

Reestruturação estratégica e gentrificação em Belo Horizonte: novo cenário, velhas medidas

Strategic restructuring and gentrification in Belo Horizonte: new scenery, old actions

Luciano dos Santos Diniz^[a] , Cibelle Paula Batista da Silva^[a]

[a] Centro Federal de Educação Tecnológica de Minas Gerais (CEFET-MG), Departamento de Ciências Sociais Aplicadas (DCSA), Belo Horizonte, MG, Brasil

Como citar: Diniz, L. S., & Silva, C. P. B. (2019). Reestruturação estratégica e gentrificação em Belo Horizonte: novo cenário, velhas medidas. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 11, e20180052. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.011.002.AO05>

Resumo

As políticas urbanas implementadas pelo poder público, em articulação com o capital privado, a fim de consolidar o papel das cidades no cenário de competição interurbana, nem sempre ampliam o acesso dos cidadãos às funções sociais da cidade. As práticas do urbanismo neoliberal acarretam, por vezes, a intensificação da desigualdade e da segregação socioespacial. O artigo busca avaliar o processo de reestruturação econômico-espacial de Belo Horizonte. As intervenções incluem obras públicas de infraestrutura e de serviços, influenciando na valorização fundiária, na apropriação do espaço pelo capital e na expulsão da população vulnerável. O objetivo da pesquisa é identificar se as intervenções realizadas pelo poder público deram início à gentrificação da região de Venda Nova, em Belo Horizonte. Para tanto, realizou-se uma pesquisa qualitativa de caráter exploratório, utilizando pesquisa bibliográfica, documental e de levantamento para evidenciar a dinâmica da elitização do espaço. Os resultados, em diferentes aspectos de análise, demonstram significativas alterações na estrutura socioeconômica e no ambiente construído da região, caracterizadoras da gentrificação. A pesquisa, ao fazer uma análise da gentrificação, a partir da base de dados cadastrais imobiliários do município, pretende trazer uma contribuição importante para os estudos empíricos sobre como o fenômeno se aplica à realidade urbana brasileira.

Palavras-chave: Empresariamento urbano. Reestruturação estratégica. Gentrificação.

Abstract

The modifying actions preceded by the Government, in conjunction with private capital; in order to consolidate the role of cities in the interurban competition scenario, do not always increase citizens' access to the social functions of the city. Sometimes such actions lead to the intensification of inequality and socio-spatial segregation. The article seeks to evaluate the process of economic-spatial restructuring of Belo Horizonte. Interventions include large public works infrastructure and services, decisively influencing land valuation, the appropriation of space by capital and the expulsion of the vulnerable population. The objective of the research is to identify whether the interventions made by the Government have initiated the gentrification process of



Venda Nova. For that, a qualitative research of exploratory character was carried out, using bibliographical research, documentary and survey to highlight the dynamics of space elitist. The results, in different aspects of analysis, show significant alterations in the socioeconomic structure and the built environment of the region, which characterize gentrification. The research, doing an analysis of gentrification, from the database of real estate registries of the Municipality, intends to make an important contribution to the empirical studies on how the phenomenon applies to the Brazilian urban reality.

Keywords: *Urban entrepreneurship. Strategic restructuring. Gentrification.*

Introdução

As intervenções urbanas executadas pelo poder público, em articulação com o capital privado, visando ao desenvolvimento das cidades, nem sempre caminham no sentido de ampliar o direito dos cidadãos às funções sociais da cidade. Por vezes, a adoção de estratégias neoliberais de gestão e de ordenação urbana, destinadas a valorizar o espaço urbano, a tornar a cidade mais atrativa e a promover sua inserção (ou consolidação) no mercado interurbano, acarreta impactos negativos relacionados a processos de gentrificação e de segregação socioespacial (Bidou-Zachariansen, 2006; Smith, 2006; Lees et al., 2007; Betancur, 2014). A gentrificação é um processo de enobrecimento ou elitização de determinadas áreas da cidade (Lees et al., 2007; Pereira, 2014), as quais, ao se tornarem alvo de políticas de renovação urbana, reinventam-se como espaço de residência, consumo e lazer, atraindo uma nova gama de moradores de renda mais elevada e provocando a saída da população mais carente devido ao aumento do custo de vida (Maricato, 2002; Cerqueira, 2014).

No caso da região de Venda Nova, em Belo Horizonte, observa-se, desde 2005, a implementação de diversas ações que promoveram a transformação do ambiente construído e a oferta de novos serviços e obras, tais como: (1) a construção do Centro Administrativo de Minas Gerais (CAMG) e (2) da “Linha Verde”, para a ampliação da acessibilidade rodoviária entre Belo Horizonte, o Aeroporto Internacional Tancredo Neves (AITN) de Confins e o CAMG; (3) a implantação do Parque Tecnológico de Belo Horizonte (BHTEC), que abriga laboratórios de pesquisa e desenvolvimento, incubadoras de empresas, centros de transferência de tecnologia e escritórios de patentes; (4) a implementação de sistemas de transporte rápido por ônibus, conhecido como BRT; (5) a inauguração do Shopping Estação, em meados de 2012; (6) o lançamento de novos empreendimentos comerciais, industriais e de serviços de grande porte, (7) além de condomínios residenciais horizontais e verticais direcionados a faixas mais abastadas das população. Tendo isso em vista, o presente estudo avaliou o processo de reestruturação econômico-espacial ocorrido na região, na perspectiva da ocorrência ou não de gentrificação.

De acordo com Savage et al. (2003), a ocorrência de gentrificação envolve quatro processos simultâneos:

- I) A reorganização da cartografia social da cidade, com a substituição de um grupo social por outro de classe superior.
- II) A transformação do ambiente construído e da paisagem local, oferecendo novos serviços e requalificação residencial.
- III) O agrupamento espacial de pessoas com nível cultural e estilos de vida similares.
- IV) Elevação dos valores da terra (Savage et al., 2003, p. 151).

A pesquisa sobre processos de gentrificação demanda procedimentos longitudinais. O presente estudo, entretanto, buscou acompanhar a temporalidade por diversas fontes que permitissem conhecer e avaliar os diferentes tempos transcorridos, por meio dos seguintes procedimentos: pesquisa bibliográfica, pesquisa documental e pesquisa de levantamento com 30 moradores recentes, antigos e ex-moradores, selecionados aleatoriamente mediante a utilização da técnica “bola de neve” (snowball

sampling) (Thiry-Cherques, 2009), que permitissem conhecer e avaliar, na sua temporalidade, o fenômeno da gentrificação.

Como ressaltam Newman & Wyly (2006, p. 545),

[...] medir como a gentrificação afeta os moradores de baixa renda é metodologicamente desafiador. As estimativas quanto ao âmbito e à escala dos deslocamentos [...] têm-se revelado um tanto quanto vagas. Em síntese, é difícil encontrar pessoas que foram deslocadas, especialmente se essas pessoas são pobres. Por definição, os moradores deslocados desapareceram dos lugares onde os pesquisadores ou recenseadores procuram por eles¹ (Newman & Wyly, 2006, p. 545).

A utilização dos diferentes métodos de pesquisa (Marconi & Lakatos, 2010) propiciou a obtenção de dados complementares sobre o tema, favorecendo a análise da incidência dos elementos caracterizadores da gentrificação na região de Venda Nova.

