

Hamilton Moreira Ferreira

Conexões, influências, proximidades e isolamentos entre mercados imobiliários formais e informais na Região Metropolitana de Belo Horizonte/MG

Resumo

Este artigo apresenta resultados de pesquisa exploratória e descritiva sobre inter-relações entre os mercados imobiliários formal e informal da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH). Trata-se de um tema pouco investigado nos estudos urbanos e regionais e sobre as desigualdades urbanas. Para fundamentar as discussões, foram desenvolvidos três estudos de caso em áreas consideradas emblemáticas na RMBH. Os resultados revelam uma realidade complexa e heterogênea. Foram identificados conexões, influências, proximidades e isolamentos entre os mercados imobiliários formais e informais das localidades pesquisadas.

Mercado imobiliário formal

Mercado imobiliário informal

Assentamentos populares

Região metropolitana de Belo Horizonte

Abstract

This article presents the results of exploratory and descriptive research on interrelations between the formal and informal real estate markets of the metropolitan region of Belo Horizonte. It is a subject seldom investigated in urban and regional studies and on urban inequalities. To substantiate the discussions, three case studies were developed in areas considered emblematic within the Belo Horizonte metropolitan region. The results reveal a complex and heterogeneous reality. Connections, influences, proximities and isolations were identified between the formal and informal real estate markets of the surveyed localities.

Formal real estate market

Informal real estate market

Popular settlements

Metropolitan region of Belo Horizonte

INTRODUÇÃO

A identificação, a mensuração e a caracterização das ocupações populares, precárias e informais dos espaços urbanos brasileiros e no mundo não são realizadas de forma constante e consistente (BIDERMAN; SMOLKA, 2009; DAVIS, 2006; MARQUES, 2007; MATION; NADALIN; KRAUSE, 2009; e UN-HABITAT, 2003). Igualmente, os estudos sobre o mercado imobiliário informal dos assentamentos precários brasileiros são raros (ABRAMO, 2009, CYRILLO, 2009, BALTRUSIS, 2000 e 2005, SCALCO e OLIVEIRA, 2011). O objetivo do presente artigo é apresentar o resultado de investigações feitas no contexto da RMBH sobre um tema correlato, também, pouco investigado, qual seja: identificar, descrever e analisar inter-relações entre mercados imobiliários formais e informais.

As desigualdades urbanas e a segregação e segmentação social são algumas das características marcantes da estrutura socioespacial das cidades brasileiras (KOWARICK, 1993; MARQUES, 2007; SANTOS, 2009; e VILLAÇA, 1998) e latino-americanas (ABRAMO, 2003, 2007, 2008 e 2009; JARAMILLO GONZÁLEZ, 2008 e 2009).

Segundo Abramo (2003, 2007, 2008 e 2009), as estruturas socioespaciais das cidades brasileiras e latino-americanas são segmentadas e segregadas em relação à distribuição espacial desigual dos equipamentos e dos serviços e aos diferentes níveis sociodemográficos de seus moradores. Em sua visão, a estrutura espacial das cidades é decorrente de processos de acesso e definição de usos da terra modelados pelas lógicas do Estado e do mercado de coordenação de ações individuais e coletivas e processos sociais e econômicos. Nos países latino-americanos e em parte da África e da Ásia, a urbanização acelerada, as desigualdades sociais e a incapacidade financeira dos estados nacionais deram surgimento a uma terceira lógica de acesso à terra urbana. Trata-se da lógica da necessidade, que é “[...] simultaneamente a motivação e a instrumentalização social que permite a coordenação das ações individuais e/ou coletivas dos processos de ocupação de fato da terra urbana” (ABRAMO, 2008, p.58). A lógica da necessidade se distingue das outras duas lógicas, pois surge da necessidade absoluta da busca de um lugar para se estabelecer na cidade e não requer o acúmulo de capital político, institucional ou pecuniário. As três lógicas coexistem nas cidades latino-americanas. O processo de configuração do espaço e dos usos do solo deriva das peculiaridades e da universalidade dos regimes urbanos e das formas de regulação de cada cidade. As semelhanças e diferenças na estrutura urbana das grandes cidades revelam

combinações possíveis da articulação e hierarquização das lógicas de coordenação e acesso à terra.

Os mercados capitalistas fundiários e imobiliários paulatinamente ampliam sua influência na estruturação e organização das cidades (ABRAMO, 2007). Discussões e estudos sobre as suas inter-relações com os assentamentos populares, as irregularidades e as informalidades urbanas podem auxiliar a compreensão sobre o processo de configuração do espaço urbano e apropriação diferenciada da cidade pela sociedade.

Para Jaramillo González (2009), os preços das terras são compostos por entrelaçamentos competitivos e aditivos de rendas urbanas primárias (absoluta e diferenciais de construtibilidade, de localização e de edificabilidade econômica) e secundárias (diferenciais de comércio, de moradia de segregação e de monopólio industrial) que contribuem para a configuração desigual das cidades. Essas rendas são vinculadas a diferentes processos econômicos e sociais, que são, porém, integrados em um único processo. São afetadas pelos movimentos constantes dos preços do solo urbano, que possuem origem e se relacionam a movimentos estruturais gerais (afetam toda a cidade e respondem a aspectos estruturais da economia capitalista e do mercado de terras), conjunturais gerais (respostas a oscilações de outros mercados que se conectam como mercado de terras, como o financeiro e o imobiliário) e estruturais particulares (alterações na divisão econômica e social do espaço urbano devido a mudanças nos usos do solo e das densidades construtivas). As variações dos preços urbanos afetam a acumulação capitalista em geral. Porém, nem toda a estrutura de produção e circulação do espaço construído tem um caráter capitalista, e há uma multiplicidade de formas de produção e circulação de imóveis não capitalistas, que são afetadas pelos valores das terras urbanas. A ação livre do mercado impõe, mantém e exacerba a segregação espacial e estimula processos de gentrificação, de retenção de terras ociosas e a baixa oferta de imóveis para a população de baixa renda e outras inequidades na apropriação do território.

Para Ribeiro (2015), os preços dos terrenos não são determinados pelas leis da oferta e da procura, mas são definidos segundo demandas individualizadas pelo uso do solo urbano pelos diferentes capitais. A terra adquire preços diferentes como resultado da concorrência entre os vários agentes capitalistas para controlar as condições urbanas que permitem usufruir dos lucros extraordinários originados do acesso diferenciado que a localização urbana proporciona. Os movimentos dos diversos capitais influenciam estruturação e a urbanização das cidades e estabelecem

divisões sociais e espaciais do espaço urbano.

A introdução e a expansão da produção capitalista da moradia contribuem para o aumento das desigualdades na apropriação do território urbano (RIBEIRO, 2015). Existem dois grandes segmentos de produção de moradias: o capitalista e o não capitalista. As transformações das relações sociais que introduzem e organizam as formas de produção da moradia se expressam em diferentes combinações das atuações dos agentes e relações entre capitais. O segmento não capitalista contempla todas as formas de autoprodução da moradia. As moradias nesse segmento não visam à acumulação de capital, mas à produção de valores de uso. Seus preços são determinados por condições alheias à sua produção quando ofertados no mercado. São moradias-mercadoria, mas não visam à rentabilização de um capital. O segmento capitalista é composto de três submercados. O primeiro, submercado de cooperativas e da provisão estatal, é composto pelos produtores públicos (direta e indiretamente) e pelos compradores de forma coletiva (cooperativas). Seus preços são regulados por condições específicas, sendo que, no caso da produção fomentada pelo Estado, os subsídios aplicados nas fases de produção e comercialização permitem que os preços sejam menores. A produção de moradia é capitalista nesse submercado, porém seu produto não circula como capital e não há apropriação de um lucro de incorporação. O segundo, chamado de submercado normal, é caracterizado pela produção de moradias em maior quantidade. Está presente em áreas da cidade onde o acesso do capital de produção à terra é facilitado pelas condições econômicas. A diferenciação das moradias e dos seus preços é menor e as áreas de atuação são mais homogêneas. Por fim, o submercado monopolista é caracterizado pela determinação de preços pelas condições de circulação, e não de produção. O preço de monopólio é definido pelas quantidades produzidas, pela capacidade de pagamento dos compradores e pelo grau de diferenciação das moradias. A não reproduzibilidade das localizações no contexto da divisão social e simbólica do espaço urbano, além da descontinuidade e da produção no tempo, permite a prática de preços de monopólio. O submercado monopolista se localiza nas zonas da cidade onde o espaço construído é dotado das melhores condições de infraestrutura e equipamentos coletivos. São áreas da cidade nas quais o espaço construído é um espaço-capital, pois a terra é mais valorizada e pouco viável para a produção de novos empreendimentos. A produção no âmbito do submercado monopolista é espacialmente dispersa e reduzida.

