Obsolescência Programada no Mercado Imobiliário – o espaço como forma de entesouramento

Belo Horizonte

Escola de Arquitetura da UFMG

2006

Livros Grátis

http://www.livrosgratis.com.br

Milhares de livros grátis para download.

Ramilson Noronha Santiago

Obsolescência Programada no Mercado Imobiliário – o espaço como forma de entesouramento

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Minas Gerais, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.
Área de concentração: Análise Crítica e História da Arquitetura e Urbanismo.
Orientadora: Profa. Silke Kapp

Belo Horizonte
2006

Dissertação defendida e aprovada, em 6 de outubro de 2006, pela Banca Examinadora constituída pelos professores:

_____

Prof. Dr. Antonio Carlos Carpintero

_____

Prof. Dr. Roberto Luís Monte-Mór

_____

Profa. Dra. Silke Kapp

AGRADECIMENTOS

Esta dissertação é resultado da colaboração de muitas pessoas, que contribuíram direta ou indiretamente para sua realização. Agradeço a todos.

Agradeço especialmente aos meus pais, a quem também dedico este trabalho, e à minha orientadora, profa. Silke Kapp, pela enorme ajuda e empenho.

LISTA DE TABELAS

TABELA 1	Campo do questionário aplicado na pesquisa “Tendência do Mercado Imobiliário em Belo Horizonte e Região Metropolitana”, desenvolvida pelo SINDUSCON em 2006	41
TABELA 2	Produção de moradias do mercado formal por padrão de regiões em Belo Horizonte, no período de 1999 a 2004	56
TABELA 3	Probabilidades de origem e destinação das redes em relação aos níveis de padrão do estoque	65
TABELA 4	Comprimento das redes de vacância em relação aos níveis de padrão do estoque	66
TABELA 5	Terminações das redes de vacância acionadas pelo Belvedere III, com base em dois períodos distintos (de 2002 a 1999 e 2002 a 1995)	75
TABELA 6	Critérios para classificação do padrão dos Bairros, segundo dados do IBGE (2000)	77
TABELA 7	Classificação dos grupos de bairros segundo a delimitação da renda média pelo Censo de 2000	77
TABELA 8	Abrangência das Redes de Vacância em relação aos diferentes padrões de localização em Belo Horizonte	81
TABELA 9	Localização dos Integrantes em 2001 e Terminação de cada Rede de Vacância originada no Belvedere III	99
TABELA 10 –	Abrangência das Redes de Vacância originadas no Belvedere III, em relação aos padrões do estoque de moradias e Belo Horizonte	116

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1	Mapa do Percentual de Vacância no Estoque de Moradias em Belo Horizonte (fonte: IBGE, 2000)	20
FIGURA 2	Mapa de Densidade Residencial no Estoque de Moradias em Belo Horizonte (fonte: IBGE, 2000)	21
FIGURA 3	Mapa de Densidade Populacional no Estoque de Moradias em Belo Horizonte (fonte: IBGE, 2000)	21
FIGURA 4	Mapa das redes de Vacância acionadas pela ocupação do Bairro Belvedere III, em Belo Horizonte. Período de referência: 1995-2001	83
FIGURA 5	Mapa das redes de Vacância acionadas pela ocupação do Bairro Belvedere III, em Belo Horizonte. Período de referência: 1999-2001	84
FIGURA 6	Mapa dos padrões de valorização do município de Belo Horizonte em 2000	85

LISTA DE FOTOS

FOTO 1 e 2	Interior do Edifício Gustavo Guimarães, projetado por Luciano Alfredo Santiago e Raul do Lagos Cirne	33
FOTO 3	Antiga sede do BEMGE, projetada por Oscar Niemeyer	34
FOTO 4	Edifício que abrigaria o Hotel Beira Rio, aprovado em 1984	34

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BEMGE – Banco do Estado de Minas Gerais

BNH – Banco Nacional de Habitação

CEF – Caixa Econômica Federal

FGV – fundação Getúlio Vargas

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPEAD – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas Administrativas e Contábeis de Minas Gerais.

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis

NYCHVC – New York City Housing and Vacancy Survey

PAR – Programa de Arrendamento Residencial

PBH – Prefeitura de Belo Horizonte

PGM – Planta Genérica do Município

PLAMBEL – Planejamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte

PNAD – Pesquisa Nacional de Amostra de Domicílios

RMBH – Região Metropolitana de Belo Horizonte

SEMCOG – Southeast Michigan Concil of Governaments

SFH – Sistema Financeiro de Habitação

SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção

UEH – Unidades Espaciais Homogêneas

UFMG – Universidade Federal de Minas Gerais

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO **01**

---

2 A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA CAPITALISTA **10**

2.1 As transformações do Regime de Acumulação 12

2.2 Superprodução e Escassez de Moradias 16

2.3 A “Mão Invisível Urbana” 24

---

3 OBSOLESCÊNCIA DO ESPAÇO CONSTRUÍDO **29**

3.1 Obsolescência Contingencial de Edificações: Hipercentro de Belo Horizonte 31

3.1.1 Edifícios obsoletos e Ociosidades Permanentes 35

3.2 Obsolescência Programada no Mercado de Moradias 37

3.2.1 O Processo de Desenvolvimento de novos Produtos 42

3.2.2 Incerteza Urbana e Aleatoriedade nas Decisões 45

3.2.3 Obsolescência Regional 48

3.3.4 Obsolescência e Capital de Incorporação 51

3.3 Expansão e Vacância no Estoque de moradias 55

---

4 O DESTINO DO ESTOQUE OBSOLETO **61**

4.1 Mobilidade Intra-urbana e Reestruturação Urbana 63

4.2 Filtragem do Estoque de Moradias 64

4.3 Estudo de caso: Belvedere III 68

4.3.1 O Comportamento das Redes de Vacância 74

4.4 O Processo de Filtragem e as Especificidades do Espaço 86

5 CONCLUSÃO **91**

REFERÊNCIAS **95**

ANEXOS **99**

[...] Esse panorama zero parecia conter ruínas às avessas, isto é, todas as edificações que eventualmente ainda seriam construídas. Trata-se do oposto da ruína romântica porque as edificações não desmoronaram em ruínas depois de serem construídas, mas se erguem em ruínas antes mesmo de serem construídas [...] (Robert Smithson)

RESUMO

Este trabalho questiona a forma de atuação do mercado imobiliário na cidade, que define o tempo de durabilidade do espaço construído segundo suas necessidades de auto expansão, sem, no entanto, ser responsabilizado pelos impactos deste processo na estrutura urbana.

A constatação de que a forma como se realiza a produção e o consumo da moradia é, ao mesmo tempo, marcada pela escassez e pela abundância, revela a contradição interna do próprio modo de produção capitalista, imposta ao espaço construído. Questionando a teoria clássica da economia, que delega ao mercado a possibilidade de constituição de um equilíbrio socialmente justo na produção do espaço, a forma de expansão do mercado imobiliário é vista aqui como elemento chave para entendermos a produção de uma das irracionalidades com a qual convivemos: a paridade entre déficit habitacional e ociosidade no estoque de moradias das cidades brasileiras.

Assim, a ociosidade do estoque de moradias e a produção imobiliária são vistos como elementos de um só processo. A taxa de uso decrescente do produto imobiliário é parte constituinte da própria produção capitalista, marcada essencialmente pela obsolescência programada dos produtos: expediente que possibilita a constante expansão da produção formal de moradias na cidade.

A dissertação traz análises a respeito da forma como a obsolescência programada é praticada no mercado habitacional voltado para classe média alta e o impacto deste processo na constante reestruturação da cidade. Esta reestruturação é marcada por freqüentes deslocamentos da demanda solvável no espaço, que dão origem às “redes de vacância”, a partir das quais é possível detectar a abrangência e o impacto do processo de obsolescência programada pelo mercado imobiliário: o espaço converte-se em reserva de valor e reafirma o processo desigual de distribuição da riqueza socialmente produzida, que marca o desenvolvimento desigual das cidades brasileiras.

Palavras Chave: Habitação; Mercado Imobiliário; Planejamento Urbano.

ABSTRACT

This work questions the way the real estate market acts in the city, which defines the durability time of constructed space according to its needs for self expansion, without, however, being responsible for the impacts of this process in urban structure.

The observation that the way that the production and consumption of housing is done is, at the same time, characterized by shortage and abundance, reveals the internal contraction of the capitalist production way itself, imposed to the constructed space. Questioning the classic economic theory, which delegates to the market the possibility of formation of a socially fair balance in the production of the space, the way the real estate market expands is seen here as a key to understand the production of one of the irrationalities which we live with: the parity between living deficit and idleness in stock of housing in Brazilian cities.

Thus, idleness in housing stock and housing production are seen as elements of one process. The rate of decreasing use of housing products is part of the capitalist production itself, marked essentially by the planned obsolescence: means that make possible the constant expansion of the formal housing production in the city.

This work analyses how planned obsolescence is done in the real estate market aimed at upper middle class and the impact of this process in the constant restructuring of the city. This restructuring is marked by frequent moving of the solvable demand in space, which originates vacancy chains, where it is possible to detect the reach and impact of planned obsolescence process by the real state market: the space becomes in value reserve and reaffirms the unequal process of wealth distribuituion socially produced, which marks the unequal development of Brazilian cities.

Keywords: Housing; Real Estate; Urban Planning.

1 INTRODUÇÃO

No Brasil, a rápida transformação da sociedade rural, voltada para a atividade agro-exportadora, em uma economia industrial determinou de modo fundamental o processo de urbanização da segunda metade do século XX. Nesse processo, as taxas de urbanização foram quase sempre superiores ao crescimento da força de trabalho empregada na atividade industrial; o que evidencia o caráter excludente do desenvolvimento econômico (SINGER, 1973) e incide diretamente na conformação espacial urbana. Nossas cidades são marcadas pela desigual distribuição dos serviços urbanos e pela recorrente transferência dos recursos públicos para o setor imobiliário privado.

Dentre as conseqüências dessa desigualdade social e espacial, uma é eleita neste trabalho como problema em foco: a paridade entre déficit habitacional e ociosidade em todas as grandes cidades brasileiras. No Brasil, segundo os dados do IBGE (2000), existem 37.369.980 domicílios particulares permanentes em áreas urbanas, dos quais 4.580.147 estão vagos. Ao mesmo tempo, 4.140.000 de unidades constituem o que é considerado o déficit habitacional básico. Assim, percebe-se um enorme desequilíbrio na distribuição do estoque de moradias na cidade, onde de um lado se acumulam moradias ociosas e de outro uma enorme carência pelos serviços de habitação.

A irracionalidade contida nesses dados sugere que, no Brasil, não há de fato déficit habitacional, uma vez que, em termos absolutos, o número de moradias necessárias para suprir a carência já existem. Já teríamos condições, ao menos materiais, para sanar o déficit habitacional no Brasil. Se isso não ocorre, é por falta de decisões adequadas e por incapacidade do Estado de promover as mudanças necessárias no sistema estabelecido. Segundo Bolaffi (1975: 42) “a humanidade dispõe hoje de forças produtivas e meios de produção suficientes para satisfazerem suas necessidades, mas as decisões necessárias ainda não foram tomadas”.

Uma série de fatores contribui para a permanência e o agravamento da irracionalidade na distribuição do estoque de moradias nas cidades brasileiras, que vão desde fatores estruturais - os impactos econômicos e políticos do processo de globalização nas grandes cidades e as contradições internas do próprio modo de produção capitalista – até fatores locais - a omissão do Estado na produção do espaço e as especificidades da produção e do consumo da habitação no mercado imobiliário.

De modo geral, o processo de desenvolvimento desigual das grandes cidades tem sido explicado a partir de dois argumentos: ora delega-se o acirramento da desigualdade à

crise do Estado, ora às condições econômicas estruturais, enfatizando a globalização e a reestruturação produtiva. A crise do chamado Estado de Bem Estar Social e as transformações na economia mundial despertam o interesse e provocam mudanças estruturais da economia e no espaço. A interferência das novas designações da globalização no espaço faz emergir uma nova estrutura social, marcada pelo aumento das camadas superiores e inferiores e pela intensa concentração de renda. Segundo Ribeiro (2000), a globalização das economias urbanas levaria a uma estrutura social bimodal, em relação tanto ao emprego (subempregos versus elevada qualificação) quanto à distribuição de renda.

Aparentemente, a nova estrutura das cidades contemporâneas torna apartados dois sistemas: um da cidade formal, destinada às camadas superiores, e outro da cidade informal, marginalizada. A coexistência entre déficit e ociosidade no estoque de moradias traduziria então de forma eloqüente as transformações que ocorrem no espaço através do processo de dualização das cidades. Surgem então novas expressões como cidade dual e cidade dividida.

A cidade dual, segundo Castells (1983) seria produto da coexistência de duas lógicas de organização do território: segregação e diferenciação. O que caracterizaria a "segregação" é a maneira como o Estado e o mercado se relacionam na produção do espaço. A "diferenciação" por sua vez significa a distribuição dos diferentes estratos da população por meio do mercado imobiliário. No entanto, a crítica recai sobre a impossibilidade de o termo dual explicar toda a complexidade das cidades contemporâneas (Ribeiro, 2000). Este termo apenas inibe uma análise conjunta da estrutura sócio-espacial da cidade. No entanto, segundo Ribeiro (20000), a lógica dual tem sido uma das marcas dos estudos sobre a segregação urbana no Brasil, voltados ora para favelas e ora para condomínios fechados destinados à classe de alta renda. No entanto, trata-se de um problema que se encontra imerso num só processo e, portanto, deve ser analisado de maneira integrada. Nesse sentido, este trabalho tenta explicar o impacto da produção capitalista de moradias voltadas para classe média alta em Belo Horizonte em outras áreas da região. A análise abarca não apenas este tipo de produção em si, mas também a forma como ocorre seu consumo e seu impacto na constante modificação da estrutura habitacional da cidade.

A permanência da ociosidade no estoque de moradias talvez esteja relacionada com a própria homogeneização e estanqueidade dos enclaves sociais que se formam nas grandes cidades. Ao processo de exclusão social associa-se um processo de segregação territorial, coexistindo no espaço formas diferenciadas de ocupação e produção do espaço

construído, onde os diferentes estratos sócio-econômicos têm sua distribuição nitidamente delimitada.