O artigo foi organizado em quatro partes. Nas duas primeiras partes, é apresentada uma pesquisa bibliográfica em torno dos conceitos de empresariamento urbano, reestruturação estratégica e gentrificação, visando construir o referencial teórico que irá nortear o restante da pesquisa. Na terceira parte, são apresentadas breves considerações acerca da área de estudo (Venda Nova). A quarta parte sintetiza os resultados obtidos com a realização da pesquisa.

Empresariamento urbano e reestruturação estratégica

Harvey (2005) e Sánchez (1999) apontam a difusão entre as cidades capitalistas, desde a década de 1970, de um novo modelo de gestão urbana, com viés mais estratégico, denominado empresariamento urbano. Esse modelo, observado inicialmente na Europa e nos Estados Unidos e, em seguida, disseminado também em países da América Latina (Guell, 2006), caracteriza-se pela transposição de práticas e ferramentas da administração empresarial para a gestão urbana, visando tornar as cidades mais qualificadas e atrativas para competir no mercado interurbano.

Essa mudança na forma como as cidades são planejadas e geridas ocorreu como consequência da globalização e da crise internacional de 1970, que provocou desindustrialização, austeridade fiscal e desemprego, comprometendo a capacidade dos governos estaduais de prover o desenvolvimento das cidades e transferindo essa responsabilidade para a administração municipal, que precisou assumir uma postura mais ativa e empreendedora (Harvey, 2005; Costa, 1994; Kohler, 2014).

A globalização promoveu maior mobilidade produtiva e financeira, possibilitando mais liberdade às empresas para escolher sua localização e aumentando a importância das diferenças e dos atrativos locais (Sánchez, 1999). Tal fato culminou em maior competitividade entre as cidades por investimentos, turistas e empresas, como salientado por Vainer (2002, p. 2):

[...] talvez esta seja, hoje, uma das ideias mais populares entre os neo-planejadores urbanos: a cidade é uma mercadoria a ser vendida, num mercado extremamente competitivo em que outras cidades também estão à venda.

Desde então, algumas práticas são recorrentes nas cidades que adotam esse novo modelo de gestão urbana, como a intensificação do uso de parcerias público-privadas (PPP), a utilização de *marketing* urbano para promover interna e externamente a imagem da cidade e o planejamento vinculado à elaboração de planos estratégicos.

No Brasil, a justificativa para adoção de instrumentos de política urbana pautados pela parceria público-privada é a redução da capacidade de investimento do Estado, principalmente a partir do final dos anos de 1970, em virtude tanto da crise econômica quanto dos compromissos do Estado

¹ Essa mesma dificuldade é verificada nos dados demográficos concernentes à cartografia social. O conjunto de dados censitários não permite identificar o tempo de residência dos novos moradores em Venda Nova e, de igual modo, não indica o local de destino daqueles que se deslocaram. Em regra, o tempo de permanência no domicílio está relacionado ao tempo de moradia na circunscrição municipal de Belo Horizonte.

com a dívida externa (Cota & Costa, 2009). Porém, de acordo com Vainer (2002), a parceria público-privada também é uma forma de assegurar que os interesses do mercado estejam presentes e representados no processo de planejamento e decisão. Nesse sentido, Oliveira (1999) reitera que, na cidade gerida como uma empresa, o direito à cidade passa a ser proporcional à capacidade de investimento do cidadão, de forma que a legislação urbanística e o programa de investimentos públicos são alterados de acordo com os interesses dos investidores.

A adoção de práticas de *city marketing*, ou *marketing* urbano, busca promover uma imagem de cidade que propicie a projeção dos seus principais “produtos” no exterior (como turismo, cultura, qualidade de vida, serviços avançados, entre outros), incrementando sua “venda” no competitivo mercado internacional (captando investimentos, criando empregos, atraindo turistas e moradores solváveis) (Borja & Castells, 1997; Vainer, 2002; Maricato, 2002; Araújo, 2011). Por outro lado, os planos estratégicos propõem políticas integradas de médio e longo prazo, destinadas à execução de grandes projetos que conciliem medidas de crescimento econômico e desenvolvimento urbano, com tomadas de decisões de riscos, formulação de indicadores de seguimento e envolvimento de agentes públicos e privados ao longo do processo (Sánchez, 1999; Guell, 2006).

As principais ações propostas por esses planos estratégicos estão direcionadas a um redesenho espacial das cidades, almejando que essa renovação da infraestrutura urbana torne as cidades mais competitivas (Sánchez, 1999). De acordo com Somekh & Campos (2005), essa renovação urbana possibilita a implementação de projetos que combinem atratividade para eventuais investidores, alta visibilidade e atividades em consonância com as tendências econômicas emergentes, como o setor terciário e de serviços especializados – escritórios, lazer, turismo, gastronomia, esporte, alta tecnologia, entre outros. Kohler (2014) ressalta, porém, que esse tipo de projeto urbano possui excessiva orientação para o mercado, voltado à capacidade de pagar e ao poder político diferenciado de determinados segmentos sociais, acarretando, por conseguinte, consequências, como a gentrificação e a segregação social do ambiente desenvolvido.

Gentrificação: um processo de substituição social

O termo “gentrificação” é derivado do substantivo inglês *gentry*, o qual denomina indivíduos bem-nascidos ou de origem nobre (Lees et al., 2007; Pereira, 2014), e foi empregado pela primeira vez pela socióloga britânica Ruth Glass, no ano de 1964, para designar a transferência de indivíduos de classe média e alta para áreas populares da cidade de Londres (Smith, 1996). Diz respeito, portanto, a um processo de enobrecimento ou elitização de determinadas áreas da cidade, anteriormente configuradas como áreas populares (Pereira, 2014).

Esse enobrecimento do espaço urbano se dá por meio de um processo de recomposição (substituição) social, ligado a ações de reabilitação urbana mediante investimentos públicos e privados e que culmina na expulsão dos antigos moradores e no aprofundamento da segregação socioespacial (Mendes, 2011). Sua origem se deu nos centros históricos de países da Europa e dos Estados Unidos e, com o tempo, adquiriu contornos globais, já não estando mais restrito apenas a bairros centrais (Mendes, 2011; Cerqueira, 2014). Inclusive, já pode ser observado em diferentes capitais brasileiras, como São Paulo, Rio de Janeiro, Salvador e Recife (Diniz, 2015).

A gentrificação envolve a ocorrência de quatro processos simultâneos:

- I) A reorganização da cartografia social da cidade, com a substituição de um grupo social por outro de classe superior.
- II) A transformação do ambiente construído e da paisagem local, oferecendo novos serviços e requalificação residencial.
- III) O agrupamento espacial de pessoas com nível cultural e estilos de vida similares.
- IV) Elevação dos valores da terra (Savage et al., 2003, p. 151).

Após um período de desvalorização em áreas abandonadas, há uma retomada de investimento nessas áreas, envolvendo tanto capitais públicos como privados em obras de reestruturação urbana e instalação de novos serviços, com vistas a um maior afluxo de pessoas, valorização do solo, maior competitividade interurbana e atração de investimentos (Lima, 2004; Pereira, 2014). Essas áreas, ao se tornarem alvo de políticas de revalorização urbana, reinventam-se como espaço de residência, consumo e lazer para as classes com maior poder financeiro, atraindo uma nova gama de moradores e, concomitantemente, provocando a saída da população carente que lá residia devido ao aumento do custo de vida (Cerqueira, 2014).

