neil Smith (1996) para descrever a expansão geográfica não aleatória da gentrificação, entre áreas nobres, com altos valores imobiliários, e áreas pobres, onde a oportunidade é alta. A estratégia do capital imobiliário é investir em espaços urbanos desvalorizados e criar produtos residenciais para um novo mercado. Smith correlaciona projetos de requalificação urbana com a formação da *rent gap*, a diferença entre as rendas fundiárias potencial e efetiva: sua existência gera "movimento do capital" para áreas em requalificação, de forma a maximizar a renda fundiária potencial.

É nestes espaços que localizamos os investimentos imobiliários residenciais sofisticados na Periferia Norte. A maior valorização nominal no preço fundiário foi de 500%, no Vila Clóris, bairro com menor preço no início dos projetos urbanos (R$ 176,50/m^2, em 2009). Em contraposição, a menor valorização, de 87%, ocorreu no Planalto, que já era o segundo maior preço, em 2009 (R$510,00/m^2). O limite entre estes dois bairros, uma "fronteira urbana", é uma das áreas gentrificadas localizadas.

[9] Diniz baseia-se em dados de janeiro/2015, FIPEZAP (preço de oferta). A comparação que fazemos não é invalidada pelo uso de fontes de dados distintas, pois as avaliações bancárias que usamos baseiam-se também em preços de oferta.

[10] IPCA-E acumulado dez/2009-dez/2016: 59%.

Nota-se, como no caso da renda familiar, uma tendência dos preços da área originalmente mais pobre se aproximarem daqueles da área originalmente mais rica: em 2009, o terreno[11] no Vila Clóris valia um terço do Planalto; em 2016, era 10% mais caro. A valorização no Jardim Guanabara, bairro no qual está inserida a Área Gentrificada 2, também é muito expressiva, 167%, quase três vezes a inflação acumulada.

Tabela 7: Preço do m² de Lote Vago. Bairros da Regional Norte. Valores Nominais (em R$1,00). 2009 a 2016

Ano	Floramar	Heliópolis	Jardim Guanabara	Planalto	Vila Clóris
2009	584,41		297	510,69	176,50
2010	346,43	468,17	340,37	437,51	347,68
2011	558,29	464	542,86	577,68	658,70
2012	738,5	795,45	538,56	931,97	364,46
2013	815,19	897,43	793,14	1.025,31	800,88
2014	1193,34	1034,03	793,21	996,52	1.056,40
2015	1179,35	740,16	645,58	1.312,27	1.567,48
2016		1024,31	794,47	956,39	1.057,79
Variação percentual	101,80 (2009-15)	118,79 (2010-16)	167,50 (2009-16)	87,27 (2009-16)	499,31 (2009-16)

Ano	Jaqueline	Juliana	São Bernardo	Tupi
2009	218,81	185,25	350,14	376,17
2010	190,71	194,76	313,10	213,70
2011	340,80	401,26	548,86	332,84
2012	490,71	448,13	622,98	466,27
2013	602,48	521,54	857,22	867,88
2014				
2015				
2016				
Variação percentual	175,34 (2009-13)	181,53 (2009-13)	144,82 (2009-13)	130,71 (2009-13)

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados ITBI, PBH, 2009-2016

Entrevistas com o setor imobiliário deixam claro que a oferta imobiliária se baseia na expectativa de atração de um segmento social de maior renda, o que reforça o caráter de ilha e o movimento do capital imobiliário nas "novas fronteiras urbanas".

A possibilidade de expulsão indireta de moradores vulneráveis aparece nos dados quantitativos e qualitativos. Em todos os setores censitários das áreas gentrificadas há queda

[11] Neste artigo as expressões "terreno", "imóvel territorial" e "lote vago" são usadas como sinônimo.

expressiva na participação de domicílios em situação habitacional precária - imóvel cedido ou outra forma de ocupação que não "próprio" ou "alugado" (Tabela 8).

