

TENDÊNCIAS IMOBILIÁRIAS NA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE: A DINÂMICA DO VETOR NORTE

Ana Carolina da Cruz de Souza

carolgeografia@ufmg.br

Universidade Federal de Minas Gerais

Palavras-chave: produção imobiliária, Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH), Vetor Norte da RMBH.

O trabalho desenvolvido buscou uma identificação de tendências recentes na produção imobiliária na Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) com atenção voltada para a dinâmica no Vetor Norte da RMBH. Através das pesquisas bibliográficas e de campo foi possível identificar possíveis tendências que acontecem e que ainda virão. Este trabalho é importante para identificar o crescimento imobiliário realizado por diversos agentes (públicos e privados) e contribuir para a reflexão das causas decorrentes desse crescimento na RMBH. O Vetor Norte em especial apresenta municípios com grandes problemas de regularização fundiária e população de baixa renda, o que torna um desafio para as administrações municipais resolverem ou amenizarem tais

obstáculos. Este trabalho levantou uma atual tendência no Vetor Norte frente a estas perspectivas.

Buscou-se verificar as dinâmicas imobiliárias na RMBH nos mais diversos tipos de empreendimentos, sejam eles públicos como os conjuntos habitacionais, ou privados (grandes empreendimentos como condomínios fechados, parques industriais entre outros). Essa investigação faz parte da pesquisa "*Novas Periferias: Política e Regulação Urbano-Ambiental na Produção do Espaço Metropolitano*" desenvolvida pela professora do curso de Geografia do Instituto de Geociências da UFMG Heloísa Soares de Moura Costa. Este trabalho foi desenvolvido pela autora como parte de pesquisa da iniciação científica no ano de 2010.

A pesquisa teve como base uma metodologia de caráter qualitativo e quantitativo. O caráter qualitativo se deu através de análises de dados levantadas das mais diversas fontes (pesquisas bibliográficas, entrevistas, trabalhos de campo), que são fundamentais para o levantamento de resultados. Além disso, o caráter qualitativo, aliado ao quantitativo (dados e números levantados através de sites governamentais como IBGE, Fundação João Pinheiro, Site das Prefeituras da RMBH entre outros), permite que se possam alcançar resultados consolidados e fiéis à realidade.

Inicialmente realizou-se um levantamento bibliográfico sobre o assunto estudado. Após este conhecimento prévio iniciou-se a participação da pesquisadora em seminários e oficinas do Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PDDI - RMBH) com o objetivo de contato com funcionários das Prefeituras da RMBH e também como troca de informações com pessoas das mais diversas áreas do meio acadêmico que também pesquisam sobre a dinâmica imobiliária na RMBH.

Foram elaborados roteiros de visitas técnicas às prefeituras para investigar a dinâmica imobiliária nos municípios visitados. Aliados a esses dados primários, utilizaram-se dados secundários de órgãos públicos como IBGE para cruzar informações e posteriormente criar mapas e gráficos que pudessem representar a realidade observada. Por fim, a última etapa deste trabalho se deu através de análises dos resultados levantados para a elaboração do trabalho final.

Este trabalho levantou a atual dinâmica da metrópole¹ de Belo Horizonte. Foi possível perceber que áreas

¹ O conceito de metrópole é entendido a partir da idéia de AZEVEDO e GUIA (2000) que nos demonstra que a partir da década de 1950 com a intensificação dos fluxos migratórios campo-cidade se consolidou, em torno das principais capitais, um processo de conurbação. Diante desse processo tornou-se fundamental o estreitamento das relações político administrativas entre as cidades envolvidas nessa situação.

consideradas periféricas na metrópole há algumas décadas hoje são áreas preferenciais de investimentos públicos e privados (como exemplo o Vetor Norte). Isto mostra uma nova interação entre áreas da metrópole e as novas relações que estas regiões ganham com tal comportamento. A RMBH é uma área potencial para expansão industrial de alta tecnologia, visto que são previstas instalações de fábricas que produzem tecnologias de ponta e conseqüentemente produzem menos resíduos industriais. Na área do Vetor Norte estão previstas várias fábricas desse perfil, além da construção de um aeroporto industrial que poderá potencialmente escoar a produção para qualquer parte do mundo, além de ser provida de uma ampla rede de rodovias que permitem também o escoamento da produção para qualquer parte do país. Essa percepção de território utilizada nessa pesquisa é extraída à luz de Santos(1996): “é indispensável insistir na necessidade de conhecimento sistemático da realidade, mediante o tratamento analítico desse seu aspecto fundamental que é o território (o território usado, o uso do território)”. Isso possibilita à metrópole de Belo Horizonte um destaque nacional, embora ainda pouco significativo pelo fato de São Paulo e Rio de Janeiro serem referência para instalação de muitas indústrias.