Segundo Pretecceile (1996) existem duas posições teóricas a respeito da espacialização do status social. A primeira afirma que a economia não tem papel determinante na estratificação social, sendo ela resultado na verdade dos modos de consumo e da propriedade da moradia. A segunda vê na crise da cidade fordista, na progressão do neoliberalismo e na globalização fenômenos que implicam a direta reestruturação da organização social através das mudanças ocorridas nas relações capitalistas de produção dominados pelos mercados multinacionais e financeiros (Sassen, 1998). Segundo Ribeiro (2000:68), os efeitos territoriais da globalização nas economias urbanas fazem entrar em colapso a antiga ordem sócio-espacial da cidade fordista, caracterizada até então pelas desigualdades e tendências integradoras. A diferença centro-periferia agora se atomiza por todo o território, e as desigualdades se apresentam de forma generalizada em todo o espaço.

A segregação é vista ainda como efeito colateral da própria liberdade de escolha do indivíduo no mercado. Assim, as políticas públicas, o mercado de moradias e o comportamento das famílias são tomados geralmente como os três elementos que compõem as diversas análises sobre a segregação urbana nas grandes cidades (PRETECEILLE, 1996). Em relação ao mercado de moradias, a escola de Chicago teve grande contribuição. Segundo seus fundamentos, as famílias escolhem as melhores localizações e pagam mais por elas; assim, a estrutura espacial representaria a divisão social em estratos de renda diferenciados. Estas desigualdades seriam, no entanto, consideradas aceitáveis uma vez que a oportunidade de mobilidade social significaria também a liberdade de mobilidade espacial. Como será visto neste trabalho, esta perspectiva parece não se aplicar às cidades brasileiras, marcadas profundamente pela má distribuição de renda.

As comparações entre as estruturas das diversas cidades são problemáticas, uma vez que os dados são bastante distintos e não representam um quadro comum. Mesmo as cidades primaciais apresentam uma distribuição da população bastante distinta entre si. A metrópole parisiense, por exemplo, não pode ser vista, segundo Preteceille, como uma cidade marcada pela dualidade. A existência em Paris das chamadas “Habitações de Aluguel Moderado” contribui para que o processo de segregação seja bem menos marcado que em outras cidades européias. Na Inglaterra, ao contrário, durante os últimos 30 anos, a orientação da política habitacional tem sido no sentido de criar novas moradias e privatizar o parque existente, o que deverá acentuar o processo segregativo com o tempo (Preteceille,

1996). Assim, constatamos que o grau de segregação urbana nas cidades está ligado, sobretudo, ao modo de produção e circulação de moradias. As especificidades de cada cidade impõem ao próprio processo de globalização limitações no que tange sua interferência na reestruturação interna das cidades.

Existe uma série de trabalhos que abordam a questão habitacional no Brasil. Em relação à produção formal de moradias, Andrade (1982) e Bolaffi (1979), entre outros, analisam a implementação do BNH na produção formal de moradias na cidade. Maricato (1979, 2000) e Smolka (1992) discutem o acesso da população de baixa renda à moradia, discutindo essencialmente o processo desigual com que se dá o desenvolvimento das grandes cidades. No entanto, apesar da vasta literatura no Brasil relacionada à urbanização, é notória a inexistência de discussões que articulem urbanização, mercado imobiliário e mobilidade intra-urbana. A discussão sobre a atividade imobiliária e a mobilidade intra-urbana parece merecer especial atenção, uma vez que seus impactos na dinâmica de reestruturação das cidades podem explicitar elementos importantes da dinâmica econômica e a forma como a desigualdade na distribuição da riqueza se cristaliza no espaço construído.

No Brasil, o Estado tem reduzido progressivamente sua intervenção na produção de moradias. Bolaffi (1975) faz uma análise de como a criação do BNH na década de 1960 se transformou num instrumento que tornou ainda mais acirrada a desigualdade nas grandes cidades. Segundo o autor, o banco se limitava a arrecadar os recursos financeiros e transferi-los para uma infinidade de agentes privados intermediários. O problema da habitação, ou o “falso problema”, não teria passado de um artifício político para enfrentar problemas econômicos conjunturais. Tal processo falhou na tentativa de solucionar o problema habitacional dos segmentos de baixa renda no Brasil, como também se converteu em um instrumento de financiamento para a população de alta renda, reafirmando na verdade o processo já em curso de periferização das camadas populares.

Os passos seguintes das políticas habitacionais no Brasil se voltam progressivamente às determinações da nova ordem que se institui com o processo de globalização. O conceito de gerenciamento é incorporado ao planejamento urbano a partir de Arantes (2000), que considera as cidades como novos centros onde se dão os fluxos de capitais e possibilitam que estes se reproduzam. Assim, é o gerenciamento desses capitais a principal função da cidade global, subordinada às determinações do próprio mercado. Segundo Maricato (2001), apesar da roupagem democrática e participativa, o plano estratégico ocupou o espaço deixado pelo plano modernista diante do novo cenário caracterizado pelo liberalismo e a desregulamentação.

As novas determinações do planejamento urbano parece então entregar a produção habitacional aos paradigmas de mercado, que impõe sua lógica de valorização e necessidade de expansão ao espaço construído. É importante considerar, no entanto, que toda moradia necessita a princípio de infra-estrutura, que é disponibilizada pelo Estado sob a forma de solo urbano. Este solo urbano não é algo reprodutível, se trata na verdade de um bem escasso cuja apropriação tem sido objeto de luta nas cidades. O Estado fornece então meios de consumo coletivo e também meios de produção e circulação (LOJKINE, 1981), que são apropriados de forma recorrente pelo setor privado sem que ele seja impelido a pagar por isto. Assim, forma-se um ambiente propício para que os imóveis se transformem em reserva de valor e permaneçam ociosos, expostos ao jogo de valorização e desvalorização na cidade.

O produto imobiliário é historicamente valorizado no Brasil como investimento, uma vez que a economia interna é instável e os grandes investidores ampliam sua cartela de investimentos o máximo possível, abarcando entre outras possibilidades o mercado imobiliário. Falta, segundo Bolaffi (1979), uma política fundiária porque a ausência de impostos significativos sobre a propriedade urbana se transforma no principal mecanismo pelo qual os capitais provenientes da arrecadação tributária são transferidos aos proprietários de imóveis. Parte considerável da riqueza criada pelo país transfere-se continuamente dos cofres públicos para aqueles proprietários de imóveis, sem que seja necessário nenhum tipo de ação empresarial.

Questões macroeconômicas, políticas de financiamento habitacional, regularização urbana, segregação urbana e a transformação do imóvel em reserva de valor são fatores que podem estar contribuindo para a coexistência entre ociosidade e déficit habitacional nas grandes cidades. No entanto, esta dissertação trata especialmente da forma como a atuação do mercado imobiliário incide na reestruturação constante do estoque de moradias e contribui para sua subutilização. De forma específica, trata-se de compreender como a obsolescência programada pelo mercado imobiliário contribui para a coexistência de ociosidade e déficit no estoque de moradias.

A desigual distribuição do estoque de moradias seria derivada em grande medida do desequilíbrio da própria produção imobiliária na cidade e da forma como a moradia é consumida/distribuída. A produção capitalista da moradia tende a uma superprodução de moradias voltadas para sua demanda solvável. Esta produção, por sua vez, só se realiza mediante sua capacidade de constante expansão, pela própria determinação das leis que regem a reprodução do capital. O mercado tem que superar os limites impostos pela própria contradição interna do modo de produção capitalista: a tendência sempre presente à

superacumulação, ou seja, a tendência em produzir mais do que seria realmente demandado pelos potenciais consumidores. Além deste, outros limites são impostos ao processo de crescimento do mercado imobiliário na cidade: uma demanda solvável reprimida e a durabilidade de edifícios na cidade. É a obsolescência programada então que faria girar o capital imobiliário e possibilitar seu crescimento, na medida em que consegue programar a durabilidade de uma moradia e suscitar sua troca por outra, da forma como convém à reprodução do capital.

Este processo de obsolescência programada tem um impacto direto na reestruturação do estoque de habitações da cidade. O mercado voltado para habitações de luxo se expande constantemente e vai deixando o estoque de habitações antigas para trás. Este avanço, no entanto, não produz uma desvalorização real do produto “depreciado”, uma vez que o produto moradia se constitui como reserva de valor. O estoque ocioso não se torna disponível à população de baixa renda, excluída do consumo, mas se acumula na cidade sob a forma de ociosidade. A superprodução de moradias voltadas para a classe média alta, promovida pelo mercado formal, contribuiria então para o incremento de ociosidade do espaço construído, que aumenta gradativamente, a ponto de superar hoje, o déficit habitacional nas grandes cidades.

O capítulo 2 mostra como a obsolescência se transforma num mecanismo pelo qual o mercado se sustenta. A análise parte da transformação do regime de acumulação fordista em um regime de acumulação flexível, quando a obsolescência programada passa a ter papel fundamental para o modo de produção capitalista. As transformações históricas no percurso do capitalismo implicam em transformações na organização do espaço e da forma como este é coordenado. A crise da cidade fundamentalmente fordista, nitidamente hierarquizada e regulada pelo Estado, vai aos poucos dando lugar a um espaço coordenado pelo mercado. Neste mesmo momento, o plano modernista vai sendo substituído pelo “planejamento estratégico” e práticas liberais que elegem o mercado como principal agente na construção do espaço. A principal crítica recai sobre a teoria clássica da economia que, longe de produzir uma ordem espacial justa, como define seus preceitos, acaba por gerar uma irracionalidade na distribuição do estoque habitacional: a eqüidade em termos absolutos entre ociosidade e déficit habitacional nas grandes cidades. Por fim, estes dados são espacializados na cidade de Belo Horizonte, onde são analisadas as especificidades da distribuição do estoque de moradias.

Partindo do pressuposto que esta irracionalidade é, em grande medida, produto da forma como o mercado imobiliário se expande, o capítulo 3 apresenta a forma como a obsolescência incide sobre o espaço construído. Primeiramente há um delineamento do

conceito de obsolescência e uma análise dos processos que lhe dão origem, diferenciando de forma geral dois fenômenos: a obsolescência contingencial de grandes edifícios do hipercentro de Belo Horizonte, que produz um “refugo” aparente; e a obsolescência programada pelo mercado habitacional, que produz uma ociosidade camuflada entre o estoque de moradias disponíveis ao mercado.

A análise passa a se concentrar na forma pela qual a obsolescência programada pelo mercado imobiliário se processa de fato. As especificidades deste mercado e o processo de valorização do capital imobiliário são analisados a fim de constituir um quadro que defina as possíveis relações entre a forma de expansão do capital e a obsolescência imobiliária, ou seja, as possíveis relações que constituem o processo de reprodução do capital imobiliário e a administração do tempo de vida útil de seus produtos.

Ribeiro (1982) analisa de forma minuciosa as relações entre propriedade fundiária e capital na produção capitalista da moradia. Este trabalho será focado na figura do incorporador imobiliário, que é quem orquestra todo o processo de produção de novas moradias no espaço e aciona novas regiões na cidade, decidindo o que, como e onde construir. O incorporador tem a função de coordenar o processo produtivo e assumir as responsabilidades pela comercialização, exercendo, portanto, o papel de gerenciador de todo o processo de reprodução do capital imobiliário. Nesse sentido, se é que de fato a obsolescência se transforma num expediente de controle de produção, seria o próprio capital de incorporação que decidiria, como lhe convém, sobre a durabilidade dos empreendimentos.

Foram feitas algumas entrevistas com empreendedores no mercado imobiliário de Belo Horizonte com o objetivo de entender a forma como a obsolescência é sistematizada nesse setor. A primeira constatação é a de que o papel do incorporador é desenvolvido pelas empresas de forma conjunta, aglutinando a figura do construtor, financiador e incorporador em um só, o que lhes permite maior lucratividade no processo em geral. Estas entrevistas foram realizadas em cinco construtoras que estiveram envolvidas recentemente na construção de empreendimentos localizados no Belvedere III, ramificação do antigo bairro Belvedere, eminentemente voltado para a classe média alta.

Abramo (1988) faz uma analise sobre a atuação dos incorporadores no Rio de Janeiro, apresentando uma descrição do movimento espacial dos capitais incorporadores a partir da década de sessenta. Segundo o autor, a interdependência das decisões do incorporador produz movimentos oscilatórios na produção imobiliária e constantes deslocamentos dos capitais no interior da espacialidade urbana, resultado de uma lógica particular de valorização. Assim, segundo o autor, seria o capital de incorporação que

decidiria, segundo suas estratégias, a durabilidade ou a vida útil de regiões na cidade. A análise de Abramo (1988) se restringe à produção da moradia em si, enfocando a figura do incorporador imobiliário, e não abarca a redistribuição do estoque de moradias desencadeada pelo constante avanço do capital imobiliário na cidade.

Uma característica importante relacionada à habitação é sua alta durabilidade, se comparada a outros produtos. O estoque que se torna obsoleto raramente é substituído ou demolido, sendo, na maioria das vezes, recolocado no mercado. O capítulo 4 tem como objetivo analisar o destino do estoque tornado obsoleto e o impacto desse processo na dinâmica urbana. Quando parte do estoque é reapropriado por alguma família desencadeia-se uma série de transações imobiliárias que dão origem às redes de vacância. Essas redes determinam qual é de fato a abrangência que o impacto de um novo empreendimento habitacional de luxo teria na reestruturação da cidade. Os resultados indicariam até que ponto um empreendimento habitacional voltado para classe média alta poderia de fato suscitar uma melhor distribuição das moradias na cidade.

Durante a década de 60 e 70 a escola de Chicago teve grande importância no desenvolvimento de pesquisas empíricas sobre as divisões sociais que se cristalizavam nas grandes cidades. Análises fatoriais, intensidades e formas sobre o conjunto de variáveis descritivas da estrutura social revelavam empiricamente as dimensões dominantes da estrutura social.

Segundo Pretecceile (1996:17) “existem numerosas dificuldades epistemológicas e teóricas suscitadas pela análise fatorial de variáveis heterogêneas e os resultados seriam muito sensíveis à definição, à codificação e à ponderação das variáveis, assim como à exatidão e à forma do recorte determinante das unidades espaciais da base do estudo”. Apesar das limitações de tais estudos empíricos, uma série de trabalhos na década de 70 foram realizados tentando mensurar o comportamento e abrangência das “redes de vacância” nas cidades norte-americanas. Os modelos matemáticos desenvolvidos por White (1971), apresentam indicações que nos servem como parâmetros de análise. O objetivo da reconstituição das “redes de vacância” é atestar, na verdade, sua própria ineficácia na redistribuição do estoque de moradias na cidade, partindo do pressuposto que é esta impossibilidade um dos motivos pelos quais coexistem ociosidade e déficit no estoque de habitações.

Parte-se de um estudo de caso o Belvedere III, região que sofre transformações bruscas nos padrões de ocupação do solo e se destina ao mercado de habitações voltado para a classe média alta. Para isso foi utilizado o cadastro de usuários da Companhia Telefônica de Minas Gerais, disponibilizadas através de listas telefônicas de Belo Horizonte,

que continham dados sobre os usuários do serviço e seus respectivos endereços na cidade, atualizados anualmente.