Tabela 8: Distribuição de domicílios particulares próprios quanto à forma de ocupação, dentre todos os domicílios particulares permanentes. Setores Censitários selecionados. Áreas 1 e 2. 2000 e 2010

Setor Censitário	Área	Próprio (quitado ou em aquisição)		Alugado		Cedido ou outra forma de ocupação	
		2000	2010	2000	2010	2000	2010
310620060660152	Planalto/Vila Cloris	78,50	74,40	13,55	20,80	7,94	4,80
310620060660196			82,24		17,76		0,00
310620060660158		73,33	72,41	20,00	26,90	6,67	0,69
310620060660296			77,83		18,26		3,91
310620060660028	Jardim Guanabara	72,26	70,31	21,94	25,00	5,81	4,69

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do Censo Demográfico 2000 e 2010. IBGE

Entrevistas com moradores antigos e representante do governo municipal (EM-4) levantam três grupos expulsos, em função do preço da moradia: inquilinos, jovens filhos de moradores antigos e moradores de vilas e favelas:

> MA-2: Na verdade o bairro Jardim Guanabara, ele é igual Belo Horizonte, ele é pequeno... Se o meu filho quiser casar e comprar alguma coisa, ele tem que ir para outro lugar.
> MA-7: Comprar um apartamento.
> MA-6: ... Porque aqui realmente, hoje é difícil comprar terreno.
> ...
> MA-8: Quem não teve condições de adaptar teve que mudar.
> MA-2: Migrou para o (Jardim) Felicidade.
> COLABORADOR: Vocês conhecem pessoas que mudaram por causa do aumento do aluguel aqui no bairro?
> MA-2: Sim! Sim! Conheço. Conheço.
> MA-5: Conheço muitas pessoas.
> ...
>
> EM-4: Assim, não posso afirmar (que haja saída de antigos moradores por conta do custo de vida), mas com certeza pode ter movimentação dentro mesmo da Regional, ou às vezes até para fora do município. Até porque a gente trabalha com pessoas que estão em "Bolsa Moradia" (subvenção concedida pela PBH para famílias de baixa renda arcarem com custo da habitação) e falam que o dinheiro do "Bolsa Moradia", hoje, você não consegue (um imóvel) nem em vilas, pagando um aluguel de 500 reais. Então, assim, as vilas, que já são lugares precários...

4.5 CAPITAL CONSTRUTIVO NACIONAL NO COMANDO: PATRIMONIALISMO IMOBILIÁRIO E SUAS ARTICULAÇÕES COM O TERRITORIO

A oferta imobiliária tem papel central nos processos de gentrificação observados, conduzidos pelo grande capital construtivo brasileiro. Os novos empreendimentos residenciais de alto padrão foram construídos por poucos e grandes agentes imobiliários, duas das maiores construtoras nacionais, "MRV Engenharia" e "Direcional Engenharia", ambas com capital aberto na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo (ARAGÃO, 2017), em associação com incorporadoras e construtoras com sede local - "Andrade Valladares Engenharia e Construção Ltda", "Construtora Lincoln Veloso" e "Seven Engenharia".

O processo de financeirização imobiliária (AALBERS, 2015) começou tardiamente no Brasil, no início dos anos 2000 (FIX, 2011; ARAGÃO, 2017; SHIMBO, 2011). A abertura de capital na Bolsa de Valores por cerca de vinte das maiores empresas da construção e incorporação brasileiras resultou no acúmulo de grande volume de terras para futuras construções - "banco de terras" -, garantia da sua solvência, aos investidores externos.

Figura 7: Terrenos com 63.000m² destinados a empreendimentos da Direcional Engenharia. Área 2 - Jardim Guanabara

Fonte: https://www.youtube.com/watch?v=jWm3x9rQvpo. Acesso em 05/03/2017

Em comum, estes novos empreendimentos foram construídos nas "novas fronteiras urbanas" da Periferia Norte, em grandes terrenos urbanos, com 10 a 70 mil metros quadrados, anteriormente ocupados por galpões industriais ou lotes vagos, alguns dos quais glebas (segundo certidões cartoriais vintenárias de registros de imóveis, imagens aéreas e

google *street view)*. A dimensão dos terrenos é definida para maximizar o lucro das construtoras e, portanto, proporcional a seu custo fixo operacional. A procura por grandes terrenos parece também ligada à reprodução dos símbolos de status: os projetos arquitetônicos com ampla área de lazer, murados, que separam novos e antigos moradores. Os grandes terrenos permitem, ainda, a requalificação de uma área ampla, na qual haverá um novo e "nobre" uso social do espaço. Assim, criam maior distância física com o entorno pobre, tornando-o menos visível para as novas famílias, estratégia para maximizar a renda fundiária diferencial.