A participação dos agentes detentores de capitais privados nesse processo, notadamente empresas e promotores imobiliários, é destacada por Cerqueira (2014, p. 421), ao afirmar que

[...] são principalmente os atores privados que contribuem com a dinâmica descrita, sob a forma de investimento na reabilitação e revalorização da habitação popular degradada.

Embora os defensores dos projetos de reestruturação estratégica e reabilitação argumentem que estes constituem um

[...] motor da expansão econômica da cidade e pode ser justificado pela criação de empregos, geração de impostos, desenvolvimento do turismo e pela construção de grandes complexos culturais [...] (Silveira, 2007, p. 8)

vários autores discutem as consequências negativas desse processo que atingem, principalmente, a população mais vulnerável.

Nesse sentido, Mendes (2008) atribui à gentrificação um caráter de filtragem social, dado que indivíduos que já possuíam uma identidade local e uma ligação histórica e cultural com a região são obrigados a mudar para outros lugares onde o custo de vida seja menor, deixando para trás parentes, amigos, laços culturais e identitários. O mesmo autor questiona ainda a mobilização de grande investimento público que poderia ser utilizado em benefício à população carente de serviços públicos, como saúde, educação e segurança (Mendes, 2011), de maneira que a organização do espaço urbano privilegia os interesses do particular e das classes mais abastadas em detrimento do bem comum e do interesse de toda a coletividade.

A escolha de Belo Horizonte, em especial de seu eixo norte, como objeto de estudo se justifica pelo fato de que são observadas na cidade diversas ações e políticas públicas que indicam a sua inserção no atual contexto de empresariamento e competitividade interurbana, visando potencializar o seu desenvolvimento econômico e garantir maior atratividade e qualidade de vida. Entre essas ações, podem ser citadas: a elaboração do plano estratégico BH 2030, que define metas e projetos para a cidade em um horizonte de curto, médio e longo prazo; a realização de operações urbanas consorciadas; a elaboração de políticas e de programas de incentivo ao turismo de lazer, negócios e eventos; e a revitalização de áreas consideradas degradadas.

A região de Venda Nova, localizada no eixo norte de Belo Horizonte, mostra-se em consonância com esse cenário e, conseqüentemente, apresenta significativa transformação do ambiente construído decorrente de investimentos públicos e privados que promoveram a oferta de novos serviços e obras. Sendo assim, o presente artigo teve como objetivo investigar a reestruturação estratégica ocorrida nessa região, diante da ocorrência ou não de gentrificação, de forma a identificar os impactos sobre a população residente e o espaço construído.

Belo Horizonte e Venda Nova

Inaugurada em 12 de dezembro de 1897, a cidade de Belo Horizonte foi concebida como a primeira cidade inteiramente planejada do país, com o fim de tornar-se a capital do Estado de Minas Gerais. Desde o início, o desenvolvimento da cidade foi marcado pela observância das diretrizes traçadas na sua planta básica apenas na área delimitada como urbana – concentradora da infraestrutura, dos serviços e do comércio da cidade. Fora da zona urbana, o crescimento ocorreu de forma mais espontânea e

desorganizada, sobretudo a partir das décadas de 1940 e 1950, quando a expansão de Belo Horizonte foi impulsionada pelo processo de industrialização e pelo incremento da ocupação periférica, com uma crescente relação de interdependência (econômica e social) entre a capital e os municípios em derredor.

A partir de 1956, foram identificados seis eixos de expansão em Belo Horizonte: sul, sudoeste, oeste, leste, norte-central e norte, evidenciando-se a configuração polarizada “norte × sul”, devido à concentração das camadas mais ricas da população na região sul e, no extremo oposto, a ocupação pela população de baixa renda, em áreas de limitada infraestrutura e precariedade na prestação de serviços (Villaça, 1998). O crescimento espraiado da cidade desencadeou, mais tarde, o processo de metropolização da região e ensejou, em meados de 1973, a instituição da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH).

Atualmente, Belo Horizonte compreende um território de 331 km², o qual é subdividido em nove regiões administrativas: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Oeste, Nordeste, Noroeste, Norte, Pampulha e Venda Nova, com o propósito de facilitar o planejamento e a gestão da cidade.

A ocupação do eixo norte do município caracterizou-se pelo pouco desenvolvimento e pelos assentamentos precários – caracterizados pela ocupação desordenada e inadequada por moradores de baixa renda (Brasil, 2010) –, sobretudo nas regiões Norte e Venda Nova. Do mesmo modo, no decorrer do processo de metropolização, verificou-se uma intensa concentração dos segmentos mais pobres da população em alguns dos municípios localizados no denominado Vetor Norte da RMBH, quais sejam: Confins, Lagoa Santa, Matozinhos, Pedro Leopoldo, Ribeirão das Neves, Santa Luzia, São José da Lapa e Vespasiano. Dessa forma, na estruturação do Vetor Norte da RMBH, contrastam regiões com assentamentos voltados para as camadas mais abastadas da população e outros voltados para os estratos mais baixos de renda, em que o planejado e o não planejado, o legal e o ilegal, alternam-se na estruturação do seu espaço, na prestação e no acesso aos serviços públicos (Kamel, 2007).

Na década de 2000, em contraposição à redução de investimentos públicos e privados das décadas anteriores, foi realizada uma série de intervenções na estruturação do espaço da RMBH. A partir da constituição de um novo arranjo institucional de gestão metropolitana, buscou-se alavancar a retomada do crescimento econômico e a reorganização produtiva da região. Os estudos desenvolvidos para a elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) da RMBH permitiram identificar os problemas metropolitanos e a proposição de políticas e de programas a serem implementados pelo governo do Estado, com a colaboração e a integração dos municípios e da sociedade civil, tendo como referencial temporal de médio prazo o ano de 2023 e de longo prazo o ano de 2050. A agenda estratégica do Estado tenciona a construção de um ambiente econômico competitivo, estável, seguro ao investidor e atrativo ao desenvolvimento de negócios (Minas Gerais, 2007, 2011).

Por sua vez, o “Plano Estratégico de Belo Horizonte 2030 – A cidade que queremos (PEBH)”, de 2009, está alinhado com os planos estratégicos, programas e projetos de desenvolvimento socioeconômico elaborados pelo Estado, no contexto metropolitano (PDDI-RMBH), prevendo, para o eixo norte, o desenvolvimento urbano, com atração de indústrias de base tecnológica e expansão do setor de serviços de alto valor agregado (Minas Gerais, 2007, 2011).

Os planos de desenvolvimento econômico adotados pelos poderes públicos do Estado e do município de Belo Horizonte partem das mesmas premissas e evidenciam as práticas de empreendedorismo urbano na condução dos novos processos de planejamento e gestão estratégicos das regiões. Nesse processo, o poder público fomenta e articula a expansão urbana, assumindo a implantação das obras previstas no PDDI-RMBH, que induzem a constituição de novos empreendimentos e o desenvolvimento de economias de localização e aglomeração.