Para Ribeiro (2015), paulatinamente, a produção capitalista da moradia, sustentada pelo capital de in-

corporação, tem superado os obstáculos da solvabilidade dos seus produtos e da necessidade de obter terra para produção, o que permite transformar as moradias-mercadoria em mercadorias-capital. Há uma tendência de produção de moradias para os submercados que permitem os maiores preços e possibilitam os maiores lucros, o que reproduz a divisão social e simbólica do espaço. Por outro lado, o processo de diferenciação contínua do espaço, do ponto de vista físico, social e simbólico, também é de interesse do capital de incorporação, pois permite a adoção de práticas especulativas e atenua os entraves à sua reprodução. Os incorporadores criam espaços para a expansão da produção imobiliária, voltados para novas formas de morar, o que contribui para que parte do espaço construído se torne obsoleta e haja uma renovação do processo de circulação da moradia-capital. Assim, o capital de incorporação adota estratégias e políticas fundiárias que possibilitam aumentar a rentabilidade dos terrenos por meio dos sobrelucros de localização, de conjuntura econômica, de inovação, de urbanização, de antecipação de condições de construtibilidade dos terrenos. Nesse contexto de expansão e intensificação da produção capitalista, as moradias têm deixado de ser valorizadas pelos seus valores de uso e passado a ser moradias-mercadoria e moradias-capital em função das transformações das relações sociais que regulam a sua produção, circulação e distribuição. Consequentemente, temos o aumento dos preços das moradias e uma apropriação social e espacial desigual das cidades.

A lógica de mercado de acesso à terra ocorre de duas formas institucionais diferentes, quais sejam: a formal e a informal (ABRAMO, 2003, 2007, 2008 e 2009). A articulação da lógica de mercado com a lógica da necessidade constituiu o mercado informal de solo. O acesso à terra através do mercado informal é o mecanismo viável para uma parcela considerável da população urbana e pobre nas cidades latino-americanas. A informalidade urbana se refere a um conjunto de irregularidades urbanísticas, edilícias e em relação ao direito à propriedade. O mercado informal é o somatório da informalidade, principalmente, em suas dimensões urbana e econômica.

Existem conexões entre os mercados formais e informais e as lógicas mercantis e não mercantis de apropriação do solo e da moradia. São inter-relações diretas e indiretas. Estudá-las permite ampliar a compreensão sobre aspectos pertinentes à informalidade relacionados à pobreza, aos assentamentos populares e a outros aspectos poucos investigados nos estudos urbanos.

Para Smolka (2003), os preços elevados da terra alimentam a pobreza, entre outros fatores, atra-

vés da informalidade. Os assentamentos populares possuem conexões com a cidade formal. O preço da terra urbanizada é realmente alto e a informalidade é um componente da pobreza, e não um dos seus reflexos. A pobreza é responsável por uma parte dos arranjos informais existentes. Porém, a informalidade não está restrita aos pobres, o que é demonstrado pelas estatísticas levantadas pelo autor que revelam que a proporção de ocupações irregulares e ilegais é muito superior à proporção de famílias abaixo da linha de pobreza. O preço mínimo para a aquisição da terra é determinado por uma combinação de seus usos alternativos, sejam para agricultura ou usos urbanos. Os altos custos de deslocamentos para áreas mais distantes e para aquisição de terras formais e a ausência de linhas de crédito imobiliário estimulam o deslocamento de parcelas da população, que não são extremamente pobres, para áreas informais situadas em áreas centrais. Famílias com renda pouco superior e inferiores à linha de pobreza não possuem condições de adquirir terrenos no mercado formal e são compelidas a ocuparem áreas informais na periferia das cidades. Como resultado desse processo, temos um adensamento das áreas centrais consolidadas e informais e a expansão da urbanização informal. Esse movimento não significa que os preços dos lotes informais sejam baixos. Esses preços são modulados pelos valores dos imóveis formais e das terras nuas e são genericamente altos. Os preços dos terrenos regulares e irregulares são altos, o que eleva e mantém a irregularidade e alimenta a pobreza.

A informalidade não é somente efeito, mas é, também, causa da pobreza (SMOLKA, 2003). A população residente em áreas informais convive com situações que reiteram sua condição de exclusão. A ausência de endereço formal limita o acesso, por exemplo, ao emprego e ao crédito bancário e imobiliário. Os custos da vida cotidiana também são mais altos e o Estado não atua adequadamente nessas localidades. A informalidade impõe custos e restrições que levam as pessoas a ficarem presas a círculos viciosos que exacerbam as condições de pobreza.

Existem efeitos imprevistos e não antecipados e indesejáveis da regularização de assentamentos irregulares (SMOLKA, 2003). Os programas de regularização fundiária são necessários do ponto de vista social e humanitário, mas podem aumentar os valores dos imóveis, caso sejam aplicados de forma desassociada de políticas de prevenção. Ao contrário do desejado, podem inflacionar os preços dos terrenos e, direta e indiretamente, retroalimentar a irregularidade. Os programas de regularização possuem caráter curativo, com custos relativamente altos em relação às ações de cunho preventivo e podem agravar o

problema da informalidade. Para instituí-los sem alimentar o ciclo vicioso da irregularidade, é necessário assegurar um conteúdo preventivo a suas iniciativas.

Assim como Smolka, Jaramillo González (2008) analisa a realidade das cidades latino-americanas e reconhece a existência do mercado fundiário informal e sua relevância no contexto das cidades. Não atribui sua existência ao funcionamento anômalo ou insuficiente dos mercados imobiliário e fundiário formais, mas a questões estruturais da urbanização na América Latina como o regime de baixos salários, a debilidade da atuação do Estado no fornecimento e administração de bens e serviços coletivos, a persistência e difusão de atividades não capitalistas e a consolidação de uma massa de trabalhadores isolada dos processos de acumulação capitalista e marginalizada social, econômica e culturalmente, paralelamente ao empobrecimento da população engajada no processo de acumulação.

Nesse contexto, a compreensão das condições da produção e consumo da moradia é indispensável para a discussão sobre o mercado imobiliário e fundiário informais e formais urbanos (JARAMILLO GONZÁLEZ, 2008). A demanda por terra urbana não existe por si mesma; ela é o suporte para a produção e o consumo do espaço construído. Assim, não há como analisar o mercado de terra sem considerar o mercado de moradias. A ocupação de terras é realizada por grupos que não têm acesso à demanda solvente da produção capitalista de moradias. Existem dificuldades estruturais para que produção capitalista de moradias atenuem os problemas habitacionais das cidades capitalistas. No contexto das cidades da América Latina, todavia, temos uma pluralidade de formas de produção de moradias, e as condições para a emergência e consolidação do setor de produção capitalista de moradias são adversas. Consequentemente, aparecem outras formas de promoção que não operam segundo a mesma lógica. A autoconstrução é um dos principais componentes da urbanização popular. Caracteriza-se por ser uma forma de produção não mercantil associada normalmente a uma modalidade de ocupação do solo ilegal ou irregular. A ocupação ilegal de terras é outro componente da urbanização popular.