Em relação à metodologia utilizada para a análise da mobilidade intra urbana tem sido comumente utilizado a base em dados provenientes das guias de recolhimento do Imposto sobre a transmissão de Bens Imóveis (ITBI) juntamente com dados disponíveis pelo cadastro do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Com base nestes dados Smolka (1992) analisa a mobilidade intra-urbana na cidade do Rio de Janeiro com no período de 1968 a 1988. Estes dados apresentam informações a respeito do imóvel, objeto de transação, segundo seu tipo, localização, tamanho, valor e formas de financiamento na compra. Assim, constitui uma fonte de dados importante por relacionar a mobilidade intra-urbana a características do imóvel, mas não é possível analisar os movimentos em cadeia (redes de vacância) que as transações imobiliárias produzem. As informações contidas no ITBI também se referem apenas a transações de compra e venda, excluindo o movimento de famílias entre os imóveis de aluguel e cedidos, transações que podem ser detectadas no cadastro de listas telefônicas.

Os resultados da abrangência e comportamento das redes de vacância acionadas pelos empreendimentos localizados no Belvedere III têm o objetivo de produzir dados que possam representar a forma como a dinâmica urbana altera a estrutura habitacional da cidade ao longo do tempo. Além disso, investiga até que ponto a obsolescência promovida pelo mercado voltado para classe média alta é capaz de produzir uma redistribuição do estoque depreciado ou, como é mais provável, incrementar os níveis de ociosidade do estoque de moradias, transformando o espaço em uma forma de entesouramento.

2 A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA CAPITALISTA

Condições materiais ou físicas deixaram de ser essenciais para o entendimento da ação do tempo sobre o espaço construído, sendo este modificado de forma contínua e sistemática pela própria dinâmica do mercado e pela aceleração do ciclo de valorização do capital. O capital impõe então sua lógica de valorização e suas contradições internas ao espaço onde ele se desenvolve.

Os mecanismos de acumulação urbana contribuem para a consolidação das características das cidades, que provocam um acirramento da desigualdade social, cristalizada na própria ocupação do solo. A dinâmica urbana das cidades latino-americanas tem como base a apropriação privada da renda urbana, fazendo com que os segmentos já privilegiados desfrutem de uma maior parcela da riqueza socialmente produzida, na forma de um patrimônio imobiliário de alto valor. Ao mesmo tempo, grande parte da população é espoliada por não ter reconhecida socialmente suas necessidades de consumo habitacional. Nas periferias geográficas e sociais, cresce então uma massa marginal onde se forma uma economia da sobrevivência.

No caso específico da habitação, a indústria da construção civil tem se ocupado especialmente em criar continuamente uma demanda contínua por empreendimentos imobiliários voltados para a classe média alta, acionando deslocamentos cíclicos dessa demanda solvável na cidade em busca de novos “estilos de habitar”, criados pelo mercado. Este mercado tem sido considerado promissor, produzindo a cada dia novos processos de expansão que ramificam o tecido urbano através de novos condomínios fechados ou bairros residenciais verticais, sempre acompanhados de incisivas campanha de marketing.

A dinâmica do mercado, baseada na criação de novas regiões e inovações do conceito de moradia, é sustentada, na verdade, por um processo contínuo de obsolescência programada. A produção formal de moradias, voltada para a classe média alta, não atende a uma demanda real, mas cria de forma recorrente o desejo de troca da moradia. Constataríamos assim um primeiro distanciamento entre a dinâmica imobiliária e a lógica do mercado defendida pela teoria clássica da economia, uma vez que o mercado não é, aqui, considerado aqui dependente de uma demanda efetiva por moradias. Poder-se-ia considerar o desejo de troca da moradia tão legítimo quanto à necessidade de diminuição do déficit habitacional. No entanto, é importante constatar que estamos tratando de um bem que exige como insumo básico o solo urbano: um bem escasso, cuja forma de apropriação tem sido causa do acirramento das desigualdades da ocupação do solo. Também o direito à propriedade é culturalmente valorizado no Brasil e se quase intocável, além de sempre sobreposto ao conceito de função social da propriedade, presente na constituição desde 1985. Assim, a habitação passa a ser utilizada como reserva de valor, uma vez que passa a

constituir um ativo inserido no jogo de valorização/desvalorização da dinâmica imobiliária. Essa possibilidade de valorização via apropriação de renda urbana, não só através da propriedade fundiária, mas também pela propriedade imobiliária, traz conseqüências drásticas para a estrutura habitacional na cidade. Parece necessário, portanto, encontrar meios efetivos que possam subverter essa lógica e tornar o estoque de moradias na cidade como um bem social, sobreposto aos interesses individuais.

O objetivo da pesquisa que deu origem a esta dissertação foi tornar clara a lógica econômica que comanda as decisões dos empreendedores nesse setor em relação ao planejamento da obsolescência programada - expediente que possibilita a constante expansão da produção capitalista[1] - e, a partir dessa perspectiva, construir uma visão crítica acerca da implicação social da atuação do mercado imobiliário na cidade. O presente capítulo se destina a explicar como as contradições internas do capitalismo afetam a estrutura habitacional das cidades, traz referências teóricas importantes para a investigação dos problemas de superprodução e escassez gerados pelo modo de produção capitalista e discute a abordagem da economia clássica acerca da coordenação da cidade pelo mercado.

A análise parte de uma contextualização das transformações históricas, sociais e econômicas, que culminaram na aceleração dos ciclos de valorização do capital e na flexibilização da produção. É no momento de transição entre o regime fordista e a acumulação flexível[2] que podemos encontrar a origem da obsolescência programada, que passa a ter papel fundamental na sustentação do processo de valorização do capital. Neste mesmo momento, há o abandono do urbanismo como instrumento de organização da cidade e o avanço de uma economia neoliberal, que elege o mercado como principal coordenador da produção do espaço. Dito de outro modo, as transformações do regime de acumulação provocam então mudanças na prática urbanística: o ideal de planejamento moderno é abandonado e o Estado cede lugar ao mercado como coordenador do desenvolvimento do espaço. O discurso neoliberal ganha força no cenário internacional e passa a coordenar as agendas políticas para o desenvolvimento econômico.

---

[1] O planejamento da obsolescência, ou obsolescência programada, consiste no processo a partir do qual a empresa capitalista consegue induzir a troca de um produto, ainda em condições de ser utilizado, por outro, com características próprias do que é novo. Tal processo é analisado de forma mais detalhada no capítulo 3, que enfoca as especificidades deste expediente no espaço construído e no mercado imobiliário.

[2] A acumulação flexível, segundo Harvey (1989), seria uma resposta à rigidez do regime de acumulação fordista, marcada por uma dificuldade constante em resolver as contradições internas do capitalismo. Já a acumulação flexível se baseia na flexibilidade dos padrões de consumo, novos mercados, envolvendo rápidas mudanças tanto em relação ao desenvolvimento desigual entre diferentes regiões quanto ao mercado de trabalho.

2.1 As Transformações do Regime de Acumulação

A aceleração do capital se impôs à cidade e provocou mudanças na própria experiência urbana e no próprio trabalho humano. O caso de Belo Horizonte é exemplar neste sentido. A cidade já nasce sob o signo da modernidade e a rápida substituição a caracteriza desde sua inauguração. Já em 1941, a demolição da antiga sede dos Correios, construída em 1906 segundo o projeto de Francisco Isidro Monteiro, e a construção do Conjunto Sulacap no mesmo local despertavam controvérsias sobre as modificações da área central e o novo padrão de vida social que se impunha à cidade. Em nota no Jornal Folha de Minas de 1938, menciona-se um operário, Biaggio Pollizi, funcionário da Construtora Carneiro de Rezende, que ajudara a construir o edifício dos Correios e, naquele momento, ajudava a demoli-lo, para a construção de dois prédios modernos da Companhia de Seguros Sul América.

Essa dinâmica do nosso cenário produz então uma cidade destituída de um dos elementos que até então eram utilizamos para reconhecê-la: o tempo. A cidade seria, como diz Aldo Rossi, "uma sobreposição de tempos, onde o passado é, em parte, experimentado agora e que, do ponto de vista da ciência urbana, pode ser este o significado a dar às permanências: elas são um passado que ainda experimentamos [...] essa permanência e persistência é dada pelo seu valor constitutivo, pela história pela arte. Pelo ser e pela memória" [3].

A substituição do espaço construído se torna emblema de um desenvolvimento com fim em si mesmo, por representar um novo modelo de cidade. O novo modelo progressista necessitava de uma nova imagem de cidade, que se substituía em um ritmo intenso de abandono do "velho" pelo novo. A fúria com que se demoliam construções na área central para dar lugar a novos edifícios, denominados "arranha-céus", está descrita no Jornal Folha de Minas de 9 de outubro de 1941: "ao menos por um título, Belo Horizonte pode ser considerada moderna – é a cidade sem tradição. Prédios vão abaixo".

A rápida substituição do espaço naquele momento estava vinculada a transformações culturais que se processavam. Hoje, a aceleração das transformações urbanas parece ser resultado da necessidade de aceleração do próprio capital imobiliário. A obsolescência do espaço construído parece ser um fenômeno que remete a problemas bem mais estruturais no percurso e desenvolvimento capitalista, gerado pelo próprio modo de produção do espaço.

[3] ROSSI, Aldo. Arquitetura da Cidade. 2 ed. São Paulo, Martins Fontes 2001. p 49.

A transição entre o urbanismo funcionalista e o retorno da idéia de mercado como coordenador de uma ordem espacial eficiente coincide com a crise do sistema fordista de produção e uma necessidade de flexibilização da produção de forma mais ampla, o que caracteriza uma nova fase no processo de acumulação. Nesse momento de transição surge o conceito de obsolescência programada.

Segundo Harvey (1979) o capitalismo, já na fase de acumulação flexível, apresenta três características básicas. Em primeiro lugar, uma taxa de crescimento é essencial para a sustentabilidade do sistema econômico capitalista, portanto, o crescimento econômico é fim em si mesmo, pouco importando, para a lógica de desenvolvimento do capital, os impactos geopolíticos, sociais ou ecológicos. Em segundo lugar, a exploração do trabalho é ainda necessária, porque o crescimento se gera pela diferença entre o valor que o trabalho obtém e o valor que ele cria. A terceira característica, que nasce das próprias leis coercitivas do capitalismo, seria a dinamicidade tecnológica e organizacional, que suscita constantes inovações. Estas inovações têm a função não só do controle do mercado, mas também do controle do trabalho em si. É por isso que o próprio Estado e representações de classe são aparelhos reguladores indispensáveis à perpetuação do capitalismo.

Entretanto, essas características são contraditórias e a dinâmica do capitalismo é, em si, altamente entrópica. Quanto mais o capital se acumula, mais difícil se torna o próprio processo de acumulação. Não é possível haver crescimento equilibrado uma vez que ele sempre tende a fases periódicas de superacumulação, ou seja, a existência de grande capital excedente em forma de estoque de mercadorias e grande desemprego. Justamente essa contradição tem pautado, segundo Harvey, o desenvolvimento do capitalismo desde a década de 70.

Essa tendência à superacumulação não pode ser eliminada sob o próprio modo capitalista de produção, mas algumas formas de conter ou absorver a superacumulação têm sido praticadas nas últimas décadas e são estas estratégias que podem conter pistas da gênese do fenômeno da obsolescência programada como de sustentabilidade do mercado.

A primeira opção para resolver ou amenizar a questão da superacumulação seria a simples destruição do estoque excedente mediante a desvalorização da mercadoria, do dinheiro ou do próprio trabalho[4]. Outra opção seria o deslocamento temporal e espacial, que

[4] É notório, no entanto, que quase todas as tentativas em conter o problema da superacumulação, inclusive as implementadas pelo próprio Estado, acabaram agravando ou tornando ainda mais irracional todo o processo de produção; basta lembrarmos da compra e destruição completa promovida pelo Estado de toda a safra de café produzida no Brasil na década de 40, como forma de conter a crise que se instalava neste mercado.

envolve uma aceleração do tempo de giro do capital, ou seja, a velocidade com que os dispêndios de dinheiro produzem lucros para o investidor.

As medidas para conter o problema da superacumulação devem ser analisadas como soluções em curto prazo, uma vez que a expansão geográfica é limitada e encontra barreiras físicas e ambientais. Em relação ao mercado imobiliário, cujo produto tem grande durabilidade se comparado a outros bens de consumo, artifícios para acelerar o giro do capital se tornam uma condição de sobrevivência da indústria da construção. O processo de expansão imobiliária que, desde a década de 70, tem inserido as regiões metropolitanas na pauta das políticas urbanas municipais, também é limitado pelas restrições de infra-estrutura nas cidades. Mas, ainda se admitirmos uma produção excedente de solo urbano dotado de infra-estrutura, não podemos considerar uma contínua expansão do espaço, por questões ambientais. O custo social de uma contínua expansão urbana a tornaria inviável.

O esgotamento dessas opções para lidar com o problema da superacumulação corresponde à crise do sistema fordista, quando novas formas de flexibilização dos mercados se tornaram indispensáveis para o desenvolvimento do capitalismo. Segundo Harvey (1989), a partir de 1945, com o planejamento de estabilização econômica do pós-guerra, surge uma nova estratégia de acumulação com razoável grau de coerência, fundamentada no controle da desvalorização e na absorção da superacumulação. A desvalorização por violentas oscilações no ciclo econômico foi submetida ao controle e reduzida a um tipo de desvalorização equilibrada por meio da obsolescência programada, que causava problemas relativamente pequenos. A obsolescência programada seria então o expediente econômico que controla a própria desvalorização necessária à absorção da superacumulação e à sustentabilidade do mercado. Esse expediente, no entanto, se limita a controlar as contradições internas do capitalismo, mas não supera as irracionalidades geradas pelo mercado, ao contrário, as tornam ainda mais críticas.