O plano estratégico de desenvolvimento do Vetor Norte da RMBH está ancorado na capacidade estruturante de quatro grandes aparelhos urbanos:

- (i) AITN – *Hub* internacional de transporte de passageiros e cargas e primeiro aeroporto indústria do país, localizado no Município de Confins. A caracterização do AITN como aeroporto indústria confere às empresas de alta tecnologia que, eventualmente, venham a se instalar na sua área de influência, a isenção de impostos federais e estaduais, tanto para a importação de componentes como para a exportação de produtos finais de alto valor agregado. O que as tornam mais competitivas no mercado global;

- (ii) a “Linha Verde” – projeto de ampliação e modernização da via MG-10, que conecta o centro da capital diretamente ao AITN;
- (iii) o Centro Administrativo (CAMG) – instalado em Venda Nova, às margens da “Linha Verde”, atualmente abriga os órgãos da administração direta e parte da administração indireta do Governo do Estado. A instalação do CAMG numa área marcada pela ocupação marginalizada altera, simbolicamente, o *locus* da centralidade do poder político do Estado, fomentando o desenvolvimento da região; e
- (iv) o Anel Viário de Contorno Norte (Rodoanel Norte) – conjuntamente à “Linha Verde”, forma a principal estrutura sobre a qual o design de toda a rede de transporte metropolitana é baseado. O Rodoanel interligará o AITN às principais áreas industriais da RMBH, favorecendo as atividades da plataforma logística de desenvolvimento industrial, além de melhorar a acessibilidade de Belo Horizonte às cidades de São Paulo, Brasília, Vitória e Rio de Janeiro.

Ao favorecerem a reprodução do espaço metropolitano, esses grandes projetos urbanos contribuem para a criação de externalidades positivas e novas frentes de valorização do capital, como a implantação do BH-TEC – parque tecnológico em Belo Horizonte voltado à realização de atividades de pesquisa e desenvolvimento (P&D), com o objetivo de produzir bens e serviços inovadores e de alta tecnologia.

Tais projetos, além de estimularem vultosos aportes de recursos públicos/privados, impulsionaram o desenvolvimento urbano da região, modificando os padrões de uso, de ocupação, sociais e econômicos nas áreas do entorno, revertendo o processo de ocupação de população de baixa renda que marca aquela periferia. Nessa esteira, ocorreu uma significativa valorização fundiária no eixo norte de Belo Horizonte, estimulando a atuação dos agentes econômicos que viam no novo arranjo territorial uma forma de ampliar as possibilidades de investimento do capital (inclusive de caráter especulativo) e a extração de renda adicional.

Apresentação dos resultados

Os resultados obtidos com a pesquisa foram subdivididos em duas partes: primeiro serão apresentados os resultados referentes ao estudo da alteração fundiária e socioespacial da região; na parte seguinte, será discutido o engajamento/resistência da população diante das intervenções verificadas no espaço citadino.

Alteração fundiária e socioespacial da região

A partir da coleta dos dados referentes aos preços de venda e aluguel de imóveis na seção de classificados do jornal Estado de Minas, elaborou-se um gráfico para ilustrar como se deu a evolução dos preços, como pode ser visto na Figura 1.

Nota-se que houve uma elevação substancial dos preços praticados no período, representando um aumento de 591,36%. Interessante observar, na Figura 1, a existência de três momentos de inflexão no mercado imobiliário da região, cuja elevação dos preços dos imóveis se mostrou mais significativa: (i) no biênio 2005-2006, em que o valor dos imóveis sofreu um aumento de 91,8%; (ii) no biênio 2008-2009, em que a majoração do valor foi de 38,7%; (iii) no biênio 2012-2013, em que o valor dos imóveis apresentou um aumento de 24,4%. A alta no valor dos imóveis no biênio 2005-2006 coincidiu com o ano de anúncio da implantação do CAMG, do Shopping Estação BH, bem como da execução das obras da “Linha Verde”. Por sua vez, a elevação dos preços no biênio 2008-2009 ocorreu imediatamente após o início das obras do CAMG e a inauguração da “Linha Verde”. Já o aumento ocorrido no biênio 2012-2013 coincidiu com a inauguração do Shopping Estação BH.

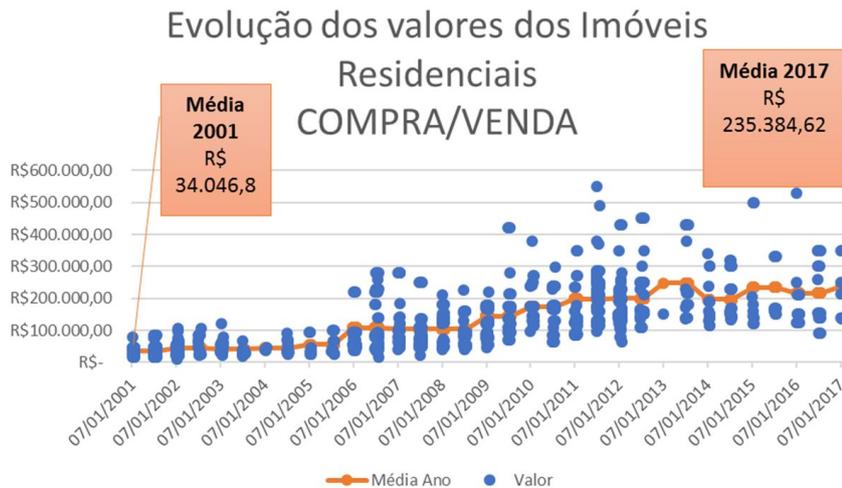


Figura 1 - Gráfico da evolução dos preços de venda dos imóveis residenciais. Fonte: elaborada pelos autores.

No caso dos valores médios de aluguel, pode-se constatar, observando a Figura 2, que estes apresentaram uma valorização de 250,11% no período. Essa valorização foi maior, porém se for considerado na análise somente o período de 2005 a 2015, tendo em vista que, em 2015, o preço médio do aluguel chegou a R\$ 1.266,67, maior valor de todo o período, com uma valorização 472,22%, e apenas a partir de então começou a apresentar um declínio. Entende-se que o declínio no valor do aluguel foi um reflexo da crise econômica que atingiu o país desde o ano de 2015, provocando a redução do PIB e a elevação do desemprego.

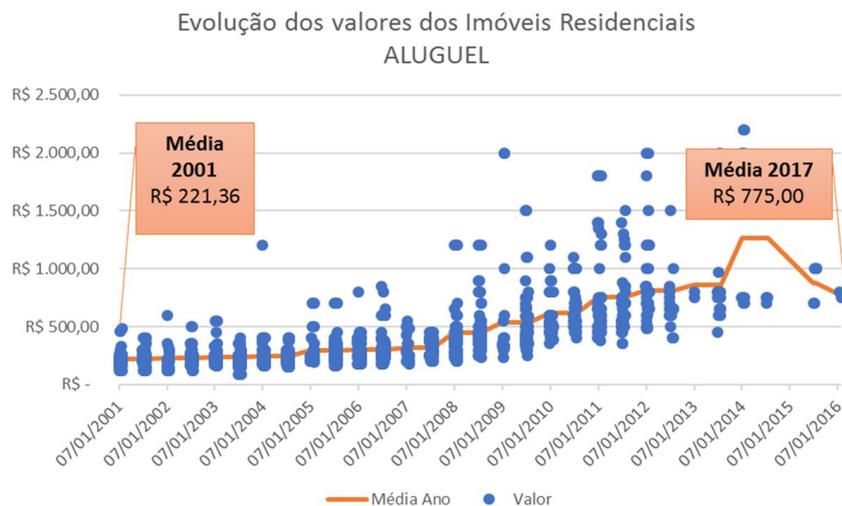


Figura 2 - Gráfico da evolução dos valores de aluguel dos imóveis residenciais. Fonte: elaborada pelos autores.