Nos espaços de urbanização popular informais também existem relações mercantis (JARAMILLO GONZÁLEZ, 2008). A população urbana faz parte de uma sociedade regida pelo mercado. Ainda que as moradias em áreas de urbanização popular sejam preponderantemente construídas sem propósitos mercantis, seus moradores recorrem a intercâmbios mercantis na maioria das suas práticas cotidianas. As terras nos espaços de urbanização popular adquirem

preços e geram rendas. As transações mercantis das moradias ocorrem ainda que os terrenos tenham sido adquiridos sem uma transação mercantil; o surgimento da renda de terra ocorre mesmo que os agentes que produzem o edifício não sejam capitalistas. Existem diferentes formas mercantis de aquisição de terras em espaços informais, e as ocupações de terras não são a única forma de acesso ao solo dos setores populares para a execução de moradias autoconstruídas. Agentes capitalistas informais, urbanizadores piratas ou clandestinos produzem loteamentos que violam as normas urbanísticas. O loteador informal é um agente capitalista que atua nos espaços populares em diversas dimensões. A oferta de terrenos irregulares pode ser lucrativa e realizada por proprietários, por organizações comunitárias e por loteadores informais. Os espaços de urbanização popular possuem conexões diretas e indiretas entre o mercado imobiliário formal e a produção capitalista de moradias.

A primazia do mercado como mecanismo de hegemonia da coordenação das decisões de uso do solo nas cidades latino-americanas produz uma estrutura particular e característica (ABRAMO, 2007 e 2009). Essa forma peculiar de cidade é descrita por Abramo como

Uma estrutura “híbrida” de cidade do ponto de vista da sua morfologia de usos do solo vis-à-vis os dois modelos tradicionais da cidade moderna. A cidade moderna ocidental tem dois modelos paradigmáticos de conformação estrutural em termos materiais do seu ambiente construído. O primeiro desses dois modelos é identificado com o “modelo mediterrâneo” ou “continental”, e a sua estrutura urbana se configura como uma “cidade compacta”, onde o uso do solo é intensivo. O segundo modelo de cidade é o modelo anglo-saxão, e a sua manifestação espacial é a de uma “cidade difusa” com um uso do solo fortemente extensivo, de fraca intensidade e baixa densidade predial e residencial. Nossa hipótese [...] é a seguinte: o funcionamento do mercado de solo nas grandes cidades latino-americanas promove de forma simultânea uma estrutura de cidade compacta e difusa. Assim, as cidades latino-americanas têm uma estrutura urbana do uso do solo e das suas materialidades que, ao se compactarem, também se difundem e, ao se difundirem, se compactam. Nesse sentido, a produção da estrutura urbana das grandes cidades latino-americanas, ao conciliar a forma compacta e a forma difusa do uso do solo, promove uma forma de cidade particular: a cidade COM-FUSA (2007, p. 26).

Segundo Abramo (2007 e 2009), a cidade COM-FUSA é produzida e reproduzida simultaneamente pelos mercados formal e informal. A produção de uma cidade compacta e difusa pelo mercado formal ocorre paralelamente ao desenvolvimento de uma cidade popular compacta e difusa pelo mercado informal. As duas cidades são construídas por razões particulares vinculadas às suas próprias lógicas de funcionamento dos mercados e de reprodução dos seus capitais. A produção e a reprodução da forma COM-FUSA nas grandes cidades latino-americanas é alimentada por um duplo processo (ABRAMO, 2007 e 2009). Os mecanismos formais e informais de promoção da forma compacta e difusa do uso do solo urbano se mantêm através de dois círculos de retroalimentação. Esses movimentos cíclicos reforçam a complexidade e a dualidade do espaço urbano.

A amplificação do processo das ocupações diversificou, consolidou e potencializou o mercado informal popular nas cidades latino-americanas (ABRAMO, 2007). O modelo de cidade formal e modernista impôs dificuldades para a provisão habitacional para a população com baixos rendimentos. Em um duplo movimento, os processos de ocupação e de venda de terra irregular e/ou clandestina se ampliaram. O mercado imobiliário informal de terras urbanas se somou aos mercados informais populares de locação em cortiços e de outras formas precárias de moradia e da mercantilização ilegal de terras nas periferias e áreas centrais urbanas, existentes desde o início do século XX. O mercado informal se transformou em um importante mecanismo de provisão de solo e de moradias para os setores populares e uma força que potencializa a produção da estrutura socioespacial desigual (ABRAMO, 2007; JARAMILLO GONZÁLEZ, 2008).

MERCADOS IMOBILIÁRIOS INFORMAIS REPRESENTATIVOS

Considerando que a RMBH possui número significativo de assentamentos precários (MARQUES, 2007) e mercado imobiliário complexo e dinâmico (MENDONÇA; COSTA, 2011), para viabilizar as investigações sobre o tema, optou-se por uma pesquisa exploratória que contemplasse situações emblemáticas e que permitisse a validação da metodologia e o planejamento da sua expansão futura para toda a área metropolitana. Para a realização da pesquisa foram selecionados três assentamentos populares e suas áreas de entorno (FIGURA 1): o Morro do Cruzeiro, situado na região de Marimbá, no município de Betim/MG; o núcleo urbano de Nova Contagem,

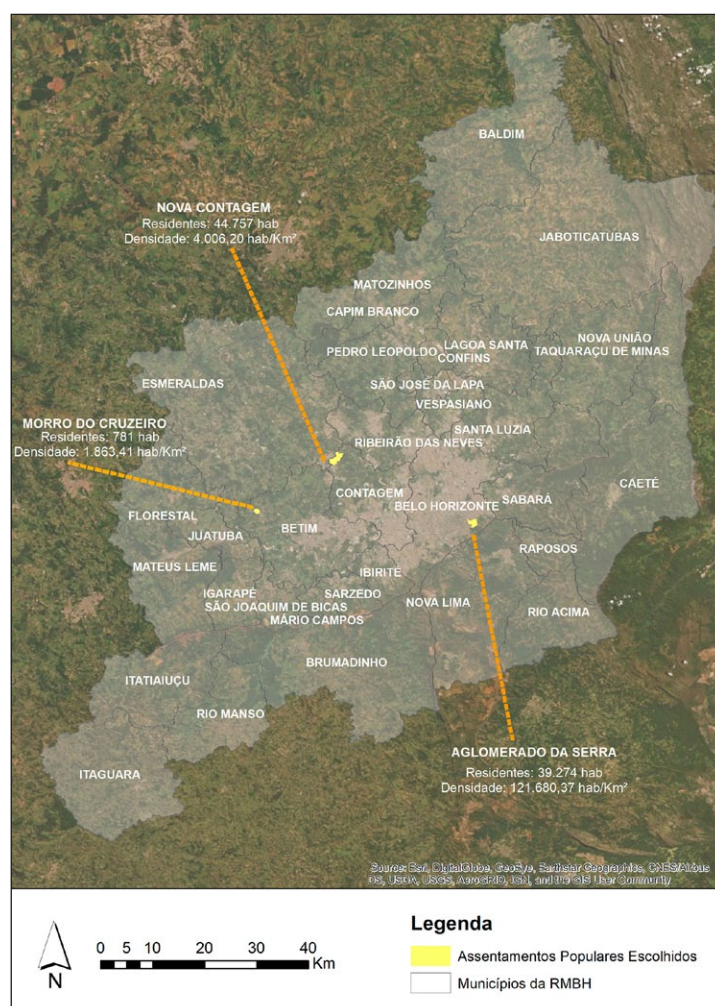
localizado em Contagem/MG; e o Aglomerado da Serra, em Belo Horizonte/MG.

Os assentamentos populares escolhidos para análise são emblemáticos e possuem porte, localização, graus de consolidação e de precariedade diferentes. As características dos locais selecionados são coerentes com o perfil dos assentamentos populares da RMBH. Os locais escolhidos são exemplos de áreas no contexto metropolitano caracterizadas pela vulnerabilidade e pelo baixo desenvolvimento social, características verificadas nos demais assentamentos populares da RMBH. Estão situadas nos municípios que concentram os maiores contingentes populacionais e o maior volume de negócios do mercado imobiliário da RMBH. Estão localizadas, respectivamente, próximo a áreas centrais, não centrais e periféricas da metrópole. Novo Cruzeiro e o Aglomerado da Serra foram escolhidas por serem locais que hipoteticamente apresentariam dinâmicas do mercado imobiliário informal que geram a compactação ou difusão das suas estruturas urbanas, contemplando as duas dimensões da cidade COM-FUSA descrita por Pedro Abramo. Nova Contagem representa uma condição intermediária.