As periferias pobres das metrópoles brasileiras tendem a concentrar a maior parte da reserva de imóveis territoriais (ou lotes vagos) privados, assim como os de maior dimensão, ou seja, tendem a reunir condições fundiárias ideais para processos de gentrificação por novas construções. A Periferia Norte concentra 26% da área total de lotes vagos da cidade, quase 15 milhões de metros quadrados, dos quais 90% pertencem ao setor privado (Tabela 9), cuja propriedade é altamente concentrada (NABUCO, 2024). Esta estrutura concentrada da propriedade da terra mostra-se funcional para a financeirização imobiliária e projetos de requalificação urbana, que dependem de grandes terrenos.

Tabela 9: Área e quantidade de Lotes Vagos: distribuição entre Setores Público e Privado. Belo Horizonte e Periferia Norte. 2017

Local	Privado (km^2)		Público (km^2)		Total (km^2)	
	Área (Km^2)	Qtde	Área (Km^2)	Qtde	Área (Km^2)	Qtde
Belo Horizonte	38,92	32.678	17,59	4.348	56,50	37.026
Periferia Norte	13,06	5.848	1,64	967	14,70	6.815

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do Cadastro Imobiliário, 2017, PBH

Os galpões, "terra urbana de segunda geração" (SANDRONI, 2017) – imóveis com baixa densidade construtiva e padrão construtivo modesto, baixo custo de demolição, construídos em grandes terrenos, em função do quais são precificados - também despertam interesse das construtoras: 1,4 milhões m^2 de área da Periferia Norte são ocupados por eles (NABUCO, 2021). Muitos são bem localizados e desfrutam substancial renda diferencial fundiária, após os GPUs. Esta renda tende a tornar mais lucrativa sua comercialização do que a atividade econômica nele exercida. A transformação de indústrias em imóveis residenciais está em curso na Periferia Norte, com centenas de apartamentos sendo construídos em terreno originalmente ocupado por madeireira.

Processos de "urbanização em saltos" (Heim, 2001; Reis, 2006; Ojima, 2007), que implicam a existência de manchas descontínuas de ocupação urbana, característicos de Belo Horizonte e de tantas cidades brasileiras, favorecem a existência de lotes vagos privados em áreas urbanizadas da cidade. Estes trechos desocupados, hoje majoritariamente localizados na periferia da metrópole, criam "áreas potencialmente gentrificáveis", objetos de interesse do capital imobiliário, em momentos de valorização fundiária. Se a história colonial de Minas Gerais - área histórica de mineração de grandes propriedades e fazendas -, e o processo de

urbanização de Belo Horizonte favoreceram a constituição de um capitalismo patrimonial na periferia urbana, os processos contemporâneos de financeirização da terra e os grandes projetos urbanos parecem levar ao ressurgimento de um novo "capitalismo patrimonial" – nos termos de Piketty (2014), uma situação, no século XXI, caracterizado pela redução do Estado, pela expansão da participação privada na riqueza nacional e pela crescente importância do património acumulado no rendimento nacional.

5. CONCLUSÕES

Este artigo visa contribuir para a elaboração teórica de processos de gentrificação em periferias de cidades secundárias do Sul Global. O ponto de partida é o debate pós-colonialista (BETANCUR, 2014) quanto aos limites dos GPUs expulsarem formas de ocupação residencial pouco lucrativas ao capital imobiliário. Para tanto, partimos de análise de área historicamente pobre de Belo Horizonte, nomeada na pesquisa de "Periferia Norte", palco de investimentos em Grandes projetos Urbanos, a partir de 2004.

Tendo em vista a complexidade do conceito "gentrificação", opta-se por investigá-lo a partir de mudanças, em suas diversas dimensões, ligadas: ao investimento de capital; ao ambiente construído; à ordem fundiária; ao perfil socioeconômico; e aos hábitos culturais. Estas transformações são analisadas ao longo dos último vinte anos, com múltiplas fontes de dados, primárias e secundárias. A múltiplas escalas de análise combinam pesquisa quantitativa com entrevistas e grupos focais. O trabalho contribui à proposição de novas fontes de dados para pesquisas de gentrificação, coletados por diversos municípios brasileiros e por cartórios de registro de imóveis, cujo acesso permite novas agendas urbanas.