Ressalta-se que a majoração dos aluguéis, em função das obras estruturantes do eixo norte, não ocorreu na mesma medida dos aumentos especulativos verificados nos anúncios de venda imobiliária. Primeiro, por causa da vigência de contratos locatícios firmados em momento anterior, que tendem à manutenção dos valores por períodos mais longos, retardando, assim, o efeito especulativo na oferta dos imóveis. Segundo, por causa de a ampliação construtiva gerar efeitos tardios, em razão do lapso de tempo existente entre o anúncio dos grandes empreendimentos e a oferta de novas edificações no mercado imobiliário. Daí a não ocorrência de bruscos aumentos nos preços dos aluguéis como os verificados nos biênios 2005-2006, 2008-2009 e 2012-2013 para a venda de imóveis.

A análise dos indicadores de evolução de preços disponibilizados pelo site FIPEZAP² foi realizada apenas para os bairros da área de estudo (Venda Nova). Como pode ser observado na Tabela 1, os preços de imóveis no bairro Candelária apresentaram um crescimento superior a todos os bairros de luxo considerados, e o mesmo ocorreu com Venda Nova, cujo crescimento ficou equiparado com Lourdes e acima dos demais bairros.

Tabela 1 - Variação do preço do metro quadrado (m²) dos imóveis localizados na área de estudo Venda Nova (AEVN) e em bairros de luxo de Belo Horizonte, no período de 2005 a 2017

AEVN		Bairros de luxo (Classificação IPEAD)					
Bairro	Período	m ² (R\$)	Aumento (%)	Bairro	Período	m ² (R\$)	Aumento (%)
Candelária	abr/09	1420,00	163,10	Lourdes	abr/09	4159,00	125,10%
	jul/17	3736,00			jul/17	9364,00	
Cenáculo	jul/13	1875,00	69,90	Belvedere	abr/09	4901,00	98,80%
	jul/17	3180,00			jul/17	9741,00	
Europa	nov/11	1898,00	67,70	Mangabeiras	abr/09	4355,00	65,80%
	jul/17	3183,00			jul/17	7223,00	
Minas Caixa	jul/13	1964,00	37,30	Sion	abr/09	3410,00	119,90%
	jul/17	2697,00			jul/17	7496,00	
Venda Nova	ago/09	1436,00	124,20	Cruzeiro	abr/09	3238,00	116,70%
	jul/17	3220,00			jul/17	7016,00	

Fonte: elaborada pelos autores.

Os índices do site FIPEZAP também apresentaram um declínio nos preços a partir de 2015, pois, quando se consideram apenas os anos de 2005 a 2015 para acompanhar essa evolução, os bairros Cenáculo, Minas Caixa e Venda Nova apresentavam preços mais elevados por m², como pode ser visualizado na Tabela 2. Esse declínio no valor dos imóveis é ainda mais expressivo no caso específico do bairro Minas Caixa, que, em 2015, apresentava o preço de R\$ 4.200,00 por m² e, em 2017, sofreu uma redução significativa para R\$ 2.697,00. Semelhante à hipótese levantada no caso do declínio dos preços para a seção de classificados do jornal, tal fato pode também ser atribuído aqui à crise econômica que assolou o país.

Tabela 2 - Variação do preço do metro quadrado (m²) dos imóveis localizados na área de estudo Venda Nova (AEVN) e em bairros de luxo de Belo Horizonte, no período de 2005 a 2015

AEVN		Bairros de luxo (Classificação IPEAD)					
Bairro	Período	m ² (R\$)	Aumento (%)	Bairro	Período	m ² (R\$)	Aumento (%)
Candelária	abr/09	1420,00	155,49	Lourdes	abr/09	4159,00	101,68%
	jul/15	3628,00			jul/15	8388,00	
Cenáculo	jul/13	1875,00	78,29	Belvedere	abr/09	4901,00	85,29%
	jul/15	3343,00			jul/15	9081,00	
Europa	nov/11	1898,00	65,70	Mangabeiras	abr/09	4355,00	54,81%
	jul/15	3145,00			jul/15	6742,00	
Minas Caixa	jul/13	1964,00	113,85	Sion	abr/09	3410,00	95,81%
	jul/15	4200,00			jul/15	6677,00	
Venda Nova	ago/09	1436,00	140,32	Cruzeiro	abr/09	3238,00	85,29%
	jul/15	3451,00			jul/15	6490,00	

Fonte: elaborada pelos autores.

Atraídas pelo cenário de desenvolvimento e pela melhoria dos patamares de renda e poder de compra da população, grandes lojas de departamento, como Ricardo Eletro, Casas Bahia, Ponto Frio, Dadalto, Lojas Americanas, C&A, Riachuelo, Marisa, Pernambucanas, Magazine Luíza e Leader, de alcance

² O índice FIPEZAP de Preços de Imóveis Anunciados é resultado de uma parceria formada em 2010 entre a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) e o portal ZAP Imóveis. Consiste em um indicador que faz o acompanhamento sistematizado da evolução dos preços do mercado imobiliário brasileiro.

nacional/regional e forte potencial de atração do público consumidor, passaram a atuar em Venda Nova, diversificando o tradicional comércio de rua da região. A inauguração do Shopping Estação BH, junto à estação multimodal de transportes (“Estação Vilarinho”), acompanhou o movimento de investimentos no eixo norte do município, constituindo-se no primeiro shopping de grande porte da região. Além da ampliação da oferta de comércio e de serviços, o estabelecimento dispõe de salas de cinema e teatro, disponibilizando novas alternativas de entretenimento e de lazer para a população. Sob esse aspecto, é importante ressaltar a correlação entre as atividades comerciais e a dinâmica citadina, na medida em que a reconfiguração das estruturas de comércio e serviços refletem a emergência de uma nova demanda local, articulada à apropriação do mercado pelas classes de maior poder aquisitivo (Cerqueira, 2014).

Ainda, nos últimos anos, em consequência da reestruturação socioeconômica do eixo norte, do aumento populacional e da melhoria dos níveis de renda da população, houve um incremento na infraestrutura urbana, nos equipamentos culturais³, de lazer e desporto da região, bem como na oferta de: **(i)** instituições financeiras; **(ii)** sete estabelecimentos privados de ensino superior; **(iii)** dois hospitais de grande porte e novos centros de saúde públicos e privados, redes de supermercados e farmácias, concessionária de veículos, entre outras atividades comerciais que, até então, eram inexistentes ou limitadas na região.

As vantagens locacionais implementadas no Vetor Norte da RMBH tornaram Venda Nova mais atrativa e, por consequência, mais valorizada, consolidando-a como referência de comércio e prestação de serviços não só para a porção norte do município de Belo Horizonte como também para os municípios metropolitanos vizinhos (Diniz, 2015).

Por outro lado, as vantagens localizacionais implementadas em Venda Nova, decorrentes da melhoria da infraestrutura urbana e de serviços e da alocação de empreendimentos até então inexistentes na região, atraíram para essa área demandas de empresas e moradores que anteriormente, pela sua ausência, davam preferência a outras regiões da cidade. Nesse aspecto, entre os moradores entrevistados, as falas dos moradores recentes evidenciam que os indivíduos de maior renda estavam dispostos a pagar mais pelo uso do solo e pelos serviços que usufruíam, em comparação aos moradores autóctones de renda inferior que residiam em Venda Nova quando a região ainda não estava dotada dos novos equipamentos urbanos.