A metodologia adotada possibilitou identificar como os valores dos imóveis são praticados nas áreas de estudo, por meio de evidências qualitativas e quantitativas, obtidas de observação direta e de coleta de informações documentais e em campo e trabalhadas por meio de inferência estatística. A pesquisa permitiu caracterizar o mercado imobiliário nos assentamentos escolhidos e suas áreas de entorno. Procurou-se identificar quais tipos de imóveis estão sendo comercializados, alugados e permutados nas áreas de estudo, assim como suas características e o volume e a finalidade das operações. Os trabalhos de campo foram executados em duas etapas. A primeira visita à área de estudo permitiu a confirmação da sua delimitação, de suas características e o mapeamento e caracterização preliminar da oferta dos diferentes tipos de imóveis na localidade, inclusive através de contatos com agentes do mercado imobiliário local. As visitas posteriores foram realizadas para a coleta de informações sobre os imóveis em oferta na área de estudo. Os dados de mercado foram coletados e organizados conforme a característica de cada um dos locais de estudo. Para caracterização dos dados de mercado foram selecionadas, empiricamente e com base em outros estudos, variáveis que são adotadas tradicionalmente em modelos estatísticos de preços hedônicos de avaliação de terrenos em áreas formais e outras que contemplam características dos imóveis ofertados na área de estudo considerada informal. São variáveis, enfim, que podem afetar o valor de

venda de imóveis na área de estudo. Para a determinação das condições de titularidade e de regularidade fundiária e edilícia dos dados de mercado coletados foram consideradas as manifestações dos informantes consultados. Essas foram cotejadas e validadas com as informações coletadas junto às prefeituras e em documentos oficiais. Para a verificação das possíveis relações entre os mercados imobiliários nos assentamentos populares e nos seus entornos foram desenvolvidos modelos estatísticos de preços hedônicos. Foi utilizado o software de avaliações de imóveis SISDEA, que permite a modelagem de dados utilizando a Análise de Envoltória de Dados, a Regressão Múltipla e as Redes Neurais Artificiais. A metodologia adotada foi a inferência estatística através da Regressão Linear Múltipla. Para a realização das análises foram adotadas técnicas de georreferenciamento de dados e de análise estatística descritiva e de regressão multivariada. Para a análise das informações coletadas e sistematizadas foram desenvolvidos diversos modelos estatísticos. Procurou-se contemplar o maior número de combinações de variáveis possíveis e o máximo de dados de mercado componentes da

Figura 1:
Região metropolitana da RMBH e áreas de estudo.



amostra. As variáveis adotadas foram selecionadas por critérios empíricos, pelas práticas e características do mercado fundiário e imobiliário e pelas orientações das normas técnicas e publicações a respeito de avaliações de imóveis. Foi selecionado o maior número de variáveis possível para os estudos estatísticos, porém somente foram adotadas na modelagem aquelas que demonstraram ser estatisticamente adequadas para a precificação dos imóveis estudados. Os valores unitários (R\$/m²) de terrenos e construções foram adotados como variáveis dependentes. As variáveis independentes contemplaram características exclusivas dos imóveis situados nos assentamentos precários, outras pertinentes aos localizados nas áreas de entorno e algumas que contemplam as duas localidades. Os modelos adotados foram escolhidos por critérios estatísticos e por sua representatividade em relação às características dos universos amostrais. Assim, os estudos foram validados segundo os critérios estabelecidos na Norma Técnica de Avaliações de Imóveis Urbanos NBR 14653-2 e na literatura sobre o assunto. Os resultados expressam relações entre os diferentes dados contemplados no modelo em que pese suas diferentes características e peculiaridades. Nas três áreas

investigadas foi possível constatar inter-relações entre os mercados informais e formais dos assentamentos populares e seus entornos.

MORRO DO CRUZEIRO

Os terrenos ofertados no âmbito do mercado fundiário informal no Morro do Cruzeiro possuem relativa semelhança em termos físicos, considerando suas áreas, dimensões e condições topográficas, em relação aos do mercado fundiário formal dos bairros limítrofes Marimbá e Santo Afonso. Possuem como principais diferenças a inserção urbana, as condições de titularidade e a inserção no zoneamento estabelecido na legislação urbanística. Os terrenos com as piores condições de infraestrutura e acesso a serviços e equipamentos públicos estão situados nas áreas de expansão do Morro do Cruzeiro, e aqueles com as melhores se situam no bairro Marimbá. As variações nos preços nas áreas estudadas existem, mas não são significativas. Os estudos estatísticos revelaram que a área dos terrenos, a localização no interior da área estudada, o grau de regularidade fundiária e de consolidação da ocupação da área na qual o lote se situa são fatores que melhor explicam a variação de valores de oferta de imóveis na área de estudo.

Para o diagnóstico do mercado fundiário de terrenos na área de estudo, foram coletados, georreferenciados e validados 24 dados de mercado que, estimamos, correspondem a cerca de 40% do total de terrenos em oferta na área estudada, no período de coleta de dados entre outubro a novembro de 2017. Foram considerados terrenos com valor de venda de R\$ 20.000,00 até R\$ 324.000,00 e com áreas de 300,00 m² a 5.900,00 m². Os Coeficientes de Correlação obtidos foram de 0,89 para a regressão e de 0,86 para a estimativa e o Coeficiente de Determinação (R²) de 0,79. As variáveis consideradas na modelagem adotada foram: Valor Unitário (R\$/m²) como variável dependente; e Área Total, Titularidade, Padrão de Ocupação do Entorno e Bairro como variáveis independentes.

Os terrenos em oferta podem ser divididos em três grupos. O primeiro corresponde aos terrenos com titularidade precária, sem infraestrutura mínima e situados em áreas de expansão irregular da ocupação local, localizadas no Morro do Cruzeiro e no entorno dos demais bairros. São imóveis com valores de venda baixos no contexto estudado. Possuem condições de aquisição mais flexíveis e não são do interesse de agentes produtores do mercado imobiliário (construtores, incorporadores e investidores). O segundo grupo é composto por lotes no Morro do Cruzeiro e, independentemente da regularidade ou

Figura 2:
Morro do
Cruzeiro.



irregularidade fundiária, possuem valores intermediários ou baixos, em função da sua inserção urbana nas proximidades de Marimbá, bairro que abriga os principais estabelecimentos comerciais, de prestação de serviços e destinados a equipamentos públicos e coletivos da localidade. Também não são utilizados para a produção habitacional pelo mercado imobiliário pelas limitações impostas pela legislação urbanística. O último grupo contempla terrenos situados na porção formalizada da área de estudo que possuem condições jurídicas e legais de serem utilizados em incorporações imobiliárias. Possuem valores de venda relativamente altos e despertam o interesse dos agentes capitalistas do mercado imobiliário.

Através das análises desenvolvidas, constatamos que os mercados fundiários formal e informal do Morro do Cruzeiro e do seu entorno foram influenciados pela política de crédito imobiliário e de produção de novas moradias estabelecidas pelo Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV. O mercado imobiliário formal no entorno do Morro do Cruzeiro foi aquecido, na última década, com a construção e a oferta de casas geminadas e em condomínios e de prédios de apartamentos, sobretudo em Marimbá. Em processo de expansão do submercado capitalista normal de produção de moradias,

diversos agentes produtores do mercado imobiliário local e regional adquiriram terrenos e produziram unidades habitacionais com características, em escala e velocidade, incomuns na área de estudo. O aquecimento do mercado de terrenos na região pode ser considerado, portanto, um desdobramento dos efeitos das políticas de crédito implantadas Governo Federal, que redundou na excepcional valorização dos imóveis na RMBH. Os movimentos de aumento dos preços no local ocorreram por fatores estruturais e conjunturais gerais.