O capital subordina o valor de uso ao valor de troca; assim, uma mercadoria pode estar constantemente em uso, ou então pode estar permanentemente ociosa ou subutilizada, sem perder sua utilidade em relação às exigências de expansão do modo de produção capitalista. Para o capital, o termo útil ou utilidade, se define em termos de vendabilidade e quanto menos um produto é utilizado, maior será a velocidade de circulação de novas mercadorias. A “taxa de uso decrescente” (Mészáros, 1989), é uma característica intrínseca ao avanço da produtividade, e modifica o padrão de consumo de tal forma que a “sociedade descartável” encontra nela o equilíbrio entre produção e consumo necessário à sua contínua reprodução. Este equilíbrio é alcançado somente se a sociedade descartável consumir em grande velocidade (descartando prematuramente) grandes quantidades de

mercadorias, inclusive bens duráveis. Da quantidade total de tempo que a sociedade dispõe, a porção alocada para a produção de bens de rápido consumo (por exemplo, alimentos) é bem maior que a porção alocada para a de bens que continuam usáveis (ou reutilizáveis). Essa relação entre a produção de bens duráveis e descartáveis é tão importante para o desenvolvimento capitalista que a riqueza social e o nível de desenvolvimento econômico de uma sociedade que vive sob esse modo de produção poderiam até ser mensurados, segundo Mészáros, a partir de tal relação. A própria ciência é desviada de seus objetivos positivos e a ela é designado o papel de impulsionar a expansão do capital, seja fazendo parte do complexo militar industrial ou indiretamente, a serviço do planejamento da obsolescência.

É, portanto, do desperdício que sobrevive o capitalismo, seja através da dissipação da subutilização (quando, por exemplo, um sofisticado computador é usado apenas como processador de textos), da produção destrutiva ou da obsolescência programada. Mészáros (1989) reconhece que o desperdício é um problema estrutural do capital e que a crise que se instaura só terá solução mediante a superação do próprio capital. A sociedade aloca, dessa forma, uma quantidade expressiva de recursos materiais e humanos em uma forma autofágica, constituindo uma produção totalmente apartada da efetiva necessidade humana de consumo.

A história econômica do século XX apresenta inúmeros exemplos de governos que implementaram estratégias com grandes investimentos em obras públicas para estimular economias deprimidas. Bolaffi recorre a Keynes para se referir à forma como estas estratégias incidem nas economias nacionais.

> [...] a saída mais eficaz para as crises conjunturais, digamos clássicas, ao contrário do corte nas despesas governamentais, é o seu aumento, para criar emprego e demanda a partir do investimento de longa duração e, preferivelmente, desnecessárias ou de prioridade secundária, durante os períodos de expansão econômica. A produção de qualquer bem não destinado ao consumo no mercado convencional, como por exemplo armas, atende aos mesmos fins econômicos (BOLAFFI, 1975: 45).

A dissipação do subutilização, sobre a qual fala Mészáros, pode ser detectada de forma muito clara no estoque habitacional. A produção capitalista tende sempre à superacumulação e recorre concomitantemente a artifícios para absorver o excedente produzido, seja pela simples destruição do estoque ou pela aceleração do consumo. Esse processo, no entanto, não é suficiente para que parte da produção se encontre subutilizada

ou em constante desuso, uma vez que a taxa de uso decrescente das mercadorias é condição essencial para a reprodução do capital. A habitação, produto do mercado imobiliário, garante sua utilidade para a reprodução do capital apenas pela sua vendabilidade. Após esta fase, a taxa de uso decrescente do produto passa a ser de grande valia para o capital. A existência de ociosidade no estoque de habitações na cidade é, portanto, em si, perfeitamente compatível com a necessidade de contínuo crescimento do capital imobiliário.

2.2 Superprodução e Escassez de Moradias.

Os dados do Censo 2000 tornam clara a coexistência de ociosidade, sob a forma de vacância, e déficit habitacional, equiparados em termos quantitativos, em todas as cidades brasileiras. Esse quadro configura apenas uma das irracionalidades com as quais somos obrigados a conviver numa economia controlada pelo mercado, expondo de forma muito evidente as contradições internas existentes no modo capitalista de produção, assim como um distanciamento entre crescimento econômico e desenvolvimento social[5]. A relação entre déficit e vacância, assim como entre superprodução e escassez de moradias e mercados formal e informal questiona a existência de uma economia dual, que julga independentes tais setores. Ao mesmo tempo em que o mercado informal atende a uma demanda efetiva por moradias, uma demanda fictícia é criada no mercado formal, acionada por um processo contínuo de obsolescência programada. A dinâmica que comanda esse processo não expande a acessibilidade ao estoque antigo de habitações através de uma suposta rede de vacância[6], pelo contrário, deixa no espaço um rastro de ociosidade que se iguala ao déficit habitacional em todas as cidades brasileiras[7].

---

[5] Segundo Bolaffi (1975:56) o processo de crescimento das cidades a partir da reprodução de sua forma atual, implica na dilapidação dos recursos econômicos e no empobrecimento irreversível do futuro. O aumento de custos envolvidos no processo de expansão das cidades e a queda de produtividade "não se revelam nas contas nacionais, que, paradoxalmente, fazem supor o contrário. A má organização do espaço urbano eleva a demanda por bens e serviços criando custos sociais e individuais que não são necessariamente inflacionários. Disso resulta o aumento da renda nacional sem que haja uma melhoria correspondente no padrão de vida da população".

[6] As redes de vacância são acionadas quando alguém adquire um imóvel novo. As trocas de moradia ou as transações comerciais entre as famílias que acontecem a partir desse movimento dão origem a uma rede de vacância, analisadas mais detalhadamente no capítulo 4.

[7] Há valores referenciais do que seria vacância normal. Donald Jud e James Frew (1990) estabelecem que a vacância natural para o mercado residencial estaria em torno de 6,5%.

A cidade de Belo Horizonte apresenta, segundo dados do IBGE (2000) um total de 628.334 domicílios particulares permanentes e 83.148 domicílios vagos, perfazendo um percentual de 13,2% de vacância no estoque habitacional. O déficit habitacional é estimado em 53201 unidades habitacionais na área urbana da cidade, sendo este número dividido em 50472 provenientes de coabitação familiar, 1860 provenientes de domicílios improvisados e 879 domicílios rústicos. Acrescentando-se os demais municípios que compõem a região metropolitana de Belo Horizonte, as estimativas do déficit habitacional somam 79231 unidades habitacionais e o número de domicílios vagos crescem para 130504 unidades.

No Brasil, segundo os dados do IBGE (2000), existem 37.369.980 domicílios particulares permanentes em áreas urbanas. Destes, 4.580.147 estão vagos e 4.140.008 constituem o déficit habitacional básico. Esses dados sugerem que não exista de fato no Brasil déficit habitacional, mas uma deficiente distribuição da riqueza social, bem como um processo contínuo de avassalamento do meio ambiente, que beneficia os empreendedores imobiliários sem que lhes seja imputada nenhuma responsabilidade por suas conseqüências. Essas questões colocam em discussão o próprio conceito de função social da propriedade e a necessidade de uma regulação industrial e urbana mais eficaz. Não basta induzir um crescimento vigoroso da economia sem uma determinação férrea sobre o aproveitamento racional do excedente do produto social. Ainda que consideremos o problema da superacumulação e a produção da escassez como elementos inerentes ao modo de produção capitalista, podemos levantar críticas à permissividade com que o Estado trata a indústria da construção e o mercado imobiliário.

O conceito de déficit habitacional, segundo metodologia do IBGE (Censo 2000), engloba tanto moradias sem condições de serem habitadas (déficit por reposição do estoque), quanto a necessidade de incremento do estoque, decorrente da coabitação familiar[8] ou da moradia em locais não residenciais (déficit por incremento do estoque). Déficit por reposição do estoque refere-se a domicílios rústicos (que não apresentam paredes de alvenaria ou madeira aparelhada) e uma parcela devida à depreciação de domicílios existentes (um percentual dos imóveis com mais de 50 anos de construção). A estes dois componentes agrega-se o “ônus excessivo com aluguel”, que corresponde ao número de famílias com renda familiar até 3 salários mínimos que moram em domicílios urbanos duráveis e que despendem mais de 30% da renda com aluguel. Os números apresentados aqui se referem ao déficit habitacional básico, por apresentar pequena

[8] Coabitação familiar compreende, segundo a metodologia utilizada pelo Censo (2000), a soma das famílias conviventes secundárias, que vivem juntas a outra família em um mesmo domicílio e das que vivem em cômodos cedidos ou alugados.

possibilidade de sobreposição de componentes e contempla o somatório dos componentes coabitação familiar, domicílios improvisados e domicílios rústicos.

Domicílios vagos, segundo o Censo de 2000, são unidades que se encontravam efetivamente desocupadas na data de referência do censo demográfico. Além destas, ainda foram caracterizados domicílios fechados, que são todas as unidades particulares permanentes cujos moradores estavam ausentes por ocasião do período de coleta do Censo, e domicílios de uso ocasional, que são aqueles que servem ocasionalmente de moradia (casas de campo, de fim de semana, férias, etc).

A vacância imobiliária é a relação entre todos os espaços edificados vazios e o total de espaços edificados, em uma determinada área. Cada instituto ou órgão de pesquisa tem sua própria definição, e normalmente, a vacância é verificada distintamente por usos e funções, como a vacância residencial e a vacância comercial. Há procedimentos diversos na forma de mensuração. Geralmente, a vacância residencial é verificada por unidades domiciliares enquanto a comercial é estabelecida por área construída. A definição dependerá dos objetivos das pesquisas, cabendo entender o que está vinculado à vacância, e o que ela pode indicar e como pode ser interpretada.

Dos 6 milhões de domicílios vagos identificados no país em 2000, 24% encontram-se em áreas rurais e 13% em áreas urbanas com população até 20 mil habitantes. O restante (4,5 milhões) encontra-se nas grandes cidades, onde os domicílios vagos estariam, a princípio, disponíveis ao mercado imobiliário. No entanto, o número de unidades vagas em cada bairro da cidade não coincide com o número de imóveis de fato disponíveis para venda e aluguel neste mesmo local. No bairro Sion, por exemplo, durante o período de coleta dos dados do IBGE, foram registrados 1.073 domicílios vagos. Grande parte deles não se encontra disponível para o mercado, constituindo, provavelmente, um ativo imobiliário, que funciona como reserva de valor. Faltam informações mais detalhadas a respeito das causas desta ociosidade (rotatividade do mercado de aluguéis, êxodo urbano, deterioração dos imóveis, inadimplência, decisões judiciais, etc). Também é importante considerar que o espaço é extremamente heterogêneo e possui um caráter idiossincrático, o que supõe uma gama de situações espaciais, culturais e contingências específicas que podem influir no quadro de domicílios vagos em determinada região da cidade[9].

[9] Um estudo realizado na região central de Belo Horizonte mostrou que uma grande porcentagem dos imóveis residenciais vagos aí localizados era composta por apartamentos em prédios recém construídos e que 37,6% do total dos imóveis vagos identificados estavam nessa situação a mais de um ano. Fundação João Pinheiro. Centro de Estatística e Informações. Déficit Habitacional no Brasil. 2 ed. – Belo Horizonte, 2005.

Com base nos dados fornecidos pelo IBGE (Censo 2000), foi feito neste trabalho um mapeamento da vacância, da densidade residencial e da densidade populacional na cidade de Belo Horizonte (figuras 1, 2 e 3). Em conjunto, estes mapas permitem entender como o estoque de moradias encontra-se distribuído na cidade.

O mapa da figura 1 apresenta a porcentagem de unidades vagas em relação ao número de domicílios totais em cada região[10]. Percebe-se que o maior índice de vacância do estoque habitacional concentra-se nas áreas mais valorizadas da cidade, com apenas duas exceções: o bairro Bonfim, próximo à área central, com vacância de 15% a 30% e um estoque de moradias antigo, bastante degradado; e a região considerada zona rural, próxima à Serra do Curral, com entre 30% e 50%. Todas as demais áreas com índices de vacância superiores a 10% são de bairros valorizados, onde é marcante a atuação do mercado imobiliário formal, como Buritis, Sion, Funcionários, Lourdes, Belvedere (na região Centro-sul), Castelo e Ouro Preto (na região Norte) e São Luís (na Pampulha).

O mapa da figura 2 apresenta a densidade de domicílios, evidenciando que ela é mais alta nos bairros mais valorizados da região Centro-sul, onde se combina a um alto índice de vacância. Na região da Pampulha, ainda não verticalizada, o índice de vacância é alto, porém, em termos absolutos, não representa uma quantidade significativa do estoque subutilizado, se comparado aos bairros verticalizados da região Centro-sul.

O mapa da figura 3 apresenta a densidade populacional e mostra que a grande concentração de residentes encontra-se em áreas de vilas e favelas, como a Pedreira Prado Lopes, Morro do Papagaio e vila Cafezal. Essas áreas relativamente pouco valorizadas, regidas pelo mercado informal, apresentam índices de vacância baixíssimos se comparados aos das áreas mais valorizadas e verticalizadas, dominadas pelo mercado formal.

[10] Cada região demarcada no mapa representa a junção de algumas áreas homogêneas, utilizada pelo IBGE para organizar a coleta de informações do senso 2001. Estas junções, por sua vez, são aproximações dos limites dos bairros nas cidades.