A recente inauguração do Teatro Estação Cultural, situado dentro do Shopping Estação, em Venda Nova, reflete o processo de enobrecimento da região, cujos novos moradores se apropriam gradativamente dos espaços em questão, reproduzindo gostos de classe e estilos de vida (cultura da estética, práticas de consumo, apropriação do *habitat*) que denotam uma dimensão do *habitus*⁴ distinta daquela apresentada pelos moradores autóctones dos segmentos mais populares (Bourdieu, 1983), como pode se observar nas falas dos moradores recentes e antigos entrevistados.

Por sua vez, a dinâmica do mercado formal de produção habitacional de Venda Nova demonstra uma alteração da tipologia de ocupação da área. Antes, era predominantemente horizontalizada, com residências unifamiliares. E agora, em função das melhorias urbanas advindas da reestruturação econômico-espacial do Vetor Norte da RMBH, constata-se uma alteração na configuração imobiliária da região. Em última análise, o gradativo processo de verticalização evidencia a atuação do capital imobiliário na produção de mais-valias fundiárias.

Além da significativa alteração na tipologia dos imóveis edificados na região, houve um aumento qualitativo nos padrões construtivos das edificações residenciais e comerciais. A inflexão no mercado imobiliário da região, tanto em relação à tipologia das novas construções quanto em relação à qualidade dos empreendimentos, tornou-se mais evidente após o ano de 2005, justamente depois dos anúncios de instalação de grandes equipamentos na região.

³ Em 2007, houve a inauguração do Centro Cultural Venda Nova (CCVN), construído com recursos do Orçamento Participativo. O CCVN possui biblioteca, sala de exposições, auditório, anfiteatro, administração e uma grande área externa ajardinada. A programação mensal inclui cursos, oficinas e encontros de grupos culturais da região.

⁴ A perspectiva teórica de Bourdieu (1983), assente na noção de *habitus*, revela como as práticas de consumo – especialmente o consumo cultural – têm por função assinalar a posição do indivíduo em sua respectiva classe social e, simultaneamente, diferenciá-lo das demais.

Os dados cadastrais do IPTU permitem avaliar as características construtivas (tamanho, tipos de estrutura, revestimento e acabamento) e os tipos de equipamento dos imóveis residenciais (estacionamento, vagas de garagem, guarita, *hall* privativo, interfone, *playground*, piscina, elevador, portão eletrônico e gás canalizado) e dos imóveis comerciais (ar-condicionado central, auditório, escada rolante, estacionamento rotativo para clientes, garagem, entre outros).

De acordo com a metodologia cadastral da Secretaria Municipal Adjunta de Arrecadação (SMAAR) da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte (PBH), os imóveis são enquadrados, segundo suas características, nos padrões de acabamento: P1, P2, P3, P4 e P5, em que P1 representa a padronização qualitativamente mais baixa, e P5, a mais alta (com melhores condições construtivas e de acabamento). Atualmente, a classificação da edificação, para fins de lançamento do IPTU, é feita em conformidade com a escala de pontos prevista na Lei Municipal nº 9.795/2009, que alterou a política tributária do imposto.

Observa-se que, até o ano de 2005, os imóveis edificados possuíam padrões construtivos majoritariamente tipificadas como de classe P1 (22,14%) e P2 (55,89%), representando, juntos, 78,03% do total de imóveis residenciais e comerciais edificados. Após o ano de 2005, notou-se uma relevante melhora qualitativa dos imóveis construídos na região, com a predominância de edificações padrão P3 (85,93%) e um sensível acréscimo de imóveis com alto padrão construtivo, cujas características são classificadas como P4 (7,07%) e P5 (0,08%). O processo de renovação do parque imobiliário resultou, então, em uma considerável diminuição dos imóveis com padrões construtivos inferiores, de classe P1 (2,48%) e P2 (4,44%).

Engajamento/resistência da população diante das intervenções realizadas na região

O urbanismo empreendedor direcionado à organização capitalista do espaço metropolitano de Belo Horizonte cria ambientes favoráveis a novas condições de produção, circulação e consumo, abrindo novas frentes para a acumulação urbana. Nesse aspecto, as classes populares, por vezes, constituem obstáculo à apropriação do espaço pelos circuitos de valorização do capital e, nessa condição, acabam envolvidos em processos de deslocamento direto (desapropriação, remoção ou despejo) capitaneados pelo Estado, que os expulsa para mais longe.

A gentrificação manifesta-se, então, como uma externalidade negativa do modelo de planejamento urbano estratégico, que transforma a paisagem das habitações, do trabalho, do lazer e do consumo (Smith, 1996), estimulando a especulação imobiliária e, por conseguinte, os processos de “higienização social”. “Higienização” que, mediatemente ou imediatamente, “expulsa” as camadas mais pobres da população, cujos rendimentos mensais não são compatíveis com os novos preços praticados no mercado imobiliário da região (Smith, 1996; Lees et al., 2007). Como em uma tábula rasa, a (re)produção do espaço concebido de Venda Nova ignorou os processos sociais, a vida cotidiana, os anseios e as demandas dos moradores de baixa renda que ainda ocupam e utilizam as terras valorizadas (ou em valorização).

Apesar dos impactos negativos advindos da reestruturação, as intervenções urbanísticas realizadas na região de Venda Nova estiveram presentes na pauta de poucas reuniões, conforme se depreende do quadro que sintetiza os assuntos tratados nas reuniões do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR)⁵ (COMPUR, 2018) entre 2001 e 2017 (Tabela 3). Além disso, nota-se que os assuntos abordados com maior frequência nas reuniões são aqueles relativos à alteração de zoneamento, à alteração de classificação viária e à caracterização de empreendimento para início do processo de Estudo

⁵ O COMPUR é uma instância de discussão e deliberação de políticas de planejamento e gestão do território de Belo Horizonte, instituído em 1996 pelo Plano Diretor do Município e composto por 16 membros (8 representantes da Administração Municipal, 2 da Câmara Municipal e 6 representantes da sociedade civil, sendo 2 do setor técnico, 2 do setor empresarial e 2 do setor popular). Entre algumas de suas principais atribuições, estão: acompanhar as ações de intervenção pública no município; manifestar-se sobre temas relativos à política urbana e propor intervenções e soluções para eles; monitorar a implementação das normas contidas no Plano Diretor e na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo; deliberar sobre a instalação e o funcionamento de empreendimentos de grande porte, por meio da avaliação de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV). As reuniões desse Conselho ocorrem uma vez por mês e são abertas à comunidade.

de Impacto de Vizinhança, ou seja, temas com pouco impacto no cotidiano da população, se comparado às intervenções de caráter estratégico que foram processadas no período pelo poder público.