Temos, na área de estudo, a diminuição do comércio popular de lotes e o estabelecimento da concorrência indireta na comercialização dos terrenos regulares e irregulares para a população de menor renda. Os lotes mais valorizados, em função de sua localização e regularidade fundiária e urbanística, tornaram-se inacessíveis para a população local, em função da concorrência com agentes mais capitalizados e interessados na produção de unidades habitacionais voltadas para o mercado habitacional popular. Os valores de oferta das unidades habitacionais na área de estudo são próximos aos adotados em outras áreas da RMBH que possuem características semelhantes. Nesse contexto, os lotes situados no Morro do Cruzeiro e/ou áreas de entorno que pos-

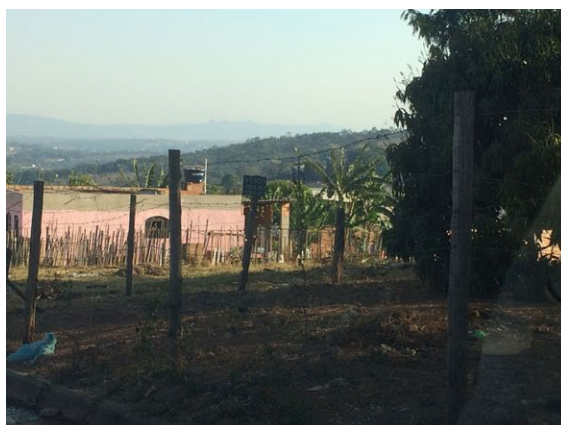


Figura 3:
Lotes em
Morro do
Cruzeiro
e entorno.

Fonte: Acervo do autor, 2017 e 2018.

suas irregularidades apresentam-se como alternativa de aquisição de imóveis para aqueles que possuem baixa renda e não têm condições de ter acesso ao crédito imobiliário bancário. Os terrenos regularizados e que permitem a construção de unidades habitacionais para o mercado habitacional popular são alienados preponderantemente para construtores, incorporadores e investidores capitalizados. Sendo assim, os terrenos situados no assentamento precário e/ou com titularidade precária são os imóveis que podem ser adquiridos pelos compradores que não possuem condições de acessar o crédito bancário, que possuem capacidade reduzida de concorrência com os agentes capitalizados e que querem permanecer morando na área de estudo. Os terrenos situados no Morro do Cruzeiro oferecidos no mercado fundiário informal e que possuem titularidade precária são vendidos como substitutos dos terrenos situados em Marimbá e em Santo Afonso que não possuem titularidade regularizada e os atributos legais necessários para a produção de unidades habitacionais voltadas para o mercado imobiliário regional.

NOVA CONTAGEM

O estoque de casas no núcleo urbano Nova Contagem e nos bairros de entorno em Esmeraldas/MG é heterogêneo. As variáveis relativas às áreas cons-

truídas, seus padrões de acabamento e o número de quartos são os fatores com maior influência na composição dos valores unitários dos imóveis na área de estudo. A variação dos valores de venda de casas na área de estudo é relativamente grande. Todavia, como os imóveis estão situados em um local distante de outros centros urbanos e do aglomerado metropolitano, possuem valores de venda relativamente baixos no contexto metropolitano e coerentes com o mercado imobiliário popular que se desenvolve em outras áreas ocupadas pela população de baixa renda da RMBH.

Para o diagnóstico do mercado imobiliário de casas na área de estudo, foram coletados, georreferenciados e validados 21 dados de mercado, que, estimamos, correspondem a cerca de 30% do total de casas em oferta na área estudada, no período de coleta de dados entre abril e maio de 2018. Foram consideradas casas com valor de venda de R\$ 71.000,00 até R\$ 300.000,00, com áreas de 45,00 m² a 400,00 m². Os Coeficientes de Correlação obtidos foram de 0,97 para a regressão e de 0,94 para a estimativa e o Coeficiente de Determinação (R²) foi de 0,94. As variáveis consideradas na modelagem adotada foram: Valor Unitário (R\$/m²) como variável dependente; e Área Construída, Número de Quartos, Padrão de Acabamento e Setor Urbano como variáveis independentes. As diferenças de valores verificados no interior da área de estudo espelham as tendências da ocupação

Figura 4:
Nova Contagem
e entorno.



urbana local. As casas da área de estudo podem ser agrupadas em dois grupos segundo sua localização e características.

O Grupo A corresponde a um conjunto de casas antigas situadas no núcleo urbano de Nova Contagem, que são comercializadas no âmbito do mercado imobiliário informal. No contexto estudado, são as moradias com as maiores áreas construídas. Uma parte dessas casas integra o Conjunto Habitacional de Nova Contagem, foi produzida no âmbito do submercado de cooperativas e da provisão estatal e alterada substancialmente pelos proprietários. Apesar de produzidas no segmento capitalista, antes do processo de regularização urbanística e fundiária do Conjunto, as casas possuíam baixíssima liquidez. Outra parte é composta por imóveis situados em bairros e favelas do núcleo urbano de Nova Contagem. Independentemente da forma de produção, as casas do Grupo A são edificações simples e predominantemente com padrões de acabamento baixo e mínimo e que foram autoconstruídas parcialmente ou integralmente pelos moradores. A maioria absoluta foi implantada de forma isolada em seus terrenos. São imóveis antigos, cujos acabamentos e solução arquitetônica são heterogêneos. São casas que não permitem acesso a crédito imobiliário, pois não são regularizadas do ponto de vista edilício e, em alguns

casos, urbanístico e fundiário. Possuem valor de uso e se tornam moradias-mercadoria quando ofertadas no mercado imobiliário.

O Grupo B é composto por moradias-mercadoria existentes no entorno do núcleo urbano de Nova Contagem, em Esmeraldas/MG, e que são comercializadas no contexto do mercado imobiliário formal. Uma parcela minoritária deste segundo grupo é composta por casas autoconstruídas por seus moradores. São semelhantes às casas do primeiro grupo, pois não possuem regularidade edilícia e não permitem acesso a crédito imobiliário subsidiado. A parcela majoritária do segundo grupo de imóveis é composta por edificações novas, com padrão de acabamento normal/baixo e que foram executadas por agentes do mercado imobiliário (construtores, incorporadores e investidores) na última década, sendo que algumas já foram modificadas pelos proprietários. São casas pequenas, com diferenças de acabamento interno e externo, mas com soluções arquitetônicas (implantação no terreno, programa arquitetônico e dimensões e áreas) muito parecidas em sua maioria. Majoritariamente, são edificações que ocupam frações de terrenos, normalmente possuem dois quartos, são geminadas e legalizadas. São moradias-capital preponderantemente adquiridas por meio de crédito imobiliário e têm valores de venda fortemente influenciados pelos



Figura 5:
Casas situadas
no núcleo
urbano
de Nova
Contagem -
Grupo A.



Figura 6:
Casas e prédios
do entorno de
Nova Contagem
- Grupo B.



limites de enquadramento no PMCMV. Trata-se de um conjunto de imóveis caracterizado pela homogeneidade e maior liquidez de venda.

As negociações imobiliárias se intensificaram em toda a área de estudo, porém de forma diferenciada. O mercado imobiliário no entorno do núcleo urbano de Nova Contagem, em Esmeraldas/MG, foi aquecido com a introdução de casas geminadas e de prédios de apartamentos voltados para o mercado imobiliário popular, moradias-capital, em alternativa à oferta de terrenos nos loteamentos existentes. Houve uma substituição dos produtos capitalistas fundiários pelos imobiliários e, consequentemente, uma valorização das edificações autoconstruídas existentes no local, que se tornaram moradias-mercadoria. Na porção da área de estudo situada em Contagem/MG, que contempla favelas e ocupações irregulares, o mercado imobiliário também se aqueceu. Trata-se de uma área que já apresentava valorização imobiliária comercial e residencial, principalmente nas proximidades das suas vias de acesso, em especial aquelas que dão acesso à Penitenciária Nelson Hungria, por permitir acesso a rendas diferenciais de moradia e de comércio e que passaram a permitir acesso a sobrelucros de localização na venda das casas. A influência indireta do movimento de intensificação das negociações de imóveis ocorrido em Esmeraldas/MG contribuiu para a intensificação e ampliação do mercado imobiliário local. Porém, as ações de regularização urbanística e fundiária de Nova Contagem são os fatores determinantes para a valorização dos imóveis no local, em coerência com os apontamentos de Smolka (2003). Os preços dos imóveis sofreram ampliações por movimentos estruturais e conjunturais gerais e estruturais particulares.