Os resultados apresentam alinhamentos e rupturas com a literatura pós-colonialista e introduzem novas questões. Dentre estas, a "invisibilidade" dos processos de gentrificação na periferia, sua correlação com o emprego de métodos de investigação típicos de pesquisas para cidades globais do Norte, a relevância da escala e temporalidade, o papel dos processos locais de urbanização e os nexos entre gentrificação, grande capital imobiliário, bancos de terras e novas fronteiras urbanas.

A Periferia Norte repete o padrão de gentrificação típico das metrópoles latino-americanas, "gentrificação por novas construções", com a expulsão indireta de moradores, após os Grandes Projetos Urbanos, mas apresenta particularidades não previstas ou conflitantes com a literatura.

Diferente do previsto por Betancur (2014), que propõe que o processo de gentrificação é basicamente comercial em cidades latino-americanas, nossos resultados apontam para processos de gentrificação residencial e comercial.

Estes localizam-se em duas pequenas áreas próximas, ocupando trechos de três bairros, nas franjas com melhor infraestrutura e oferta de serviços da periferia. Aí ocorre modernização e densificação do estoque imobiliário, sofisticação e ampliação dos serviços e comércio,

aumento nos preços imobiliário e fundiário e novos hábitos de consumo segregam os novos moradores dos antigos. Estes processos de gentrificação são fortemente concentrados e limitados no território, em "ilhas", restritas a quadras e setores censitários. Ousamos falar em "invisibilidade" da gentrificação na periferia, onde não produziu, até o momento, um efeito "derrama". O termo invisibilidade não nega em absoluto sua existência, apenas destaca sua dimensão e ritmo. Neste sentido, ganham relevância as múltiplas escalas territoriais e temporais, nos estudos empíricos de gentrificação.

Embora à microescala, nada indica tratar-se de um processo pouco sustentável de gentrificação, como defendido por Betancur (2014), para cidades não inseridas no circuito global. Dados revelam a presença crescente, nas áreas gentrificadas, de famílias com renda mais alta. Para avançar neste tópico, seria relevante verificar a rotatividade na moradia, entre os novos moradores - questão apontada nas entrevistas, mas não aprofundada.

O fenômeno de gentrificação tem, portanto, uma dimensão espaço-tempo peculiar. A temporalidade é fundamental: o intervalo pós GPUs – pouco menos de duas décadas -, nos faz questionar se houve tempo para um efeito derrama. Aliado a isto, a gentrificação por novas construções torna menos evidente e mais lenta a expulsão de moradores, por efeitos indiretos.

Espaço porque, paradoxalmente, a gentrificação na dupla periferia mescla escalas globais – fenômeno urbano mundial – e outras de âmbito local. Não se trata de um processo marginal - decorre da globalização do espaço urbano como *locus* para excedente capitalista - embora possa ter alcance territorial restrito. Revela-se um processo que pode ou não se expandir e cuja percepção depende da escala de análise. Estendemos, portanto, aos métodos de pesquisa de gentrificação a crítica pós-colonialista à sua abordagem a partir do arcabouço teórico de países do Norte: a metodologia também deve adaptar-se à realidade local e incorporar particularidades quanto à escala e à temporalidade.

Falamos também da dimensão espaço da gentrificação porque ocorre na periferia, em transformação, que concentra investimentos públicos e privados; porque sua localização não é central, mas dispõe de infraestrutura que altera a dimensão espaço-tempo; porque os moradores vivem em condomínios que se pretendem auto isolados e porque demanda grandes terrenos para a oferta imobiliária, nas áreas gentrificadas.

A pesquisa descobre nexos teóricos relevantes entre gentrificação, grande capital imobiliário e bancos de terras. Aponta condições não previstas pela literatura, para processos de gentrificação periférica: sua condução por grandes construtoras nacionais, pioneiras na oferta de um novo produto imobiliário – desde que garantidos, pelo Estado, investimentos em infraestrutura urbana - e a disponibilidade de grandes terrenos. São as "novas fronteiras urbanas", atraentes ao reinvestimento de capital, nas quais emergem centralidades. Assim, processos de urbanização em saltos, característicos da ocupação de Belo Horizonte, em décadas anteriores, criam potenciais espaços para gentrificação, em áreas periféricas da cidade. Processos de gentrificação por novas construções estão, portanto, associados a

processos contemporâneos neoliberais de empreendedorismo urbano, mas também a aspectos estruturais da formação urbana da cidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AALBERS, M. **The potential for financialization.** Dialogues in human geography. v.5, n.2, 214-219. 2015