Tabela 3 - Assuntos discutidos nas reuniões do COMPUR realizadas no período de 2001 a 2017

Assuntos em pauta	Nº de atas
Alteração de classificação viária	9
Alteração de zoneamento	8
Caracterização de empreendimento para início de processo de Estudo de Impacto de Vizinhança	7
Proposta de regulamentação da ADE Venda Nova	4
Relatório técnico de avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança	4
Construção do Centro Administrativo de Minas Gerais (CAMG)	2
Novas linhas de metrô de Belo Horizonte	2
Pedido da Diretoria do Hospital Risoleta Neves pela dispensa da transferência de 15% da gleba ao município	2
Alteração de permissividade de uso de rua	2
Regulamentação da instalação de "trilhos" de proteção em passeios	1
Apresentação do Projeto da Linha Verde	1
Proposta de Operação Urbana de Centros de Comércio Popular em Venda Nova	1
Flexibilização da exigência legal relativa ao nº de vagas de estacionamentos	1
Flexibilização de parâmetro urbanístico para regularização de edificação	1
Parcelamento - exigência de 15% da área	1

Fonte: elaborada pelos autores a partir de COMPUR (2018).

Ressalta-se, porém, que algumas reuniões chegaram a discutir uma parte dos grandes projetos urbanísticos executados em Venda Nova, como a construção do Centro Administrativo de Minas Gerais e o Projeto da Linha Verde, mas, mesmo nesses casos, verificou-se pouca participação da população. Tal fato denota a falta de engajamento dos residentes e demonstra que as discussões realizadas no Conselho ainda não conseguiram atingir o setor popular, estando mais restrita aos setores técnico, empresarial e político, apesar de as reuniões serem abertas a toda a comunidade. Talvez falte maior conhecimento à população sobre essa instância de discussão e participação nas deliberações das políticas urbanísticas.

Direcionando a análise para as manifestações populares informais, verifica-se, de acordo com os registros feitos pelo Observatório de Conflitos Urbanos (2017) sintetizados na Tabela 4, que houve um número baixo de ocorrências de conflitos (20 ocorrências no total) para o período considerado (2005 a 2017). O engajamento da população também foi reduzindo-se ao longo do tempo, posto que o conflito mais recente ocorreu no ano de 2013. O conflito é entendido aqui como uma manifestação coletiva que tenha a cidade como espaço e objeto de suas reivindicações, como é o caso de passeatas, ocupações de prédios ou terrenos, paralisações, fechamentos de vias públicas, entre outros.

Tabela 4 - Conflitos registrados pelo Observatório de Conflitos Urbanos na região de Venda Nova, entre 2005 e 2017

Ano	Bairro	Objeto do conflito	Agentes	Nº de ocorrências
2008	Serra Verde	Moradia	Moradores do bairro	2
2009	Serra Verde	Condições de trabalho nas obras do CAMG	Operários da obra	1
2013	Serra Verde	Trânsito e circulação	Motoristas de ônibus de turismo	1
2006	Jardim dos Comerciantes	Saúde	Moradores do bairro	1
2006	Leticia	Segurança para servidores municipais de saúde	Profissionais e usuários do sistema de saúde	1
2009	Céu Azul	Moradia	Movimentos de moradia e sem-teto	6
2011	Céu Azul	Trânsito e circulação	Moradores do bairro	1
2007	Venda Nova	Patrimônio histórico	Moradores e lideranças da região	1
2007	Venda Nova	Segurança pública	Grupos de amigos e grupos religiosos	1
2008	Venda Nova	Acesso e uso do espaço público	Moradores	2
2009	Venda Nova	Trânsito e circulação	Motoristas de ônibus	1
2013	Venda Nova	Outros	Associação e moradores	1
2005	Copacabana	Trânsito e circulação	Moradores	1
		Total de ocorrências		20

Fonte: elaborada pelos autores a partir de Observatório de Conflitos Urbanos (2017).

Alguns conflitos urbanos apresentaram relação direta com as intervenções urbanísticas processadas na região de Venda Nova com a finalidade de reestruturação estratégica, como é o caso dos moradores do bairro Serra Verde, que protestaram em 2008 – colocando fogo em objetos e impedindo o tráfego de um trecho da Rua José Maria Alkimim – contra o baixo valor estabelecido pelo governo para a desapropriação dos imóveis de cerca de 40 famílias. Houve ainda uma passeata no mesmo bairro, no ano de 2009, para protestar contra a indenização oferecida pelo governo estadual para aqueles que residiam na área que seria afetada pelas obras do novo CAMG.

Outro caso semelhante se deu em 2011, quando moradores da vila São José, no bairro de Venda Nova, fizeram uma manifestação contra a desapropriação da vila para obras da Avenida Pedro II, alegando que tal desapropriação ameaçaria a existência de projetos e obras sociais.

Entre os anos de 2009 e 2010, merece destaque também a incidência de conflitos por falta de moradia verificada no bairro Céu Azul, cuja grande maioria esteve relacionada à ocupação Dandara, constituída por cerca de 100 famílias de sem-teto que ocuparam um terreno e realizaram vários protestos contra falta de moradia e ações de despejo. Esse caso traz à tona algumas contradições dos processos de reestruturação estratégica, como a intensificação da desigualdade socioespacial e a mobilização de investimentos que poderiam ser alocados na melhoria de serviços públicos, como saúde, segurança e educação, e também no acesso à moradia.

Salienta-se ainda que, embora tenham sido registrados alguns conflitos relativos à saúde, à segurança pública, à moradia e à desapropriação, eles foram esporádicos, demonstrando que as vias informais de manifestação também não foram utilizadas como forma de engajamento/resistência pela população de menores rendimentos para mitigar, quiçá impedir, os impactos socioespaciais do processo de gentrificação e as diferentes pressões (econômicas e culturais) que tornam difícil ou desconfortável a permanência na região.

Assim, afora os casos em que há o deslocamento direto da população residente, os moradores entrevistados ressaltaram os deslocamentos indiretos – mediatos e imediatos – da população com menores rendimentos, na forma de “deslocamento de exclusão”. Primeiro, diante do avanço do preço da terra (aluguéis e preço de venda) que impede o acesso à propriedade imobiliária. Segundo, pela exclusão sociocultural, em decorrência dos custos de vida da região.

A partir dos depoimentos dos moradores entrevistados, é possível perceber como eles experienciam(ram) o processo de reestruturação da região, as tentativas de resistência e os subterfúgios que normalmente foram ou são adotados para mitigar os danosos efeitos da gentrificação, como: (i) a privação de bens de consumo para a manutenção e subsistência; (ii) a partilha de terrenos entre membros da mesma família, como forma de se manterem na região; (iii) a divisão do mesmo imóvel por famílias distintas, com ou sem partilha das despesas domésticas, em imóveis próprios ou locados; (iv) a locação de imóveis com preços simbólicos.

Considerações finais

Em um tempo em que tudo tende à mercantilização e que o valor de troca se sobrepõe ao valor de uso, a apropriação hierárquica do espaço se dá para e pelo dinheiro – favorecida, a propósito, pelo papel de planejador e regulador do Estado –, com consequências na configuração social e no desenvolvimento (desigual) do espaço urbano.

As intervenções procedidas pelo poder público redesenham as estruturas espaciais do Vetor Norte da RMBH e de Venda Nova, abrindo novas frentes de investimento e de acumulação, com significativa valorização da terra. As melhorias na infraestrutura urbana são acompanhadas de mudanças nas instalações comerciais e na prestação de serviços públicos e privados, atraindo moradores com patamares de renda mais elevados para a região. Em contrapartida, a majoração da “renda da terra” e dos custos de bens e serviços ameaça a permanência dos antigos moradores de baixa renda, explicitando, por conseguinte, a elitização dos espaços.