Ao contrário do esperado pelo senso comum, os imóveis mais valorizados da área de estudo são os ofertados no âmbito do mercado imobiliário informal. Estão concentrados no núcleo urbano de Nova

Contagem, que é composto por loteamentos regularizados do ponto de vista urbanístico e fundiário, e outros plenamente irregulares e que não permitem acesso ao crédito imobiliário bancário. A localização dos imóveis, em Esmeraldas/MG, resulta em valores menores, pois o núcleo urbano de Nova Contagem é a principal centralidade urbana da região, possui melhores condições de infraestrutura urbana e concentra a maior parte dos equipamentos e serviços públicos de saúde, educação e de assistência social e dos estabelecimentos de comércio e de prestação de serviços.

Foi constatado que a inserção de imóveis em favelas, irregulares do ponto de vista fundiário, edificado e urbanístico, não influenciou significativamente a determinação dos seus valores. As casas das favelas, quando situadas nas suas bordas voltadas para os bairros e para o Conjunto Habitacional de Nova Contagem, não possuem valores substancialmente inferiores a essas áreas e em algumas situações têm valores superiores aos dos imóveis situados em Esmeraldas/MG, tendo em vista sua inserção urbana no contexto regional.

Existem relações entre os preços dos imóveis na área de estudo, porém o mercado imobiliário de casas no núcleo urbano de Nova Contagem se relaciona de forma concorrencial com o mercado imobiliário das casas autoconstruídas do seu entorno. As unidades habitacionais da área de estudo são diferentes e heterogêneas; entretanto, são adquiridas por pessoas com condições socioeconômicas semelhantes. As ofertas de imóveis e o número de compradores são altos. Alguns fatores e atributos das moradias da área de estudo dificultam um ambiente de competição que contemple todos os imóveis em uma concorrência plenamente direta. Os preços dos imóveis ofertados pelos produtores capitalistas de moradia são estabelecidos em um contexto de concorrência reduzida e imperfeita, no qual os produtos são similares e os pre-

ços homogêneos, definidos pelos vendedores e muito próximos dos limites estabelecidos pelo Governo Federal para acesso ao crédito imobiliário subsidiado. Assim, os imóveis produzidos para alienação viabilizada pelo crédito imobiliário subsidiado constituem um segmento, e os demais compõem outro. O primeiro segmento, composto pelas moradias-capital, está limitado geograficamente a uma parte da área de estudo. Já o segundo, que agrupa as moradias-mercadoria, está presente em toda a área de estudo, inclusive em assentamentos precários. Além de geográfica, a segmentação também é comportamental. Os compradores do segundo segmento são preponderantemente da área de estudo, o que contrasta com a presença de moradores de outras regiões da RMBH adquirindo imóveis no primeiro segmento. Além disso, os compradores do primeiro segmento possuem capacidade de pagamento comprovada e condições de acesso ao crédito imobiliário. Sendo assim, os valores das casas comercializadas no âmbito do mercado imobiliário formal possuem relação com os demais imóveis na área de estudo. Todavia, não concorrem diretamente com os imóveis do segundo segmento de mercado imobiliário identificado.

AGLOMERADO DA SERRA

A área de estudo denominada Aglomerado da Serra está localizada na região Centro-Sul de Belo Horizonte e está inserida em posição privilegiada no contexto metropolitano. As inter-relações entre os mercados imobiliários formais e informais existem; entretanto, são pouco intensas e possuem um efeito mais evidente e concentrado nas áreas de transição entre o Aglomerado da Serra e os bairros de entorno.

O mercado imobiliário formal na área de estudo é intenso, complexo e diversificado. O aquecimento do mercado imobiliário de imóveis residenciais, comerciais e de prestação de serviços em toda a área de estudo foi estimulado pelo crescimento econômico, pela crescente disponibilidade de crédito imobiliário, pela sua atratividade devida à localização central e pela possibilidade de mudanças no interior dos bairros da área de estudo por conta da heterogeneidade do estoque construído. Contempla bairros que estão entre os mais valorizados no mercado imobiliário da RMBH e que permitem acesso a rendas primárias de localização, de construtibilidade e de edificabilidade econômica e rendas diferenciais de comércio, de moradia e de segregação. As moradias-capital executadas no local permitem aos produtores capitalistas de moradia o acesso a sobrelucros de localização, de construtibilidade dos terrenos e de conjuntura eco-

nômica. Os preços dos imóveis no mercado formal sofreram ampliações por movimentos estruturais e conjunturais gerais.

Os apartamentos são os imóveis mais presentes nas transações imobiliárias de venda e locação no local. São essencialmente moradias-capital. Foram produzidos no contexto do submercado do segmento capitalista monopolista. São realizados predominantemente por incorporadoras, visam ao lucro e são investimentos rentáveis. São crescentemente complexos e com grandes variações em termos de dimensões, padrões de acabamento e comodidades, como vagas de garagem, elevadores e equipamentos de convivência e uso condominial. Trata-se de um grupo de imóveis caracterizado pela heterogeneidade, pela amplitude de valores observados nas transações imobiliárias e pela maior liquidez de venda, ancorada na atratividade dos bairros, na disponibilidade de crédito imobiliário e na diversidade de tipos de apartamentos e valores de venda disponíveis. O mercado imobiliário local é apropriado preponderantemente pela população de alta renda, mas contempla imóveis localizados em áreas mais populares, produzidos no contexto do submercado do segmento capitalista

Figura 7: Aglomerado da Serra e entorno.





Fonte: Acervo do autor, 2018.

Figura 8:
Vista da área
de estudo.

normal, e imóveis antigos e obsoletos que possuem valores de venda menores e são adquiridos por pessoas com renda média.

O mercado imobiliário informal também passou por processos de aquecimento e diversificação. Houve uma profunda valorização dos imóveis no local diretamente relacionada às intervenções públicas¹ e ao contexto econômico brasileiro (COELHO, 2018). As obras e ações públicas ocorreram em período de crescimento econômico, de aumento da renda familiar e aquecimento do mercado imobiliário. Esses fatores geravam um aumento do interesse de pessoas de outras áreas da RMBH, sobretudo moradores de assentamentos populares e que não se adequavam ao crédito formal, em se mudar para as vilas em função das suas condições urbanas e da sua localização privilegiada no contexto metropolitano. O forte aumento da demanda e de valores gerou novas formas de pro-

dução e comercialização de imóveis e de apropriação do território nas vilas e no seu entorno (COELHO, 2018). O mercado imobiliário informal local passou por processos de acentuação da mercantilização das moradias locais, de complexificação, de expansão e de transformação. Os preços dos imóveis sofreram ampliações por movimentos estruturais e conjunturais gerais e estruturais particulares e em consequência das obras realizadas no local, validando a visão teórica de Smolka (2003) sobre intervenções em assentamentos precários.

A complexidade do estoque construído nas áreas de atuação do mercado imobiliário formal contrasta com a uniformidade dos apartamentos do Aglomerado da Serra. As unidades residenciais nas áreas formais e informais da área de estudo são diferentes em termos de densidade construída, padrões de acabamento e soluções arquitetônicas, exceto os apartamentos produzidos pelo poder público no processo de urbanização do Aglomerado da Serra.² Eles possuem características físicas que os aproximam formal-

¹ As intervenções no local foram realizadas no âmbito do Programa Vila Viva. Trata-se de uma iniciativa da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte que contempla ações em 12 comunidades no município. As ações executadas foram promovidas com apoio de recursos federais, obtidos por meio de financiamento do Banco Nacional de Desenvolvimento Social (BNDES) e da Caixa Econômica Federal. No Aglomerado da Serra, foram executadas obras para a erradicação de áreas de risco, de saneamento ambiental, de urbanização de becos, de reestruturação do sistema viário e de implantação de parques e equipamentos para a prática de esportes e lazer.