Também foi possível perceber com este trabalho a produção de moradias na metrópole, em especial no Vetor Norte. De modo geral, os municípios desse vetor de expansão estão no processo de revisão de seus planos diretores (PDs), como previsto pelo Estatuto das Cidades. Com isso, tais municípios têm averiguado suas áreas irregulares e tomado decisões importantes para a regularização das áreas conforme seus PDs. Alguns municípios estabeleceram planos de regularização fundiária, outros de revitalização de áreas centrais, outros planejam o setor habitacional voltado para áreas de população de baixa renda. Há municípios no Vetor Norte que passam por intenso processo de demarcação de áreas para aplicarem o programa do governo federal na área habitacional “Minha Casa, Minha Vida”. Em contrapartida, há municípios que não desejam este programa habitacional por terem a visão que será novamente: “construção de prefeitura dos municípios do Vetor Norte. Pombais, a Cohab retorna, surgimento de novas favelas” (fala de um funcionário público).

A fala deste funcionário remete à ideia de SINGER (1979) a respeito do uso do solo urbano como dotado de capital imobiliário, ou seja, o solo urbano em si não constitui meio de produção, mas a ocupação do solo urbano torna fonte de renda para quem a detém. Portanto, na visão desses

funcionários é melhor ocupar o seu município com construções que os possibilitem uma maior arrecadação como instalação de condomínios de luxo ou áreas indústrias, a ocupação de população dotada de menor poder aquisitivo.

Com isso, é possível notar que muitas prefeituras têm a visão de conjuntos habitacionais um pouco distorcidas, uma visão que todo conjunto habitacional traz consigo uma favela, uma área irregular. Como lembra Rolnik (2002), essa visão prejudica os habitantes de tais municípios que demandam por essas moradias e que necessitam sair da irregularidade. Essa concepção prolonga a pobreza e a ilegalidade fundiária de muitas famílias que não desejam ficar nessa situação. Um dos grandes problemas está nessa percepção e no não apresentar propostas que possam então solucionar tais problemas habitacionais.

Por fim, este trabalho possibilitou o levantamento de dados e análises de vários fatores atuais da dinâmica metropolitana, principalmente quanto à produção de moradias. Atualmente, pode-se perceber um novo vetor de expansão crescente na RMBH, no Vetor Norte, ao contrário de algumas décadas atrás, quando o qual principal vetor de expansão era o Oeste (com o desenvolvimento de áreas industriais). É notório que tais vetores de expansão têm seu

crescimento estimulado em algum momento por investimentos públicos, algumas políticas de incentivos fiscais, entre outras. Foi o que ocorreu com o Vetor Oeste nas décadas de 40, 50 e 60 do século passado e é o que ocorre atualmente no Vetor Norte (COSTA, 1994). É necessário que as administrações municipais tenham consciência dessa expansão e consigam através do planejamento urbano o desenvolvimento de seus municípios, mas de forma ordenada, para que suas periferias sejam sempre planejadas, dotadas de todos os equipamentos necessários à população para que possam morar de forma digna.

Referências bibliográficas

COSTA, Heloísa Soares de Moura. Habitação e Produção do Espaço em Belo Horizonte. In: MONTE-MÓR, Roberto Luiz (coord.). **Belo Horizonte: espaços e tempos em construção**. Belo Horizonte: PBH/CEDEPLAR. 1994. P. 51-77.

ROLNIK, Raquel. É possível uma política urbana contra a exclusão? **Revista Serviço Social e Sociedade**, São Paulo, n.72, p. 53-61, 2002.

SANTOS, M., SOUZA, Maria Adélia A. de; SILVEIRA, Maria Laura. **Território: Globalização e Fragmentação**. 3. ed. São Paulo: Hucitec, 1996.

SINGER, Paul. O Uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1979.

CENTRO DE CIDADE E CULTURA: A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO ATRAVÉS DOS EQUIPAMENTOS CULTURAIS

Francis Pedroso

francis.pedroso@ige.unicamp.br

francispedroso@puc-campinas.edu.br

PUC-Campinas / Instituto de Geociências - Unicamp

Palavras-chave: centro de cidade, produção do espaço, cultura, requalificação urbana.

Este pequeno ensaio pretende servir como subsídio teórico para uma pesquisa que tem por objetivo estudar a produção do espaço urbano, tendo como recorte principal o centro da cidade e sua interação espacial com a cultura, que atua como um agente da promoção dos lugares, da requalificação e valorização espacial.

A cultura se manifesta de forma física no território, que se transforma, se qualifica e requalifica para receber as diversas formas da cultura que pode estar presente em espaços públicos, por meio da arte, pela arquitetura ou pela presença de equipamentos públicos e privados, tais como cinemas, teatros, galerias de arte, museus, entre outros.