ABRAMO, P. Seminário "Cidade Caleidoscópica", Cedeplar/UFMG, Belo Horizonte, mar/2018. https://www.youtube.com/watch?v=ipuAjIDtNmI. Acesso em 22/05/2018

ALMEIDA, R. **Desenvolvimento Urbano, Infraestrutura e Dinâmica Imobiliária.** 2019. Tese (Doutorado em Economia), Cedeplar/UFMG, Belo Horizonte, 2019

ALVAREZ-RIVADULIA, M. Golden guettos: gated communities and class residential segregation in Montevideo, Uruguay. **Environment and planning A**, v. 39, p. 47-63, 2007

AMÂNCIO, M. R**elacionamento entre a forma urbana e as viagens a pé.** 2005. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) - Universidade Federal de São Carlos, São Paulo, 2005.

ARAGÃO, T. **Social limits of market oriented housing policy**: the Brazilian case. Tese, UFRJ e Universidade de Hamburgo, Rio de Janeiro e Hamburgo, 2017

ATKINSON, R. The hidden costs of gentrification displacement. In: In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010 [2000]. p. 348-360.

ATTRIDE-STIRLING, J. Thematic networks: an analytic tool for qualitative research. **Qualitative Research (QRJ)**. London, Thousand Oaks, CA and New Delhi. v. 1(3), p. 385-405, 2001.

BAPTISTA, M. **Gentrificação na América Latina:** uma análise do arcabouço pós-colonial. Monografia (Graduação) – FACE/UFMG, Belo Horizonte, 2017

BEAUREGARD, R. The chaos and complexity of gentrification. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010 [1986]. p. 11-23

BERRY, B. Islands of renewal in seas of decay. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010 [1985]. p. 40-54.

BETANCUR, J. Gentrification in Latin America: Overview and Critical Analysis. **Urban Studies Research**. v. 2014, p. 1-14, feb. 2014

BIDOU-ZACHARIASEN, C. Introdução. In: BIDOU-ZACHARIASEN, C. (Org.). **De volta à cidade**: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006. p. 21-57

BRASIL. Governo Federal. Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC)

BROWN-SARACINO, J. An Agenda for the Next Decade of Gentrification Scholarship. **City & Community,** v. 15, n. 3, p. 220-225, set. 2016. American Sociological Association. Boston University. Washington

CAMPOS, P.; MENDONÇA, J. Estrutura sócio-espacial e produção habitacional na Região Metropolitana de Belo Horizonte: novas tendências. In: CARDOSO, A. (Org.). **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais.** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013, p. 67-91.

CARTÓRIO DO 5º. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. **Certidões Vintenárias de Registro Imobiliário**. Belo Horizonte, 2019

CLARK, E. The order and simplicity of gentrification: a political challenge. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010 [2005]. p. 24-29.

CONTRERAS GATICA, Y . La Recuperación Urbana y Residencial del Centro de Santiago: Nuevos Habitantes, Cambios Socioespaciales Significativos. **EURE.** v. 37, n. 112, p. 89–213, 2011

COSTA, H. Habitação e produção do espaço em Belo Horizonte. In: MONTE-MÓR, R. (Org.). **Belo Horizonte: espaços e tempos em construção.** Belo Horizonte: PBH/ CEDEPLAR/UFMG.1994

COSTA, H. **Grandes projetos de infraestrutura urbana e valorização imobiliária:** notas a partir da experiência recente no Vetor Norte de Belo Horizonte. Projetos Conflitos Ambientais. Belo Horizonte: UFMG/IGC, 2014.

CUMMINGS, J. Confronting favela chic: the gentrification of informal settlements in Rio de Janeiro, Brazi. In: LEES, L., SHIN, H. LÓPEZ-MORALES, E. (Eds.) **Global Gentrifications: Uneven Development and Displacement.** Policy Press. 1. ed, cap. 5. 2015.