As mudanças que ocorreram na estrutura urbana, social e organizacional de Venda Nova, embora se relacionem também com fatores externos, foram, em grande parte, provocadas pela ação de políticas

públicas desenvolvidas ao longo desse período. Nessa perspectiva, a mitigação dos efeitos adversos decorrentes da reestruturação urbana dependem de maior eficácia legislativa, de ações integradas e participativas, na busca de um eixo sustentável de desenvolvimento em sintonia com os anseios da população, com estímulo à diversidade funcional e social, à justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes da reestruturação e à equidade no uso do espaço público.

Referências

- Araújo, F. F. (2011). Empresariamento urbano: concepção, estratégias e críticas. In *Anais do I Circuito de Debates Acadêmicos - Conferência do Desenvolvimento* (pp. 1-17). Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA.
- Betancur, J. J. (2014). Gentrification in Latin America: overview and critical analysis. *Urban Studies Research*, 2014, 1-14. <http://dx.doi.org/10.1155/2014/986961>.
- Bidou-Zachariansen, C. (2006). Introdução. In C. Bidou-Zachariansen (Coord.), *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos* (pp. 22-57). São Paulo: Annablume.
- Borja, J., & Castells, M. (1997). *Local y global: la gestión de las ciudades en la era de la información*. Madrid: Taurus.
- Bourdieu, P. (1983). Gostos de classe e estilos de vida. In R. Ortiz (Org.), *Pierre Bourdieu: sociologia* (pp. 82-121, Tradução Paula Montero e Alcía Auzmendi). São Paulo: Ática.
- Brasil. Ministério das Cidades. (2010). *Guia para o mapeamento e caracterização de assentamentos precários*. Brasília: Ministério das Cidades.
- Cerqueira, E. D. V. (2014). A evolução das formas de gentrificação: estratégias comerciais locais e o contexto parisiense. *Cadernos Metrôpoles*, 16(32), 417-436.
- Conselho Municipal de Política Urbana de Belo Horizonte – COMPUR. (2018). *Reuniões ordinárias do COMPUR*. Recuperado em 17 de agosto de 2018, de <https://prefeitura.pbh.gov.br/politica-urbana/conselho/reunioes>
- Costa, G. M. (1994). Política e gestão urbanas pós-88: contribuições para um balanço crítico. In *Anais do 5º Congresso Brasileiro de Geógrafos* (pp. 519-528). São Paulo: Associação de Geógrafos do Brasil.
- Cota, D. A., & Costa, G. M. (2009). Parceria público-privada como instrumento de planejamento urbano no Brasil: operação urbana em São Paulo e em Belo Horizonte. In *Anais do 12º Encuentro de Geógrafos da América Latina* (pp. 1-15). Montevideo: Easy Planners.
- Diniz, L. S. (2015). *(Re)estruturação urbana e o processo de gentrificação em Venda Nova – Belo Horizonte/MG* (Tese de Doutorado). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo.
- Guell, J. M. F. (2006). *Planificación estratégica de ciudades*. Barcelona: Editora Reverté.
- Harvey, D. (2005). *A produção capitalista do espaço* (1. ed., Tradução de Carlos Szlak). São Paulo: Annablume.
- Kamel, R. C. A. (2007). *Gestão municipal e o processo de organização do espaço urbano da cidade de Belo Horizonte (1894-1960)*. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro.
- Kohler, A. F. (2014). Políticas de renovação e regeneração urbana em Liverpool, Inglaterra: a construção de uma distopia urbana através de parcerias público-privadas. *Estudos Urbanos e Regionais*, 16(1), 67-84. <http://dx.doi.org/10.22296/2317-1529.2014v16n1p67>.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2007). *Gentrification*. New York: Routledge.
- Lima, E. F. W. (2004). Configurações urbanas cenográficas e o fenômeno da gentrificação. *Arquitextos*, 4(046.03), Recuperado em 17 de agosto de 2018, de <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/04.046/601>
- Marconi, M. A., & Lakatos, E. M. (2010). *Fundamentos de metodologia científica* (7. ed). São Paulo: Atlas.
- Maricato, E. (2002). *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos* (3. ed). Petrópolis: Vozes.
- Mendes, L. (2008). A "crise" do marxismo e as geografias pós-modernas no estudo da gentrificação. *e-cadernos ces*, (2), 1-30. <http://dx.doi.org/10.4000/eces.1373>.

- Mendes, L. (2011). Cidade pós-moderna, gentrificação e a produção social do espaço fragmentado. *Cadernos Metrópole*, 13(26), 473-495.
- Minas Gerais. (2007). *PMDI 2007-2023: estratégia de desenvolvimento*. Belo Horizonte: Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão.
- Minas Gerais. (2011). *Plano diretor de desenvolvimento integrado da região metropolitana de Belo Horizonte – PDDI-RMBH*. Belo Horizonte: UFMG.
- Newman, K., & Wyly, E. K. (2006). The right to stay put, revisited: gentrification and resistance to displacement in New York City. *Urban Studies*, 43(1), 23-57. <https://doi.org/10.1080/00420980500388710>.
- Observatório de Conflitos Urbanos. (2017). Rio de Janeiro: ETTERN. Recuperado em 28 de setembro de 2017, de <http://www.observaconflitosrio.ippur.ufrj.br/site/apresentacao.php>.
- Oliveira, F. L. (1999). A metáfora cidade-empresa no planejamento estratégico de cidades. *Cadernos IPPUR*, 13(1), 141-162.
- Pereira, A. L. S. (2014). A gentrificação e a hipótese do diferencial de renda: limites explicativos e diálogos possíveis. *Cadernos Metrópole*, 16(32), 307-328. <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3201>.
- Sánchez, F. (1999). Políticas urbanas em renovação: uma leitura crítica dos modelos emergentes. *Estudos Urbanos e Regionais*, (1), 115-132. <http://dx.doi.org/10.22296/2317-1529.1999n1p115>.
- Savage, M., Warde, A., & Ward, K. (2003). *Urban sociology, capitalism and modernity* (2. ed.). Londres: Palgrave Macmillan. <http://dx.doi.org/10.1007/978-1-137-07810-0>.
- Silveira, C. E. R. (2007). Processos de gentrificação: a (re)organização espacial nas cidades, a construção de territórios e a questão do espaço como um sistema informacional. In *VIII ENANCIB – Encontro Nacional de Pesquisa em Ciência da Informação: Debates em Museologia e Patrimônio* (pp. 1-14). Salvador: ENANCIB.
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. New York: Routledge.
- Smith, N. (2006). A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à “regeneração” urbana como estratégia urbana global. In C. Bidou-Zachariansen (Coord.), *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos* (pp. 59-87). São Paulo: Annablume.
- Somekh, N., & Campos, C. M. No. (2005). Desenvolvimento local e projetos urbanos. *Arquitextos*, 5(059.01), Recuperado em 17 de agosto de 2018, de <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/05.059/470>
- Thiry-Cherques, H. R. (2009). Saturação em pesquisa qualitativa: estimativa empírica de dimensionamento. *Revista PMKT*, (3), 20-27.
- Vainer, C. B. (2002). Pátria, Empresa e Mercadoria: notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano. In O. B. F. Arantes & C. B. Vainer (Eds.), *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos* (pp. 75-103). Petrópolis: Vozes.
- Villaça, F. (1998). *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel.

Editor: Fábio Duarte

Recebido: Mar. 12, 2018

Aprovado: Ago. 12, 2018