² As obras do Programa Vila Viva demandaram a remoção de 2.269 famílias, segundo dados oficiais. Uma parte foi reassentada em prédios de apartamentos produzidos pela administração municipal. Os prédios possuem soluções arquitetônicas similares às adotadas nos empreendimentos executados no âmbito do mercado imobiliário popular formal e em conjuntos habitacionais de interesse social.

mente das unidades do entorno e os diferenciam dos imóveis do Aglomerado da Serra. Foram produzidos no contexto do submercado do segmento capitalista de cooperativas e da provisão estatal. São moradias-capital, mas com valores de venda baixos devido aos subsídios e por não se destinarem à apropriação de lucro de incorporação. Trata-se do tipo de imóvel com maior semelhança em relação aos presentes no mercado imobiliário formal, o que permitiu a análise das inter-relações entre os dois mercados.³ Os apartamentos produzidos pelo poder público no seu interior são unidades habitacionais com alto grau de semelhança construtiva e de soluções arquitetônicas. Não foram produzidas visando ao lucro ou à sua imersão no mercado imobiliário formal. Foram construídas para abrigar um grupo de pessoas removido em função de intervenções públicas, que possui renda familiar muito inferior aos bairros do entorno e que, em princípio ou definitivamente, não almejava morar nesse tipo de imóvel.⁴ Assim, as ofertas de venda e permuta são comuns, porém a liquidez é baixa. Os processos de venda podem ser caracterizados como protoespeculativos (JARAMILLO GONZÁLEZ, 2009), pois não visam a melhorias nas condições de vida e não permitem ganhos exorbitantes.

Para o diagnóstico do mercado imobiliário de apartamentos na área de estudo foram coletados, georreferenciados e validados 288 dados no período de novembro de 2017 a maio de 2019. Estimamos que a amostra corresponda a aproximadamente de 15% do total de apartamentos em oferta na área estudada. Foram considerados apartamentos com valor de venda de R\$ 50.000,00 até R\$ 4.350.00,00 e com áreas de 27,00 m² a 500,00 m². Nas simulações estatísticas todos os dados foram habilitados, pois quando considerados no modelo geraram resultados adequados estatisticamente, conforme as recomendações da Norma Técnica de Avaliação de Imóveis Urbanos. A relativa heterogeneidade socioespacial verificada na área de estudo exigiu a consideração de um número significativo de variáveis para o estudo dos fatores

determinantes na composição dos valores unitários e totais dos imóveis. Os Coeficientes de Correlação obtidos foram de 0,92 para a regressão e de 0,91 para a estimativa e o Coeficiente de Determinação (R²) de 0,85. Foram identificados como influenciadores dos valores de comercialização dos apartamentos na área de estudo as áreas construídas dos apartamentos, seu posicionamento no território e no interior ou no exterior do Aglomerado da Serra, seus padrões de acabamento, o número de vagas cobertas de estacionamento de veículos, a disponibilidade de salões de festas, de piscina e de elevadores nos prédios e idade aparente e número de dormitórios. As variáveis possuem pesos diferentes na determinação dos valores de venda das unidades. Em sua maioria, têm pequena influência, mas permitem distinguir e contemplar os diferentes tipos de apartamentos existentes na área.

O mercado imobiliário informal de apartamentos no Aglomerado da Serra não se relaciona de forma concorrencial com o mercado imobiliário formal do seu entorno. A presença do Aglomerado da Serra não possui influência significativa na determinação dos valores dos imóveis em seu entorno. Nesses locais, são fatores determinantes as tendências históricas de ocupação e valorização do território e as localizações e características dos imóveis. Os valores de venda dos apartamentos no Aglomerado da Serra são preponderantemente modulados pelos demais tipos de imóveis no seu interior e, diferentemente do seu entorno, não são o tipo de imóvel mais valorizado. As unidades residenciais localizadas próximas aos bairros do entorno tendem a ter valores mais altos. Aqueles situados nas áreas mais altas, de difícil acesso e distantes das divisas com os bairros do entorno tendem a ser os mais baratos. Também são valorizados os imóveis situados nas principais vias comerciais e de articulação viária interna e externa.

Existe, entretanto, um efeito leve de borda na determinação de valores na faixa de transição entre o Aglomerado da Serra e seu entorno. Os valores praticados nos mercados imobiliários formal e informal são relativamente assemelhados somente nas áreas de transição entre o assentamento popular e seu entorno. Em um contexto de significativa heterogeneidade social, urbanística, econômica e espacial, a localização dos imóveis nas áreas identificadas como assentamentos populares não possui forte influência na valorização ou desvalorização dos imóveis do entorno. As relações mais intensas entre os mercados imobiliários formal e informal estão circunscritas a uma faixa nos limites entre as duas áreas. O efeito existe, mas os patamares de valores médios são distintos. Além disso, o fato de um imóvel estar situado no assentamento popular gera uma diminuição de pouco mais de 65% no seu valor de venda, possi-

3 Para Baltazar et al. (2017), a introdução dos prédios de apartamentos acentuou a política habitacional municipal que leva à segregação socioespacial. Para os autores, a alienação gradual das unidades habitacionais para uma população externa acentua o processo de gentrificação e a periferização da pobreza.

4 Os moradores, em movimento não especulativo, passaram a vender ou permutar seus apartamentos, principalmente, pelas seguintes motivações: o desejo de morar em casas por questões culturais; dificuldades de locomoção de moradores doentes e idosos nos espaços comuns dos apartamentos e ausência de espaço para o trabalho nas unidades habitacionais. Alternativamente à venda, os moradores se mostram interessados em permutar seus apartamentos por casas. Além disso, a quantidade de imóveis oferecidos para a locação é quase nula.

velmente por não possuírem regularidade plena, não permitirem financiamentos bancários e pelos estigmas e problemas sociais associados ao Aglomerado da Serra.

Em princípio, os comportamentos dos mercados de venda de apartamentos do Aglomerado da Serra e o mercado imobiliário formal constituem dois movimentos independentes, porém existem conexões. Todos os imóveis na área de estudo são afetados por fatores conjunturais, como o crescimento econômico, o aumento das rendas familiares, a política habitacional brasileira e o aquecimento do mercado imobiliário metropolitano. Os resultados obtidos indicam que, no contexto da área de estudo, existem relações entre os valores de comercialização de apartamentos situados nas vilas e nos bairros do entorno. O mercado imobiliário de apartamentos é estruturado segundo uma lógica de estratificação e hierarquização de valores que reflete a heterogeneidade do estoque construído na área de estudo e a diferenciação socioeconômica expressiva entre os moradores das duas áreas. A organização identificada aponta uma barreira à entrada da população de menor renda no mercado imobiliário formal da área de estudo. Em um contexto mais amplo, os prédios de apartamentos no Aglomerado da Serra possuem características que os distinguem dos existentes nos bairros de entorno, mas os aproximam de outros situados em outras áreas da RMBH. São alternativas de moradia para residentes do entorno e de outras áreas formais e informais da RMBH. Eles possuem semelhanças em relação aos imóveis comercializados no mercado imobiliário popular da RMBH, inclusive em termos de tamanho, solução arquitetônica e, em alguns casos, de regularidade edilícia e fundiária. Em relação aos imóveis do mercado imobiliário popular, possuem localização privilegiada no que se refere à área central de Belo Horizonte. Além de moradores dos assentamentos em estudo, eles permitem acesso ao Aglomerado da Serra por parte de pessoas que possuem características e aspirações parcialmente diferentes dos moradores locais. Tais situações conferem aos apartamentos produzidos pelo poder público a possibilidade de constituir um nicho do mercado imobiliário informal local e regional.