D'ANDREA, T. Contribuições para a definição dos conceitos periferia e sujeitas e sujeitos periféricos. **Novos estud. CEBRAP**. **Dossiê subjetividades periféricas**. São Paulo, v.39, n.1, jan-abr 2020

DARDOT, P., LAVAL, C. Commun: Essai sur la révolution au XXe siècle. Paris: La Découverture, 2014

DAVIDSON, M.; LEES, L. New build gentrification and London's riverside renaissance. E**nvironmet and Planning A** , v. 37, n. 7, p. 1165-1190, 2005

DE FREITAS, D. **Campo de poder dos grades projetos urbanos da Região Metropolitana de Belo Horizonte**. 1. ed. São Paulo: Annabume Editora, 2017

DINIZ, L. **Reestruturação urbana e o processo de gentrificação em Venda Nova – Belo Horizonte/MG**. 2015. 328 f. Tese (Doutorado em Ciências Sociais), PUC São Paulo, São Paulo, 2015

FIX, M. **Parceiros da exclusão.** 1. ed. São Paulo: Boitempo Editorial, 2001

FIX, M. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil.** Tese (Doutorado em Economia), UNICAMP, Campinas, 2011

GLASS, R. London: aspects of change. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010 [1964]. p. 7-8

GOOGLE MAPS. Disponível em: https://www.google.com.br/maps. Acesso em diversas datas

HACKWORTH, J., SMITH, N. The changing state of gentrification. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010 [2001]. p. 65-76

HAMNETT, C. The blind men and the elephant: the explanation oof gentrification. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010 [1991]. p. 233-250

HARVEY, D. **17 contradições e o fim do capitalismo.** 1. Reimpressão. São Paulo: Boitempo Editorial. 2017. 297 p.

HARVEY, D. **Cidades rebeldes:** do direito à cidade à revolução urbana. São Paulo: Martins Fontes - Selo Martins, 2014

HARVEY, D. Social justice, postmodernism and the city. In: FAINSTEIN, S., CAMPBELL, S. (Eds.). **Readings in urban theory**. 2. ed. Oxford: Blackwell Publishers, 1997. p. 451-435

HEIM, C. E. Leapfrogging, Urban Sprawl, and Growth Management: Phoenix, 1950-2000. **The American Journal of Economics and Sociology**, vol. 60, no. 1, 2001, pp. 245–283

IBGE. **Base de Informações do Censo Demográfico 2010:** resultados do universo por setor censitário. Rio de Janeiro: 2011. 201 p.

IBGE. **Censo Demográfico 2000: características da população e dos domicílios:** resultados do universo por setor censitário. Rio de Janeiro: 2000. 173 p.

INZULZA-CONTARDO J. Latino Gentrification?: Focusing on Physical and Socioeconomic Patterns of Change in Latin American Inner Cities. **Urban Studies.** 49(10). 2012. p. 2085-2107

JAGER, M. Class definition and the esthetics of gentrification: Victoriana in Melbourne. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010. p.153-160

JARAMILLO, S. **Los fundamentos económicos de la "participación en plusvalías**. Extracto del documento "Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías" preparado para el CIDE Universidad de los Andes y el Lincoln Institute of Land Policy, 2003

LE VEN, M. **As classes sociais e o poder político na formação espacial de Belo Horizonte (1893/1914)**. Dissertação (Mestrado em Sociologia e Ciência Política). UFMG, Belo Horizonte, 1977

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

LEES, L., SLATER, T., WYLY, E. Introduction. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010. p. xi-xviii

LEES, L.; SLATER, T.; WYLY, E. **Gentrification**. Routledge: New York, 2007

LEY, D. Reply: the rent gap revisited. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010a [1987]. p. 103-106.

LEY, D. Gentrification and the politics of the new middle class. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010b [1994]. p. 134-150.

LÓPEZ-MORALES, E. Gentrification in the global South. **City:** Analysis of urban trends, culture, theory, policy, action. v. 19, n. 4, p.564-573, 2015

MARCUSE, P. Abandonment, gentrification and displacement: the linkages in New York City. In: In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010 [1986]. p. 333-347.

MONTE-MÓR, R.; ALMEIDA, R., BRANDÃO, M. **Large Scale Urban Projects:** The State and Gentrification in the Belo Horizonte Metropolitan Region. Belo Horizonte: LILP, 2017 (Working Paper)

NABUCO, A. **Terra urbana, propriedade e gentrificação na periferia: dinâmicas imobiliárias e capitalismo patrimonial no Vetor Norte de Belo Horizonte, Brasil, 1999 a 2019,** Belo Horizonte, Tese (Doutorado em "*Études Urbaines*" e em Economia), EHESS e UFMG, Paris e Belo Horizonte, 2021