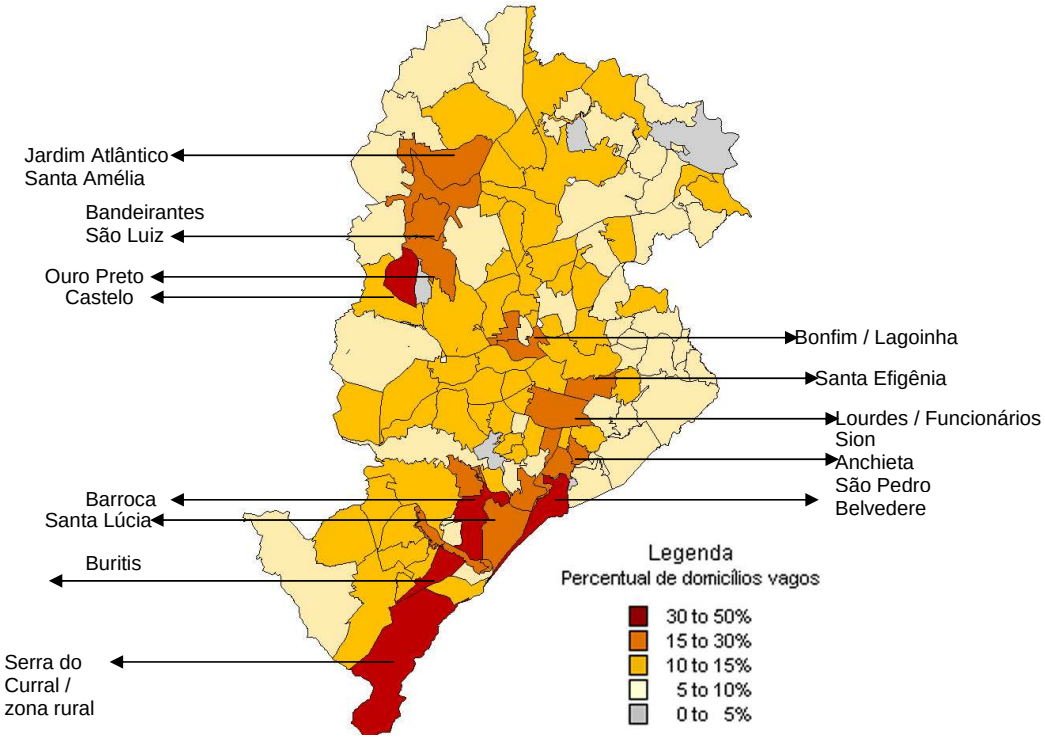

Figura 1 – Mapa do Percentual de Vacância no Estoque de Moradias em Belo Horizonte

(Fonte: IBGE 2000)

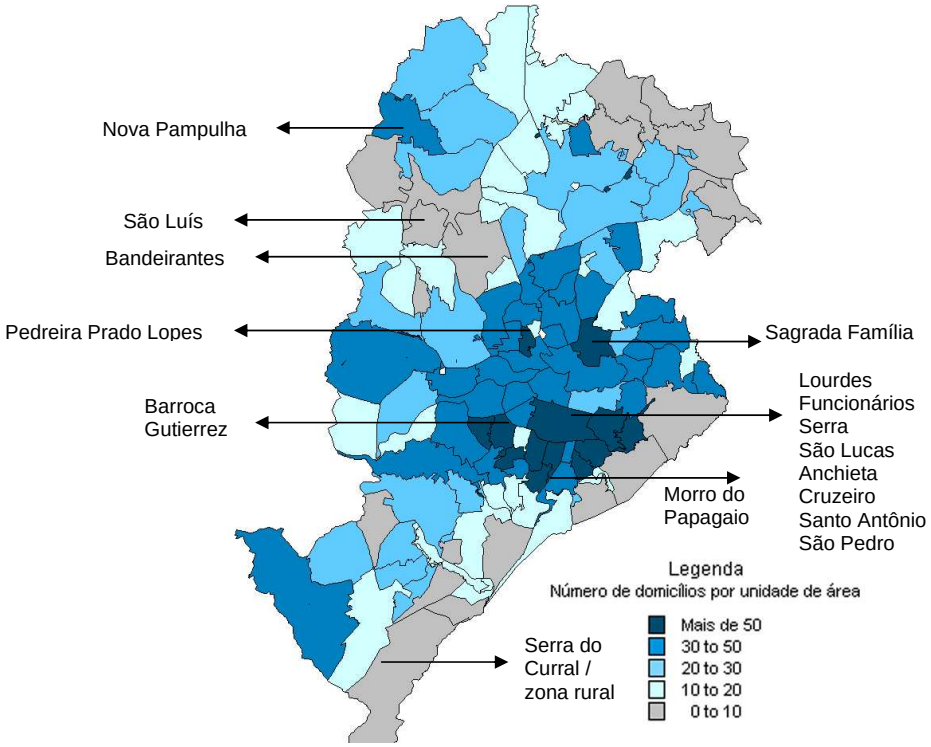

Figura 2 - Mapa de Densidade Residencial no Estoque de Moradias em Belo Horizonte (fonte: IBGE, 2000)

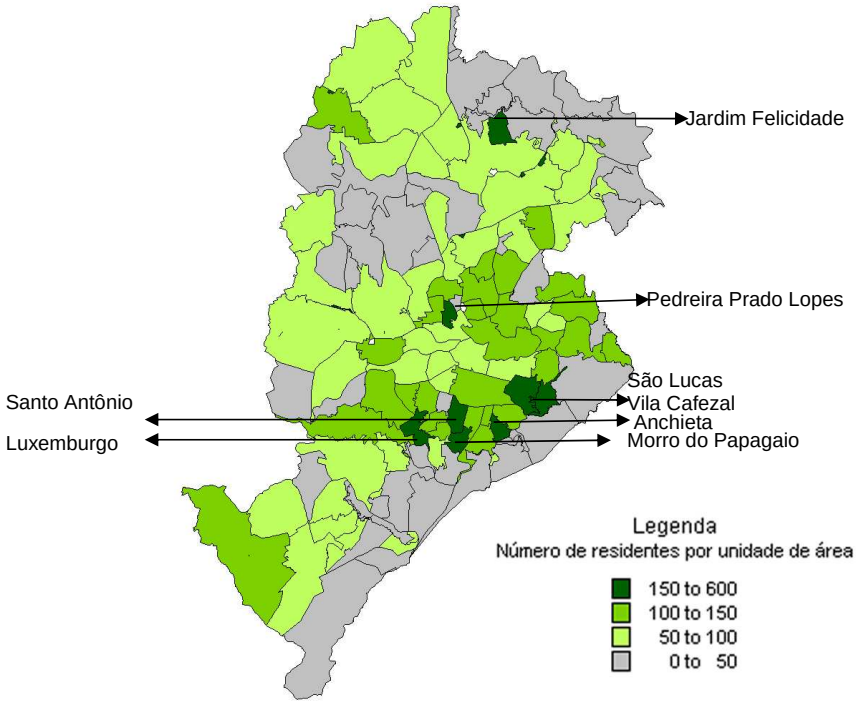

Figura 3 – Mapa de Densidade Populacional no Estoque de Moradias em Belo Horizonte (fonte: IBGE 2000)

Esses dados causam certa perplexidade, pois expõem de forma pungente a distância entre desenvolvimento econômico e desenvolvimento social, assim como a irracionalidade com a qual convivemos cotidianamente. Eles induzem também à idéia de que a ocupação dos imóveis ociosos poderia ser parte da solução do problema habitacional. Porém, trata-se de uma idéia apenas incipiente, porque tais dados não são auto-explicativos, mas carecem tanto de informações empíricas confiáveis acerca de suas causas, quanto de uma abordagem teórica que os elucide. Somente com um avanço nessa direção seria plausível sugerir aos governos uma política regulatória que visasse a minimizar a desigualdade na estrutura habitacional.

Parece claro, no entanto, que a solução para o problema da falta de moradias não pode ser resolvida a partir da reprodução do modelo produtivo e regulatório atual. Os dados acima contradizem frontalmente o “mito da produtividade”, segundo o qual o problema da escassez seria resolvido a partir do aumento da produção de determinado bem. Mais que o aumento da produção em termos absolutos, seriam novos modelos produtivos, novos instrumentos de regulação e a utilização de uma tecnologia apropriada que garantiriam uma distribuição mais equilibrada da riqueza socialmente produzida, podendo, assim, representar de fato, mais que a evolução econômica, uma evolução social e uma distribuição da riqueza social mais equilibrada (SCHUMACHER, 1979).

Nas atuais circunstâncias, ociosidade e déficit, ou estoque positivo e negativo, parecem independer um do outro, sem possibilidade de intercâmbio, porque são gerados e sustentados por mecanismos diferentes de mercado. A produção capitalista de moradias é, em si, a responsável por apartar dois sistemas: um lidando com a produção informal, atendendo a uma demanda voltada para quem se encontra excluído do consumo, e outro, voltado para uma demanda solvável (Maricato, 1996). O processo de acumulação faz com que o urbano se conforme em diferentes pólos: um pólo moderno e um pólo arcaico. A cidade moderna, que seria a oficial e regulada, convive com a cidade ilegal, desigual e precária e grande parte da população encontra-se excluída da cidade oficial, encontrando na ilegalidade sua forma de acesso à moradia.

Segundo Paul Singer (1985) o crescimento acelerado em países não desenvolvidos tornou evidente uma série de desequilíbrios, principalmente entre oferta e procura de habitações e serviços urbanos. Segundo o autor, boa parte das críticas voltava-se na década de 40 para o processo da urbanização em si, como uma crítica anti-urbana, condenando seu ritmo excessivo e delegando a ele o processo de marginalização da população. Entre 1930 e 1945 a mobilização desta população, que constituía um exército industrial de reserva vinda do campo, se encontrava marginalizada em grandes cidades

como São Paulo. Paul Singer (1985) defende que este exército industrial de reserva, no entanto, não seria inserido no consumo caso diminuísse seu tamanho, uma vez que é a concentração de renda na cidade que eleva o desemprego e não o êxodo rural. Na verdade, a marginalização da população apenas se concentra na cidade e antes se encontrava dissipada. A população metropolitana cresce e faz crescer no mesmo ritmo a demanda por serviços urbanos, os quais não encontram recursos para serem supridos na mesma velocidade. No entanto, a demanda por serviços por habitação, numa economia capitalista, é apenas a demanda solvável e por isso ela cresce em função da renda e não em função do crescimento populacional. Segundo Bolaffi (1975) o Brasil possui exatamente o número de habitações para o qual existe uma demanda monetária, como ocorre, aliás, com qualquer outro tipo de mercadoria. Somente quando uma família passa a usufruir de renda suficiente para pagar por uma moradia, ela passa a incrementar a demanda por serviços urbanos. Neste caso, em algum ponto da economia, alguém gerou renda, de modo que o volume de recursos da economia urbana também foi acrescido.

A coabitação familiar constitui a maior parte do déficit habitacional na cidade de Belo Horizonte, assim como em toda a região metropolitana. Porém, a procura por moradia no mercado formal não se faz por essas famílias coabitantes, excluídas do consumo, mas por uma demanda solvável limitada. Para que ociosidade e déficit tendessem a uma situação mais equilibrada do que a atual, seria necessário, por um lado, estabelecer formas de acesso das famílias ao estoque de domicílios vagos e, por outro, forçar uma liquidez nesse estoque[11]. É notório, neste caso, que as políticas públicas de habitação se esforcem continuamente para construir novos conjuntos habitacionais concentrados em áreas distantes, uma vez que, dependendo dos custos urbanos envolvidos, a utilização do estoque já construído na cidade poderia se tornar mais viável economicamente, via políticas regulatórias mais incisivas, subsídio e programas de financiamento específicos.

Além disso, o maior índice de ociosidade do estoque habitacional é detectado em áreas mais valorizadas, lugares de atuação do mercado formal, o que torna a possibilidade de reversão direta de vacância em oferta ao déficit habitacional uma operação que não se

[11] É provável, como foi indicado anteriormente, que grande número de domicílios vagos seja de fato apenas reserva de valor e não esteja disponível ao mercado imobiliário para venda ou aluguel. O investimento imobiliário faz parte da cartela de investimentos de várias empresas, que tentam diversificar o capital investido em vários setores.

sustenta. A distância física e social entre um estoque e outro é grande e esta diferença é resultado de um processo de segregação urbana muito determinante na estrutura urbana[12].

O acréscimo de vacância no estoque habitacional tem contribuído para aumentar progressivamente a crise da moradia. Longe de resolvê-la, o mercado formal se ocupa principalmente em atender à classe média alta, tática do mercado cerceada por uma lista de facilidades, como linhas de financiamento específicas[13] e políticas de fomento ao setor, camufladas de políticas de incentivo ao emprego. Seria papel do Estado balizar a produção formal ou mesmo incentivar novas formas de produção (através de incentivo a pesquisas, novas tecnologias e novos modelos de gerenciamento) que fossem capazes de atender de fato a uma demanda social em vez de criar continuamente novos bairros e condomínios voltados para classe média alta. Os interesses em dar continuidade a essa indústria, cuja produtividade gera alta lucratividade, mas também acarreta prejuízos (ambiental e econômico), são muitos e se encontra longe de contribuir para um equilíbrio justo da utilização do espaço.

2.3 A “Mão Invisível Urbana”

O Estado passa a delegar ao mercado a função de produção do espaço, ao mesmo tempo em que o modernismo e sua forma de produção básica (fordismo) é convertida em um processo de acumulação flexível. Essa inversão suscita novos questionamentos sobre o fracasso de uma abordagem clássica da economia que, longe de gerar uma ordem espacial eficiente e justa, tem contribuído para a constituição de uma das irracionalidades geradas pelo próprio mercado: convivemos simultaneamente com a escassez e uma superprodução de moradias.

A teoria urbana, segundo a lógica da economia clássica delega ao mercado o papel de agente conciliador entre a liberdade de ação individual e a eficiência no uso da riqueza socialmente produzida. Assim, a metáfora da "mão invisível" de Adam Smith[14] se aplicaria

[12] A relação entre o processo de segregação urbana e a ociosidade no estoque habitacional será tratada com mais detalhes no capítulo 4.

[13] Recentemente foram criadas linhas de financiamento pela CEF voltadas especificamente para quem se interessava em trocar o imóvel usado por um novo.

[14] A tradição neoclássica da ciência econômica, inaugurada por Smith e Ricardo, defende que a validação social da produção através do mercado se daria em perfeita harmonia, pela consolidação de uma aleatoriedade das decisões individuais de produção, uma vez que existiria um tipo de propensão natural à troca, que otimizaria a divisão social do trabalho e garantiria a demanda para um determinado nível de produção. Tal confluência entre

também ao mercado imobiliário, resultando numa estrutura espacial eficiente e justa. O discurso do urbanismo, como instrumento de coordenação do desenvolvimento do espaço, se torna radicalmente oposto ao projeto da "mão invisível" da economia urbana ortodoxa, e coloca em discussão a urgência de outras abordagens para a teoria da localização, assim como intervenções que promovam uma distribuição mais eficaz da riqueza produzida socialmente.

A estrutura residencial, segundo os modelos tradicionais da economia urbana, seria o produto das decisões autônomas dos agentes do mercado fundiário e imobiliário. O critério de decisão pela localização na cidade seria formulado a partir da escolha entre o consumo de acessibilidade e o consumo de quantidades de solo urbano. A literatura econômica neoclássica sugere que esse mercado de imóveis seria o mecanismo social de coordenação das decisões individuais de localização e uso do solo urbano e que desta coordenação surgiria uma cidade cujo solo urbano é utilizado da forma mais eficiente.

O equilíbrio espacial seria resultante das forças de mercado. O ajuste se daria quando nenhum usuário do solo urbano pudesse aumentar sua satisfação ou seu lucro, alterando sua localização ou adquirindo mais ou menos terra e habitação, e quando nenhum proprietário fundiário pudesse aumentar sua receita alterando o preço da terra. O equilíbrio defendido pelo modelo neoclássico é, na verdade, o ponto de partida para um novo arranjo do qual extrairíamos uma nova configuração urbana. O que poderíamos definir como equilíbrio neoclássico não passa de um momento de transição entre um momento de estabilidade e uma nova estruturação da configuração urbana. A estrutura urbana seria vista então a partir de uma analise estática e os desajustes seriam transitórios, fruto da interferência externa (promovida pelo Estado) ou de imperfeições do mercado.