INTER-RELAÇÕES ENTRE MERCADOS IMOBILIÁRIOS FORMAIS E INFORMAIS NA RMBH

O mercado imobiliário informal é uma realidade nos assentamentos populares consolidados da RMBH. As atividades mercantis estão presentes nesses espaços e influenciam as condições de acesso à moradia

para uma parcela substantiva da população pobre metropolitana. Conhecer seus mecanismos de funcionamento e suas inter-relações com o mercado imobiliário formal pode favorecer a compreensão de como contribuem para a origem, a conservação e o agravamento de desigualdades urbanas.

Os estudos de caso desenvolvidos não permitem generalizações e conclusões absolutas, pois expressam relações em dado período e de pequena parte dos assentamentos populares metropolitanos. Todavia, revelaram que as inter-relações entre os mercados imobiliários formais e informais existem, são complexas e devem ser investigadas. Demonstram que as conexões entre os mercados imobiliários formais e informais não são homogêneas. Na amostra estudada, constatamos que o mercado imobiliário formal influenciou o comportamento do mercado imobiliário informal, seja integralmente ou somente em faixas de transição entre os assentamentos populares e seus entornos. As diferentes condições urbanas dos assentamentos populares em relação às áreas de entorno e as diferenças socioeconômicas entre as populações se mostraram fundamentais para determinar a natureza e a intensidade das relações entre os mercados imobiliários formais e informais. A concorrência direta e indireta entre os imóveis ofertados nos mercados imobiliários informal e formal foi observada nas localidades distantes do núcleo metropolitano. Os imóveis dos assentamentos populares podem ser mais valorizados do que os do entorno, desde que sua inserção urbana seja melhor. Na área central, as barreiras e obstáculos socioeconômicos e as diferentes condições urbanísticas, fundiárias e edilícias praticamente isolam os mercados imobiliários dos assentamentos populares e do mercado formal das áreas de entorno.

Os mercados imobiliários estudados são influenciados por movimentos de coordenação e por fatores conjunturais. Os imóveis de interesse da população pobre metropolitana não são transacionados de forma aleatória nos mercados imobiliários informais e formais. Existe uma lógica de coordenação, estruturação, hierarquização e organização das formas de financiamento, pagamento e transação, dos instrumentos contratuais e das estratégias de venda e comercialização dos imóveis. Os imóveis dos assentamentos populares, os produzidos pelos programas de habitação de interesse social do Estado e os produzidos pelo mercado imobiliário popular formal configuram um estoque de unidades habitacionais comercializado de forma concorrencial no âmbito dos mercados imobiliários informal e formal. Esses mercados são afetados por fatores conjunturais. As políticas habitacionais e de crédito imobiliário afetam diretamente os mercados imobiliários formais e, indiretamente, os mercados imobiliários informais.

Em processo semelhante, o aquecimento dos mercados imobiliários também ocorre em momentos de crescimento econômico.

Os estudos indicam que os mercados imobiliários formais e informais na RMBH possuem inter-relações variáveis segundo a inserção intraurbana dos assentamentos populares e seus entornos. As pesquisas devem ser aprofundadas para que se amplie a compreensão de como os movimentos dos preços dos imóveis impactam na apropriação territorial, como são afetados pelas políticas públicas locais e regionais e suas influências na estruturação e organização socioespacial da RMBH e nas desigualdades urbanas metropolitanas.

REFERÊNCIAS

- ABRAMO, Pedro (org.). **Favela e mercado informal**: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras. Porto Alegre: ANTAC, 2009.
- ABRAMO, Pedro. A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 9, n.2, p. 25-54, nov. 2007.
- ABRAMO, Pedro. A teoria econômica da favela: quatro notas sobre a localização residencial dos pobres e o mercado imobiliário informal. In: ABRAMO, Pedro. (org.). **A cidade da informalidade**. O desafio das cidades latino-americanas. Rio de Janeiro: Livraria Sette Letras, FAPERJ, 2003, p. 189 - 223.
- ABRAMO, Pedro. El mercado del suelo informal en favelas y la movilidad residencial de los pobres en las grandes metrópolis: un objeto de estudio para América Latina. **Territorios**, Bogotá, n. 18-19, p. 55-73, jan./dez. 2008.
- BALTAZAR, A.; COSTA, M.; MELO, C.; CREVELS, E. Política Habitacional de Interesse Social em Belo Horizonte: projetos viários, investimentos nos capitais e remoções x melhoria das condições sócio-espaciais. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL - ENANPUR, 17, 2017, São Paulo. **Anais...** São Paulo: ENANPUR, 2017 (online).
- BALTRUSIS, Nelson. **A dinâmica do mercado imobiliário informal na Região Metropolitana de São Paulo**: um estudo de caso nas favelas de Paraisópolis e Nova Conquista. 2000. 142 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas, 2000.
- BALTRUSIS, Nelson. O mercado imobiliário informal em favelas e o processo de estruturação das cidades. 2005. 244 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.
- COELHO, Luiz L. Gustavo G. Ferraz. **Comunidade da Serra**: mercado imobiliário em vilas e favelas. 2018. 109f. Trabalho final de graduação (Graduação em Arquitetura e Urbanismo). Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais. Belo Horizonte, 2019.
- CYRILLO, Gustavo G. Barreto. **Mercado Imobiliário informal e seus mecanismos de operação**: Vila Acaba Mundo, Belo Horizonte. 2011. 147 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Escola de Arquitetura, da Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2011.
- DAVIS, Mike. **Planeta favela**. São Paulo: Boitempo, 2006.
- JARAMILLO GONZÁLEZ, Samuel. **Hacia una teoría de la renta del suelo**. Bogotá: Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE, Ediciones Uniandes, 2009.
- JARAMILLO GONZÁLEZ, Samuel. Reflexiones sobre la “informalidad” fundiaria como peculiaridad de los mercados del suelo en las ciudades de América Latina. **Territorios**, Bogotá, n. 18-19, p. 11-53, jan./dez. 2008.
- KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1993.
- MARQUES, Eduardo César Leão. (coord.). **Assentamentos precários no Brasil urbano**. Brasília; São Paulo: Ministério das Cidades/CEM, 2007.
- MATTON, L. F., NADALIN, V. G. e; KRAUSE, C. **Texto para discussão 2009** – favelização no Brasil entre 2000 e 2010: resultados de uma classificação comparável. Brasília; Rio de Janeiro: Ipea, 2014.
- MENDONÇA, Jupira G. de; COSTA, Heloisa Soares de Moura. (orgs.). **Estado e capital imobiliário**: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/ Arte, 2011.
- RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.
- SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo. EDUSP, 2009.
- SCALCO, Maria Fernanda Prigol Becker; OLIVEIRA, Gilson Batista de. **A Dinâmica do Mercado Imobiliário Informal**: Estudo de Caso na Cidade

- de Curitiba. **Revista da FAE**, Curitiba, v. 14, n. 1, p. 38-51, jan./jun. 2011.
- SMOLKA, Martin O. Regularização da ocupação do solo urbano: a solução que é parte do problema, o problema que é parte da solução. In: ABRAMO, Pedro. (org.). **A cidade da informalidade**. O desafio das cidades latino-americanas. Rio de Janeiro: Livraria Sette Letras, FAPERJ, 2003, p. 119 - 138.
- SMOLKA, Martin M. O.; BIDERMAN, Ciro. Does Building and Land Use Regulation Matter? **Land Lines Magazine**, Cambridge, v.20., n. 3, p.14-19, jul. 2008.
- SMOLKA, Martin O.; BIDERMAN, Ciro. Measuring informality in housing settlements: why bother? An application to Latin America. **Land Lines Magazine**, Cambridge, v.21., n. 2, p.14-19, abr. 2009.
- VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel e FAPESP, 1998. ■

Hamilton Moreira Ferreira é graduado em Arquitetura e Urbanismo e mestre em Geografia pela Universidade Federal de Minas Gerais. Atua na Escola de Arquitetura da UFMG como professor do Departamento de Urbanismo, doutorando no Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo e pesquisador associado no Núcleo Belo Horizonte da rede Observatório das Metrópoles. Também é arquiteto urbanista da Caixa Econômica Federal. hamiltonmf@gmail.com