NABUCO, A. Terre urbaine et propriété en périphérie urbaine: dynamiques immobilières et capitalisme patrimonial à Belo Horizonte, Brésil. **Annales de Géographie**. Número thématique "Le foncier em périphéries metropolitaines". Paris, n. 759-760, set-dez 2024: no prelo

NEVES, F. Planejamento de equipamentos urbanos comunitários de educação: algumas reflexões. **Cadernos Metrópole.** v. 17, n. 34, p. 503-516, 2015

OJIMA, R. Dimensões da urbanização dispersa e propostas metodológicas para estudos comparativos: uma abordagem socioespacial em aglomerações urbanas brasileiras. Revista Brasileira de Estudos de População. São Paulo, v. 24, n. 2, p. 277-300, jul./dez. 2007

PAIXÃO, L.; ABRAMO, P. Os vetores de expansão da atividade imobiliária em Belo Horizonte – 1994-2003. **Nova Economia**. v. 18, n. 2, p.229-263, mai-ago. 2008

PIKETTY, T. **O capital no século XXI.** 1. ed. Rio de Janeiro: Editora Intrínseca Ltda., 2014

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Secretaria Municipal de Fazenda - PBH/SMFA. **Cadastro Imobiliário, 2004 a 2017.** 2018

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Secretaria Municipal de Fazenda - PBH/SMFA. **Cadastro Mobiliário, 2010 e 2018.** 2018

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Secretaria Municipal de Fazenda - PBH/SMFA. **ITBI 2009 a 2016.** 2010 a 2017

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Secretaria Municipal de Fazenda - PBH/SMFA. **ISS 2000 a 2018**. 2019

PNUD; IPEA; FJP. **O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal Brasileiro.** Série Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil. Edição PNUD Brasil: 2013

RECEITA FEDERAL DO BRASIL. Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas da Receita Federal

REIS, N. Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano. São Paulo: Via das Artes, 2006

ROSE, D.. Rethinking gentrification: beyond the uneven development of marxist urban theory. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010 [1984]. p. 195-217

RUBINO, S. Enobrecimento Urbano. In: FORTUNA, C., LEITE, R. (Orgs.). **Plural de cidade:** novos léxicos urbanos. Coimbra: Almedina. 2009. p. 25-40

SANDRONI, P. **A Dinâmica da Oferta de Terrenos Urbanos: análise preliminar dos dados da Planta Genérica de Valores de 2016 do Município de São Paulo. 1ª parte. São Paulo: 2017.** http://sandroni.com.br/?page_id=914**. Acesso em: 08/04/2018**

SHIMBO, L. Empresas construtoras, capital finaceiro e a constituição da habitação social de mercado. In.: MENDONÇA, J., COSTA, H. (Orgs.) **Estado e capital imobiliário:** convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/ Arte, 2011. p.41-62

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, E. (org.) **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial.** São Paulo: Alfa-Omega, 1979. p.21-36.

SMITH, N. Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010a [1979]. p.11-23

SMITH, N. New globalism, new urbanism: gentrification as global strategy. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010b [2002]. p. 495-508

SMITH, N. A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à "regeneração" urbana como estratégia urbana global. In: BIDOU-ZACHARIANSEN, C. (Coord). **De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos.** 1. ed. São Paulo: Annablume Editora, 2006. p. 59-87

SMITH, N. **The new urban frontier: gentrification and the revanchist city.** 1. ed. New York: Routledge,1996

TONUCCI, J. Cidade fractal: transformações recentes na RegiãoMetropolitana de Belo Horizonte. In: ENANPUR, XIII. **Anais.** Florianópolis: ENANPUR, 2009

VAINER, C. *et al* (Coord.). **Grandes projetos urbanos: o que se pode aprender com a experiência brasileira**. Relatório técnico. Rio de Janeiro: LILP e IPPUR/UFRJ, 2006

VAN CRIEKINGEN, M. A cidade revive! Formas, políticas e impactos de revitalização residencial em Bruxelas. In: BIDOU-ZACHARIANSEN, C. (Coord.) **De volta à cidade**: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006. p. 89-120

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil.** 1. ed. São Paulo: Studio Nobel, FAPESP e Lincoln Institute of Land Policy, 1998

ZUKIN, S. Gentrificaton: culture and capital in the urban core. In: LEES, L, SLATER, T., WYLY, E. **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010 [1987]. p. 220-230