No Brasil, o Estado tem implementado tentativas de intervir no processo de especulação imobiliária nas cidades como forma de atenuar as desigualdades geradas pelo mercado. Já em 1982 o projeto de lei 775 é formulado como instrumento de combate às formas de especulação imobiliária e submete a propriedade privada à sua função social. A divulgação desse projeto gerou indignação por parte dos empresários do setor imobiliário, que defendiam a tese de que, intervindo no direito de propriedade, estaria o Estado liquidando a liberdade individual, base de uma economia de mercado. Na verdade, a livre

---

as decisões individuais de produção e o bem comum, em termos de uma economia estável, em permanente crescimento, é argumento básico do pensamento neoliberal até hoje. O "homem econômico" clássico teria sua própria natureza baseada no sistema de trocas e, portanto, as leis da economia poderiam ser vistas como leis da própria natureza. Qualquer problema é visto como sendo causado pela interferência externa do Estado, que perturbaria a trajetória de equilíbrio regulada pelo mercado.

concorrência não pode de forma alguma ser identificada à liberdade individual. Ela apenas expressa a liberdade de capitais, liberdade esta que limita a própria liberdade individual, pois mesmo o capitalista, como representante do capital, é coagido a acumular sempre. O liberalismo sempre serviu apenas aos que tinham alguma propriedade a ser defendida. Fora desse círculo estrito, o indivíduo, por quem o liberalismo supostamente zela, jamais passou de uma abstração. A progressão sem limites do consumo confere a este a condição da própria democracia, uma vez que mercado e democracia são considerados equivalentes, porém sob a subordinação do primeiro em relação à segunda. Mészáros (1989) também denuncia o caráter expansionista do capital como coibidor da individualidade humana, uma vez que não permite o desenvolvimento das potencialidades humanas:

> "[...] as necessidades alienadas e as perversas exigências produtivas da auto-realização do capital não permitem o pleno desenvolvimento das necessidades e potencialidades humanas (que é primariamente um desafio sócio-cultural), mas, pelo contrário, as necessidades artificiais da destrutiva expansão do capital. É compreensível, em vista disso, que a produção de uma abundância cada vez maior se converta num sonho cada vez mais ilusório, apesar do aumento assombroso das forças abstratamente produtivas da sociedade, condenadas a permanecer contra-produtivas, por causa de sua incrustação social capitalista e dissipação destrutiva (MÉSZÁROS, 1989: 93)".

Segundo Bolaffi (1975: 52) "se é verdade que a providencial "mão invisível" é capaz de fato de corrigir as distorções econômicas como se supunha, também é verdade que vivemos num regime que ainda a respeita". A idéia de um sistema auto-regulado, com leis naturais que promovem harmonia e justiça social, desde que não haja interferência do Estado, credencia então os capitalistas em sua busca individual por ganhos excessivos ao mesmo tempo em que legitima certa liberdade de atuação, desprovida de qualquer controle ou cerceamento externo. No entanto, o mercado não possui mecanismos perfeitos de auto-regulação e também não consegue criar mecanismos alternativos satisfatórios e consensuais a essa regulação.

O liberalismo tem sua origem na idade média, procurando dar justificação filosófica às práticas sociais do ganho pelo ganho (SOARES, 2000). Ainda hoje o liberalismo influencia de forma pungente o modo de pensar e a relação entre Estado e economia. Procurou-se por muito tempo criar um Estado que se responsabilizasse apenas pela ordem jurídica, pela defesa da propriedade e pela ordem pública, e assim assegurasse um instrumento fundamental para os capitalistas: a liberdade contratual.

Se a iniciativa individual fosse de fato, como defende a teoria econômica clássica, o melhor regulador da economia, restaria ao Estado apenas garantir essa “liberdade” e atender a demandas pelas quais o capital não tem interesse, por não apresentarem boas perspectivas de lucratividade, como é o caso da habitação para fins sociais, que conta sempre com subsídios governamentais. Dessa forma, a presença do Estado seria então fundamental para o desenvolvimento da economia e o liberalismo não passaria, como defende Soares (2000), de uma utopia. Os próprios mercados nacionais foram uma criação do Estado, quando este decide enfrentar as corporações de ofícios, que por sua vez, sempre criaram entraves à comercialização nos mercados medievais. O Estado então não só contribui para a sustentabilidade dos mercados nacionais em épocas de crise como é ele próprio que cria o mercado.

O capitalismo monopolista é o nome que também se dá ao capitalismo contemporâneo, formado por grandes corporações, grupos financeiros, capazes de administrar preços, controlar mercados, enfim, um capitalismo marcado pela presença do Estado cada vez mais interventor na economia, seja subsidiando, seja como comprador, financiador, defensor de interesses, requisitado cada vez mais para regular ativamente o processo de reprodução do capital. O Estado se transformou num supermecanismo de regulação e não se trata de caracterizá-lo como Estado intervencionista, o que supõe, na verdade, uma relação de exterioridade entre economia e política. Ao contrário, no capitalismo há uma politização da economia, no sentido de que tanto a forma da concorrência capitalista quanto a forma de relações entre capital e trabalho são constituídas no Estado (Harvey, 1979). Assim, o Estado passa a ser um instrumento de sustentabilidade de mercados, mas delega a este a função de produção do espaço. Para que isso ocorra o Estado capitalista necessita, nesta fase, assumir um papel intervencionista direto em todos os planos da vida social, promovendo e dirigindo ativamente o consumo destrutivo e a dissipação da riqueza social. Sem essa intervenção direta, segundo Mészáros (1989), no processo metabólico social, não mais em situações de emergência, mas em base contínua, o extremo desperdício do sistema capitalista contemporâneo não pode ter mantida sua existência.

As leis do capitalismo ainda são válidas para essa regulação no âmbito do Estado. A base continua sendo a extração da mais valia, o capital continua a se valorizar, as crises continuam sendo inerentes ao sistema, a lei do valor continua persistente, a sociedade continua sendo capitalista e todas as suas contradições continuam presentes. Dentro dessa estrutura, o Estado não pode, em longo prazo, abolir nenhuma das contradições existentes. A solução talvez seja uma regulação mais democrática da produção social que prescinda do valor, fazendo a produção deixar de ter um fim em si e passar a ser um meio de

atendimento das necessidades sociais, conseguindo minimizar as irracionalidades presentes no processo de construção do espaço.

A análise econômica sugere uma naturalização das irracionalidades geradas pelo capital nos diversos mercados, e o mercado imobiliário não é exceção. A equidade entre déficit habitacional e ociosidade no espaço expõe de forma evidente a questão urbana contida no processo de construção do espaço. A obsolescência programada pelo mercado imobiliário, expediente crucial no modo de produção capitalista, acaba provocando, como será visto adiante, o incremento do coeficiente de vacância, o que agrava consideravelmente a desigualdade espacial e contribui para a transformação do espaço construído em reserva de valor.

Os problemas da superacumulação e da escassez são constitutivos também da dinâmica imobiliária. A obsolescência programada seria uma solução que, mesmo resolvendo de forma razoável as contradições internas do capitalismo, não seria capaz de superar seus efeitos no espaço. Se as contradições internas do modo capitalista de produção não podem ser abolidas, restaria saber até que ponto as políticas públicas de habitação seriam capazes de minimizar as irracionalidades produzidas no espaço. Para tanto, seria necessário entender também a forma como o Estado de fato legitima a atuação dos empreendedores na cidade, possibilitando que estes expandam continuamente o mercado e decidam como lhes convém sobre a vida útil do espaço construído.

3 A OBSOLESCÊNCIA DO ESPAÇO CONSTRUÍDO

Produção e consumo, instâncias diferenciadas pela teoria clássica da economia, são, na verdade, um só processo e se determinam dialeticamente. Assim, bens duráveis podem ser produzidos e consumidos como bens descartáveis. Como foi indicado no capítulo anterior, esse controle da durabilidade da mercadoria ou a obsolescência programada constitui um dos instrumentos que o capitalismo contemporâneo utiliza para administrar suas contradições internas e tem se transformado no principal expediente de sustentação de muitas indústrias. Em termos gerais, a obsolescência programada consiste na produção de bens de consumo com vida útil mais curta do que seria tecnicamente possível. O produto é fabricado para durar menos horas, dias ou anos e perder utilidade, de tal forma que se torna totalmente ineficiente ou desestimulante, suscitando sua substituição por outro revitalizado pelas características próprias do que é novo.

A expressão "obsolescência programada" foi cunhada em 1954 pelo arquiteto e *designer* industrial Brooks Stevens[15]. Stevens dedicou parte do seu trabalho à indústria automobilística, desenvolvendo veículos vendidos em vários países por indústrias como a Kaiser, Alfa Romeo, Studebaker, Packard, American Motors, Volkswagen, Harley Davison. Nos anos subseqüentes, nem sempre o termo foi considerado favorável à indústria. Em 1959, a própria Volkswagen, hoje um tipo de indústria que mais se utiliza desse expediente, promovia uma campanha na qual se apresentava totalmente contra a obsolescência programada. Vários ataques a esse tipo de estratégia eram vinculados a questões éticas, a efeitos ambientais ou mesmo ao fato de se engendrarem mudanças meramente ilusórias, sem nenhum aperfeiçoamento ou inovação de conseqüências práticas[16]. De fato, o processo de obsolescência sistematicamente praticado pelas indústrias da segunda metade do século XX raras vezes encerra evoluções reais. Muito mais comum é que o desenvolvimento de novos produtos se restrinja ao lançamento de novas versões, sem

[15] Brooks Estevens nasceu nos EUA em 1911, na cidade de Milwaukee no estado de Wisconsin, proximo da indústria automobilistica de Detroit. Apesar de ter desenvolvido muitos eletrodomésticos como geladeiras, maquinas de lavar, aspiradores de pó, brinquedos, bicicletas e logotipos de marcas famosas como a cerveja Miller, ficou reconhecido de fato pela sua atuação na indústria automobilística, onde a obsolescência programada se tornava cada vez mais necessária. Seu primeiro projeto para a indústria automobilística se deu em 1946, logo após a segunda guerra mundial, quando a Willys Overland viu a oportunidade de lançar um carro de uso civil inspirado no sucesso do *Jeep* Willys militar lançado em 1941.

[16] Segundo a médica americana Marcia Angell (entrevistada por Lucas Mendes em 26/06/2006 – Globo News), dos milhares de novos medicamentos aprovados todo ano nos EUA apenas cerca de 10% apresentam alguma novidade real. O resto é o antigo em nova embalagem (ou dosagem ou formato ou outro detalhe qualquer).

modificações tecnológicas ou culturais, tratando-se apenas de imprimir o rótulo do “novo” a determinado produto, legitimá-lo como tal e, assim, incrementar o consumo.

Contudo, é importante esclarecer que um produto obsoleto não é necessariamente resultado de uma “obsolescência programada”, mas pode provir também de transformações já observadas em sociedades pré-capitalistas. Segundo Abrines (1944), a obsolescência se define, de um modo geral, como a perda de valor de um bem em relação ao que surge como novo, isto é, a perda de valor por conseqüência do "progresso normal das artes e das ciências". Esse “progresso normal das artes e das ciências” pode, de fato, influenciar o valor de uso de máquinas, edifícios industriais e mesmo sistemas políticos ou sociedades, porém, é o modo de produção que vai determinar de forma mais pungente a durabilidade dos objetos produzidos por uma determinada sociedade. No sistema produtivo do medievo, como mostra Mészáros (1989), o objetivo principal era a sobrevivência do produtor como artífice ou como mestre artesão. Portanto, o valor de uso do artefato produzido é que garantia a existência do mercado. A produção era sempre subordinada a um dado consumo e abastecia uma demanda que se expandia lentamente. Assim, a taxa de uso de qualquer produto deveria ser alta, se aproximando, quando possível, de sua real durabilidade física ou tecnológica. Nesse caso, há obsolescência, mas ela tende a coincidir com a durabilidade intrínseca do próprio produto. Ou seja, o artesão não programaria a obsolescência, uma vez que o objetivo do próprio modo de produção era aumentar a taxa de uso do artefato produzido.

Também em relação ao espaço construído, a obsolescência abarca uma série de processos, com causas e conseqüências diferentes, que podem estar relacionadas a determinada "programação" no âmbito do mercado imobiliário ou a contingências de outra natureza. O objetivo do presente capítulo é tornar clara a abrangência do conceito de obsolescência do espaço, diferenciar alguns processos que lhe deram origem e os motivos pelos quais a inutilização de um edifício obsoleto perdura no tempo sob a forma de ociosidade ou vacância[17]. O dia em que se fecham as portas de um edifício ou de uma moradia é apenas um marco pontual num processo cujos antecedentes e implicações futuras podem ser muito diversos.

[17] Ociosidade é entendida aqui como um adjetivo mais genérico, que se aplica às diversas situações com o edifícios inacabados, desocupados, terrenos inutilizados etc. Já vacância, refere-se especialmente ao estoque que se encontra inserida no mercado, em condições de uso. Sua inutilização é temporária, mas constitui um percentual mais ou menos permanente (ou progressivo) de habitações não utilizadas na cidade.

3.1 Obsolescência Contingencial de Edificações: Hipercentro de Belo Horizonte

A sociedade se transforma no decorrer do tempo e constantemente põe em questão o espaço construído. Os "produtos espaciais" de certa época sobrevivem ou não às transformações sociais, resistem ou não às mudanças de hábitos e valores da sociedade que abrigam. Assim, mesmo transformações que não se originam na organização espacial propriamente dita ou na atuação do capital imobiliário ou incorporador costumam incidir no espaço de forma determinante, podendo levar à sua obsolescência.

Processos desse tipo culminaram na obsolescência do espaço construído da área do Hipercentro de Belo Horizonte. Ela apresenta hoje diversos grandes edifícios desocupados[18], que se dividem em três grupos principais[19]. O primeiro grupo são as antigas sedes bancárias, como o edifício Gustavo Guimarães na rua Espírito Santo (figuras 1 e 2), projetado por Raul do Lagos Cirne e Luciano Alfredo Santiago, a sede do BEMGE na praça Sete 20 (figura 3), projetada por Oscar Niemeyer em 1957, e a sede do Banco de Crédito Real de Minas Gerais, também na rua Espírito Santo. Nesse caso, processos amplos do setor financeiro e de serviços criaram refugos de uma tipologia específica, exemplificando bem como a dinâmica da economia nacional e global se impõe ao espaço, mesmo quando não se trata de ações diretamente relacionadas ao mercado imobiliário. Belo Horizonte, assim como todas as outras metrópoles brasileiras, sofreu nos anos 80 aumento do setor terciário, diminuição do setor industrial e crescimento do mercado informal de trabalho. Instalou-se na cidade uma série de escritórios centrais de empresas estatais e privadas. Mas na mesma década entra em crise o modelo desenvolvimentista (Mendonça, 2002) e iniciam-se os processos de descentralização e terceirização administrativa de instituições públicas e privadas, tornando logo obsoletos os enormes "programas de necessidades" que

[18] O termo desocupado parece ser mais pertinente para designar os grandes edifícios inutilizados, que se encontram fechados há bastante tempo na área do hiper-centro de Belo Horizonte. Todos estes edifícios não parecem estar abandonados (no sentido de estarem esquecidos, desprezados), mas contam com vigilância e seguranças durante 24 horas. A situação de abandono nestes lugares não se sustentaria por muito tempo, visto que processos de invasão são eminentes. Assim, longe de permanecerem abandonados, estes edifícios representam ainda um patrimônio de grande valor e a integridade destes imóveis são asseguradas diariamente.

[19] A amostragem destes grupos de edifícios desocupados foi feita a partir de um levantamento da área delimitada pelo hiper-centro de Belo Horizonte, delimitada pela lei de uso e ocupação do solo de 1996, como parte de uma investigação que deu origem à pesquisa “Unidades Obsoletas”, concluída em 2002. Trata-se apenas dos grandes edifícios, com mais de 10 pavimentos, que se encontravam na época totalmente desocupados e os grandes cinemas, que hoje se encontram desocupados.

[20] Este edifício abrigava originalmente a antiga sede do BEMGE. Após sua privatização em 1998 sua sede foi repassada ao Banco Itaú. Após cinco anos de tentativas de venda, sem sucesso, o Itaú repassa o edifício ao Estado, como parte de uma negociação que visava a renovação do contrato para prestação de serviços pelo Banco Itaú ao Estado.

ocupavam os grandes edifícios. Esse fenômeno é ainda reforçado pelo deslocamento da administração do capital financeiro internacional para países asiáticos (Sassen, 1998). Enquanto o capital gira, acionando e desligando bolsas de valores e elegendo sedes nas chamadas cidades “primaciais”, as outras, à margem desse sistema integrador, sofrem os efeitos da reestruturação internacional na forma, por exemplo, da obsolescência de grandes sedes bancárias.

O segundo grupo de edifícios desocupados no Hipercentro de Belo Horizonte compreende grandes cinemas desativados e também pode, de certo modo, ser considerado um produto de externalidades ao espaço construído. Diante do atual mercado cinematográfico, com suas características globais, com o advento do “cineplex” [21] e “shopping center”, um grande cinema na área central de uma cidade tem poucas chances de perpetuar sua utilização original. É claro que, nesse caso, uma reestruturação espacial precedeu as mudanças de hábito dos cinéfilos, na forma de um deslocamento de atividades comerciais e de lazer da área central para os "shopping centers". A obsolescência teve motivações provenientes tanto do mercado cinematográfico, quanto das transformações urbanas que se processavam e incidiam de forma direta na mudança de grandes cinemas para outros menores, com tecnologia mais avançada, inseridos em lugares mais controlados e segregados.

O último grupo de edifícios detectados pela pesquisa são hotéis inutilizados, próximos à avenida Guaicurus, zona boêmia de Belo Horizonte, onde é comum a presença de prostituição e violência. Entre eles destacam-se o inacabado Hotel Beira Rio (foto 4) na Avenida dos Andradas, com mais de 10.000m2 de área construída, e o Hotel Itatiaia, na praça Rio Branco, cujos cinco pavimentos destinados à hospedagem encontram-se desocupados. O abandono desses hotéis está atrelado, essencialmente, ao processo de degradação ambiental da área central e ao deslocamento das atividades do setor terciário para outros locais da cidade.

[21] O novo padrão de cinema é assim designado por ser implantado pelo grupo Cineplex, um dos mais tradicionais exibidores e distribuidores do Brasil. Seus principais cinemas encontram-se implantados em shoppings do grupo Multiplan, a quem são associados. A principal estratégia do grupo Cineplex é substituir as salas existentes nos shoppings por novas que possibilitem a implantação da tecnologia de áudio THX - certificação que garante a qualidade de som e imagem e que foi criada pelo estúdio norte-americano “LucasFilm” de George Lucas.

Fotos 1 e 2 – Interior do edifício Gustavo Guimarães, projetado por Luciano Alfredo Santiago e Raul do Lagos Cirne

Fotos 3 – Antiga sede do BEMGE, projetada por Oscar Niemeyer

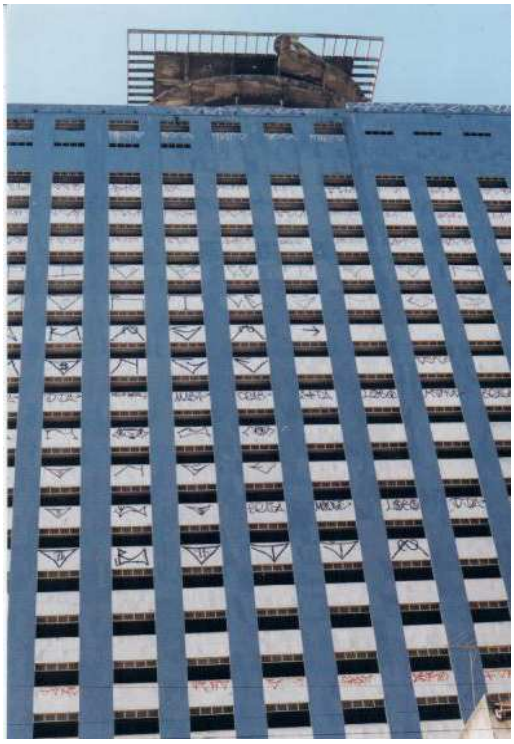

Foto 4 –Edifício que abrigaria o Hotel Beira Rio, aprovado em 1984, localizado na Avenida dos Andradas, esquina com rua Rio de Janeiro

Em suma, a obsolescência pode apresentar causas provenientes tanto de questões externas ao âmbito do espaço em si, como de transformações físicas e urbanas às quais o espaço está sujeito, mas que não pertencem ao fenômeno que analisaremos adiante, de uma programação da obsolescência. O esvaziamento das sedes bancárias no Hipercentro, por exemplo, não parece ter sido impulsionada por uma necessidade de expansão do mercado imobiliário, ainda que possa ter contribuído para isso. Se o termo “obsolescência programada” é utilizado para designar a produção de bens de consumo com vida útil mais curta do que seria tecnicamente possível, então ele é aplicável apenas a um mercado em que produção e consumo puderem se fundir num mesmo processo, onde um alimenta o outro continuamente. A obsolescência de sedes bancárias parece não funcionar como expediente que impulsiona o mercado imobiliário comercial (edifícios destinados a salas comerciais, por exemplo), uma vez que esse mercado não tem como interferir no movimento do capital financeiro, sendo na verdade influenciado por ele. A origem da obsolescência de sedes bancárias na área central de Belo Horizonte é o movimento do capital financeiro e não o movimento do capital imobiliário.

3.1.1 Edifícios Obsoletos e Ociosidades Permanentes

Antes de analisarmos a obsolescência programada no mercado imobiliário, cabe deixar clara a diferença entre os conceitos de "obsolescência" e "ociosidade". A noção de obsolescência se refere ao momento em que a função original de um edifício deixou de existir. A partir desse momento, pode-se demolir o imóvel ou, de forma mais racional, reutilizá-lo para outros fins. Se nada disso ocorrer, gera-se ociosidade, que tem motivos distintos dos que levaram à obsolescência inicial. A obsolescência é fruto de um processo que “questiona” o espaço e induz sua troca, enquanto que a ociosidade é um fenômeno posterior, que se prolonga no tempo quando um bem durável tornado obsoleto não encontra meios para ser reutilizado. Dever-se-ia então perguntar, por exemplo, por que as antigas sedes bancárias ou os cinemas do Hipercentro de Belo Horizonte continuam desocupados.

Algumas condições impostas ao desenvolvimento do espaço podem funcionar como entraves para a reocupação de um edifício obsoleto e determinar que a ociosidade se perpetue no espaço durante longos períodos. A legislação urbana é uma delas. É notório que, em Belo Horizonte, não há uma política de estímulo à reapropriação de edifícios desocupados; pelo contrário, tais iniciativas são obrigadas a se adaptarem a muitas definições legais posteriores e concebidas para construções novas. Essa falta de flexibilidade na regulação e a falta de programas específicos para a reocupação de áreas

vazias contradiz a idéia de que, para a preservação da arquitetura como bem urbano, é necessário que lhe seja garantido um uso. Mais do que um modelo de planejamento exemplar e pontual, seria preciso um processo contínuo que visasse mais à cidade já edificada do que o favorecimento de sua contínua expansão.

Além da legislação, também a situação patrimonial dos edifícios contribui para a permanência desse refugo na cidade. Os imóveis pertencentes a pessoas jurídicas são lançados no balanço das empresas na forma de capital imobilizado (ativos imobilizados). Quando não há demanda para a compra desses imóveis nos valores pretendidos pelos proprietários, eles deveriam ter seu valor reduzido até um nível em que houvesse efetivação de vendas. Mas isso geraria uma grande alteração nos balanços contábeis e, conseqüentemente, os responsáveis teriam que assumir diante de seus acionistas e sócios a execução de um prejuízo. Por esse motivo são mantidos os valores ofertados na esperança de que o mercado se "recupere". Na área central de Belo Horizonte, é comum que edifícios permaneçam à venda durante longos períodos sem sofrerem nenhum tipo de depreciação representativa. É o caso, por exemplo, do edifício Gustavo Guimarães, antiga filial do Banco Nacional, repassado à Caixa Econômica Federal. Há ainda os edifícios associados a disputas judiciais (como o Hotel Itatiaia na praça Rio Branco), os que constituem garantias diretas de determinados financiamentos e os que compõem a “massa falida” de uma empresa[22]. Os imóveis utilizados como garantia para a obtenção de recursos, quando o pagamento da dívida não é honrado, são solicitados judicialmente pelos credores inúmeras vezes e permanecem vagos enquanto o processo ou disputa judicial estiver em andamento. Os processos ligados às falências envolvem diversos credores e são motivos de disputa para a desqualificação entre eles. Durante o processo, qualquer capital líquido que incida sobre o fundo da massa falida será absorvido primeiro pela União, depois pelos funcionários e, por último, em pagamento das despesas processuais, o que não é de interesse dos credores. Por isso, eles procuram manter o capital imobilizado até que se desqualifique o máximo possível de credores, garantindo algum capital no final para aqueles considerados qualificados. Em síntese, durante o processo, os credores não têm interesse pela venda, pois o capital seria destinado às despesas do processo.

Outro aspecto a ser considerado como obstáculo à reutilização dos edifícios do Hipercentro de Belo Horizonte são suas características arquitetônicas. Na extinção dos grandes "programas de necessidades" que deram origem a esses edifícios, a reocupação só seria possível mediante a existência de diversos locatários ou proprietários para uma única

[22] É o caso de diversos edifícios residenciais inacabados presentes na área central de Belo Horizonte, da antiga construtora Encol, que teve sua falência decretada em 1999.

edificação, o que requer considerável esforço administrativo, custos jurídicos e modificações na estrutura espacial. Pode se dizer que há um descompasso entre a vida útil de um edifício e a constante mudança de processos sociais: externalidades mais fluidas que a capacidade de um edifício se recompor fisicamente. Essa dicotomia na arquitetura coloca em discussão seu próprio caráter de objeto, de algo a ser consolidado e adquirir status de permanência num contexto em constante mutação.

Em suma, tanto a legislação, que cria barreiras para a reutilização dos edifícios desocupados e não inclui programas específicos para isso, como processos judiciais e características arquitetônicas acabam constituindo fatores que contribuem para que a ociosidade de edifícios, que se tornaram obsoletos em um determinado momento, perdure por longo tempo. Todavia, como já dito, a obsolescência do espaço construído não advém apenas de processos como aqueles que culminaram na ociosidade permanente de grandes edifícios na área central de Belo Horizonte. Ela também é um instrumento promovido e programado pelo próprio mercado imobiliário; o que será analisado em seguida. Embora não haja dúvida de que determinantes macroeconômicos interferem no mercado imobiliário, há também fatores endógenos de obsolescência, ou estratégias que o próprio mercado imobiliário utiliza para controlar sua demanda. Essa obsolescência programada, assim como a ociosidade gerada por ela, tem origens e conseqüências distintas dos fenômenos abordados acima.

3.2 Obsolescência Programada no Mercado de Moradias

A obsolescência programada de um produto pode ser melhor sistematizada naqueles mercados que possuem instrumentos mais eficazes para manipular o consumo. Empresas produtoras de *software*, por exemplo, costumam planejar a obsolescência funcional para aumentar as vendas. Quem adquiriu uma licença é obrigado a renová-la quando não consegue mais abrir arquivos digitais produzidos em versões mais recentes. De modo análogo, empresas que produzem máquinas ou eletrodomésticos podem construir dispositivos de vida útil limitada e difícil reparo, levando à necessidade de substituição do produto. No entanto, nem sempre esse controle tecnológico ou material do processo de obsolescência é possível[23].

[23] Embora a "obsolescência programada" seja de fato sistematizada por alguns mercados (como o da moda, por exemplo, que fragmenta o lançamento da estação em quantos produtos forem necessários para a sustentabilidade de uma lucratividade maior). O termo "programada" não se refere propriamente a uma

Eis o caso do mercado imobiliário, que, assim como diversos outros, utiliza então a chamada "inovação" como principal instrumento para ativar o descarte do estoque existente. Força-se não a decadência física ou funcional, mas a depreciação simbólica ou "moral" (Abramo, 1988) do produto mais antigo. A própria inovação cria as condições para que mais produtos sejam consumidos; produtos esses, com as características que o mercado institui como "novas". Para Schumpter (1982), são as inovações que conseguem provocar consideráveis modificações da estrutura econômica, destruindo produtos antigos e criando continuamente novos produtos. Tal processo, definido também como “destruição criadora” é, como vimos, condição essencial para a sobrevivência do capitalismo, uma vez que absorve a superprodução de mercadorias.

A obsolescência programada no mercado de moradias deve ser entendida sempre em relação a algum estrato específico da demanda, que é instigado a mudar, isto é, a se mudar. A mudança dos paradigmas do consumo transforma a necessidade de morar em uma obsessão em mudar. E tal processo faz girar o capital imobiliário e produzir incrementos no estoque de moradias, possibilitando que a habitação, que é um bem com uma vida útil consideravelmente alta, possa apresentar uma rotatividade suficiente para a reprodução do capital. A oferta imobiliária não se restringe a repor o estoque fisicamente depreciado, nem tampouco a atender a novas demandas, mas se ocupa principalmente em deslocar uma mesma demanda solvável no espaço[24]. Assim, ao contrário do que defende a lógica clássica da economia, as empresas induzem ao consumo de novas moradias/localizações, antecipando a depreciação das existentes. O movimento resultante disso impulsiona o crescimento ou a substituição da cidade.

A decisão das famílias de adquirir um imóvel é motivada não apenas pelos atributos do imóvel, mas também pelas facilidades e qualidades simbólicas de sua localização. Esses serviços eram denominados pelos economistas neoclássicos “serviços de habitação” (Lucena, 1985). Consumir um imóvel significa adquirir um produto com valor de uso, proveniente tanto das características do imóvel em si quanto das facilidades que os serviços urbanos possibilitam. E, além do valor de uso, as famílias também se orientam pela possibilidade de o imóvel constituir um ativo imobiliário, com reais possibilidades de ganhos provenientes de valorizações futuras.

---

sistematização do tempo de lançamento de novos produtos, mas apenas contrapõe a idéia de um produto cuja durabilidade seja livre de qualquer manipulação por parte do mercado.

[24] O deslocamento da demanda solvável no espaço será analisada também, de forma empírica, no capítulo 4, através do estudo de caso.

Mas, no caso da habitação, parece que as inovações raramente significam de fato uma evolução no sentido de habitar. Aliás, a evolução da arquitetura promovida pelo mercado tem levado a uma progressiva alienação do morador como possível "crítico" em relação ao espaço, característica que podemos encontrar de forma muito clara na produção formal de moradias, especialmente voltada para classe média alta. O atendimento a esse tipo de demanda, do qual se ocupa de forma predominante a produção formal na cidade, parece ser pautado por inovações que coíbem a crítica do usuário em relação ao seu próprio espaço, fazendo com que seja cada vez mais persuadido pelo mercado. As inovações que se produzem são respostas à legislação urbana e às suas brechas e não evoluções da qualidade espacial e urbana.

Todo o marketing promovido pelos incorporadores se resume a um esforço para legitimar, perante os consumidores, um tipo de oportunismo que comumente é denominado "arquitetura de mercado". Esse tipo de produto (apartamentos construídos para que tenham, antes de qualquer coisa, liquidez) parece obedecer a um conteúdo programático estabelecido pelos empreendedores, ativos portanto nesse processo. Na verdade, esses itens não constituem um desejo legítimo dos consumidores, mas são resultados de oportunidades economicamente viáveis, estipuladas pelo empreendedor como resposta à legislação que o cerceia.

A diferenciação do produto se dá a partir dos condicionantes impostos pela legislação e as possibilidades de ocupação do terreno em determinado local. A expansão do bairro Belvedere, por exemplo, na região sul de Belo Horizonte, apresentou alguns diferenciais que, segundo um dos entrevistados, foram cruciais para seu surgimento. Além da disponibilidade de grandes terrenos (em torno de 3000m2), o que possibilitou a verticalização da área[25]. A nova área residencial da cidade apresentou também como diferencial no mercado a presença de áreas comuns sofisticadas, equipadas com alguns espaços destinados a *home theater*, espaço *gourmet*, academia, quadras de tênis, *squash*, mais vagas de garagem, etc. Essas são inovações que, na verdade, não acarretam grandes custos aos incorporadores, ao menos custos derivados da localização, uma vez que a legislação não contabiliza tais áreas como áreas construídas.

[25] A verticalização da área compreendida pelo Belvedere III consistiu num processo complexo e polêmico, uma vez que obstrui parcialmente a visão da Serra do Curral, tombada como patrimônio urbano da cidade. Os interesses do capital imobiliário neste caso se sobrepuseram à diversas manifestações públicas de impedimento ao empreendimento e os parâmetros urbanísticos para a área foram modificados, visando os interesses destes empreendedores. Este processo será analisado de forma mais detalhada no capítulo 4, quando a área será utilizada como estudo de caso.

O SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil) desenvolve uma pesquisa voltada para a demanda por moradias em toda a área metropolitana de Belo Horizonte. Esta pesquisa, intitulada "Tendências do Mercado Imobiliário na Região Metropolitana de Belo Horizonte e Região Metropolitana" apresenta dados comparativos entre os dados coletados em 1994 e a última, desenvolvida em 2006, sobre o desejo dos consumidores em relação à aquisição de um imóvel. O formulário desenvolvido para as entrevistas já se apresenta de forma bastante indutora (TAB. 1). No campo 39, por exemplo, onde o entrevistado escolhe sua prioridade em relação a alguns itens denominados como "infra-estrutura", encontram-se listadas características próprias de imóveis de classe média alta já produzidas pelo mercado, como espaço gourmet, piscina com raia, closet e sala de ginástica. A pesquisa se mostra, portanto, indutiva, uma vez que não contempla outras possibilidades de inovação e apenas procura reafirmar junto aos consumidores o produto já oferecido no mercado. Demonstra, portanto, o próprio intuito do mercado em formar um consumidor acrítico em relação aos próprios desejos e manipulável por suas determinações. Em 1994, os itens listados na pesquisa eram: portaria com interfone; garagem coberta; portaria com segurança; armários nos quartos; armários na cozinha; armários nos banheiros; salão de festas; *play ground*; churrasqueira quadra de esportes; antena Parabólica; terraço no apartamento; cozinha mobiliada; piscina; sala de ginástica; telefone comunitário; serviço de empregada; área para lavar carros; lavanderia; centro de compras; central de fax; serviços externos; boy; garagem; central de congelados; lareira; PABX e berçário. O relatório disponibilizado por esta pesquisa apresenta itens relacionados diretamente com as instalações presentes nos edifícios, que conferiria a estes a possibilidade de utilizar alguns serviços em expansão naquele momento e que imprimiriam valor ao edifício. Já a pesquisa de 2006 estes itens nem mesmo aparecem no questionário, sendo este voltado, como pode ser visto na TAB 1, a espaços comuns sofisticados e especificidades do apartamento em si, ou seja, inovações já em curso e disponibilizadas pelo mercado em novas regiões da cidade como o Belvedere III.

É notória ainda a constatação de que, em relação aos espaços comuns, a opinião dos entrevistados difere bastante entre 1994 e 2006. O percentual de entrevistados que consideravam desejáveis o item piscina, por exemplo, cai de 37% em 1994 para 5,8% em 2006; em relação ao desejo por salão de festas, o percentual cai de 51% para 21% e em relação ao *play ground* este percentual também cai de 48% para 15% em 2006[26].

[26] Tendências do Mercado Imobiliário de Belo Horizonte e Região Metropolitana. SINDUSCON-MG. Janeiro de 2006.

TABELA 1 Campo do questionário aplicado na pesquisa “Tendência do Mercado Imobiliário em Belo Horizonte e Região Metropolitana”, desenvolvida pelo SINDUSCON em 2006

39. Se pretende adquirir apto, qual a infra-estrutura necessária, desejada e dispensável?

Infra-estrutura	Necessária	Desejada	Dispensável
Antena coletiva			
Armário na cozinha			
Armário no banheiro			
Armário nos quartos			
Churrasqueira			
Closet			
Despensa			
Espaço gourmet			
Garagem coberta			
Garagem descoberta			
Lavanderia			
Piscina			
Piscina com raia			
Play ground			
Portaria com guarita			
Quadra de esportes			
Sala de ginástica			
Salão de festas			
Varanda			

Nota-se, portanto, um descompasso entre a oferta que o mercado produz e os desejos ensejados pelos consumidores entrevistados pela pesquisa. É justamente quando o espaço comum perde importância perante a opinião dos consumidores que itens relacionados aos espaços comunitários de convivência nos condomínios se tornam a principal inovação promovida pelo mercado. A lista de características que compõem um edifício de apartamentos residencial considerado como “de mercado” parece também mudar à medida que novas regras são impostas pela legislação e novas oportunidades são lançadas ao mercado. A presença de varandas, por exemplo, atualmente considerada como uma das exigências para que um empreendimento seja lançado no mercado, é criada na época em que a legislação passa a não contabilizar no coeficiente de aproveitamento varandas com ate 10% a área total do pavimento. É notório, no entanto, que os moradores sempre fecham as varandas assim que adquirem o apartamento, fato comprovado pelos próprios empreendedores durante as entrevistas. Percebe-se, portanto, que as características que compõem requisitos para o mercado imobiliário são na verdade, abstrações do usuário/consumidor e não propriamente seus desejos. Essa abstração, no entanto, tem grande valia para o mercado na medida em que é ela própria que constitui um clima favorável à manipulação do usuário pelo mercado e no processo de legitimação das

inovações frente ao mercado. Logo, é a própria disseminação da inovação na cidade que vai legitimá-la como algo desejável e é sua multiplicação que vai torná-la confiável como balizadora do deslocamento da demanda, até que o processo de imitação ganhe proporções tais que suscite inovações para superar a antiga fase de expansão do mercado. Antes de introduzirem algo realmente novo no mercado, as inovações produzem abstrações do que seria idealizado pelos usuários do espaço, porque é essa a dinâmica que constitui o poder de manipulação do mercado.

3.2.1 O Processo de Desenvolvimento de Novos Produtos

A preocupação com a qualidade e a diferenciação pelo *design* se tornam evidentes nessa busca pelo "novo". Além do lançamento de novos produtos, que ampliam a oferta, as empresas também mudam anualmente o aspecto visual dos seus produtos[27]. Este processo vem se constituindo uma estratégia de concorrência, dentro dos seus mercados de atuação. Ao oferecer novas facilidades ao consumidor, as empresas vão, na medida em que essas facilidades se tornam hábitos de consumo, criando novas necessidades para os consumidores. Apesar de transformações positivas no sentido de procurar satisfazer os consumidores, desapareceu da retórica das empresas, mas não da sua prática, do poder de criar necessidades de mercado (UTTERBACK, 1996). Indústrias como a têxtil e a calçadista são exemplos clássicos de criação de necessidades, via modas que se renovam periodicamente, mas não são casos isolados.

O poder de influenciar os hábitos de consumo, nesse caso, é exercido de forma legítima pelas empresas, pois o consumidor é quem opta por ter ou não a facilidade oferecida. Este poder pode ser exercido de forma legítima no caso de um produto completamente novo, utilizando as ferramentas de *Marketing* para informar e promover as características inovadoras deste e torná-lo acessível aos consumidores. Por outro lado, condenável num regime de mercado desregulamentado, mas perfeitamente possível dentro do sistema capitalista, onde as empresas podem impor ao mercado produtos não desejáveis, por não satisfazer completamente as necessidades dos usuários ou por exceder os atributos necessários à satisfação dos mesmos, cobrando a mais por isso (KOTLER, 2000).

---

[27] Na indústria de eletrodomésticos, por exemplo, em relação à preferência do consumidor por produtos novos ou tradicionais há diferenças entre as classes de consumidores. Enquanto o consumidor das classes A e B prefere novos produtos com inovações, a preferência do consumidor das classes C e D depende de como o produto lhe é oferecido. (Lima, 1993).

Apesar da questão ética envolvida na contínua presença de inovações, é fato que o rápido desenvolvimento em tecnologias de produto e processo, avanços na tecnologia de informação e crescente competição global são características de um ambiente competitivo e dinâmico. Neste ambiente, o sucesso depende, cada vez mais, da capacidade de se antecipar aos mercados e ofertar de forma rápida e eficiente produtos que proporcionem novidades aos consumidores. Diante desse contexto, muitas empresas vêm procurando encurtar o tempo e aumentar a velocidade dos processos de desenvolvimento de seus produtos.

Novos produtos e processos vêm ao mercado através de um processo que primeiro transforma idéias e conceitos em protótipos, por meio de um projeto detalhado, depois testa e refina os produtos e finalmente prepara as fábricas para a operação comercial. A chegada ao mercado representa o início do ciclo de vida do produto, mas este ciclo decorre de um processo anterior de “desenvolvimento de produto”, que não se encerra necessariamente quando o produto é lançado no mercado, podendo abranger também o acompanhamento pós-venda e até mesmo o gerenciamento do descarte após o uso (UTTERBACH, 1996). Logo, percebe-se que a obsolescência programada, sob a forma de constantes inovações, não se encerra na colocação de novos produtos no mercado, mas antes ao projeto que abarca tanto seu planejamento anterior como o fim ao qual se destinaria o produto obsoleto. Veremos, no entanto, que o mercado imobiliário se expande constantemente num ambiente de incertezas, onde é difícil projetar o futuro e não há, ao mesmo tempo, a responsabilização das empresas pelo gerenciamento do descarte dos seus produtos.

Inicialmente é importante esclarecer por que as empresas, no nível microeconômico, dependeriam do constante processo de inovação para sobreviverem no mercado. Em relação às vendas, o ciclo de vida de um produto possui quatro fases distintas: introdução, crescimento, maturidade e declínio. Durante o período de introdução é baixo o volume de vendas, com poucos concorrentes e são freqüentes as mudanças no projeto que acarretam ainda mudanças no produto. Na etapa de crescimento, elevam-se rapidamente as vendas, cresce o número de concorrentes e o produto vai se tornando mais padronizado. Na fase de maturidade o número de concorrentes geralmente permanece estável e as vendas se mantêm num volume alto. Por fim, na fase de declínio, o produto já se encontra difundido no mercado e caem as vendas. Assim, na medida em que o produto se torna padrão e vai sendo difundido via processo de imitação, as vendas sofrem queda (LIMA JÚNIOR, 1993). Portanto, são as empresas inovadoras que conseguem lucros mais representativos, uma vez que se antecipam no processo de inovação em relação a outras empresas que se inserem nesse processo mais tarde, quando a disseminação do produto já se encontra na sua fase de maturidade. Assim, em condições de concorrência cada vez mais acirrada, o

tempo de lançamento de novos produtos se tornou uma variável crítica. A primazia no lançamento pode oferecer a uma empresa pioneira melhor lucratividade e significa uma vantagem frente à concorrência.

As grandes empresas, por sua capacidade de investir em publicidade e também pela força da marca, podem ter o papel de pioneiras, sendo seguidas pelas empresas menores. No entanto, as empresas inovadoras são expostas constantemente a ambientes de incerteza e risco, onde se torna cada vez mais difícil determinar com clareza o que, onde, quando e o quanto se construir. Ao mesmo tempo em que a velocidade com que novos produtos são criados, também ocorre uma redução do período de sucesso destes produtos no mercado, pela mesma rapidez com que os concorrentes passam a imitá-los (UTTERBACK, 1996). O sucesso ou fracasso de um empreendimento são determinados pela visão de mercado e pela capacidade de projeção futura que o empreendedor consegue vislumbrar em relação ao seu produto. Muitas vezes, no entanto, como afirma Lima Júnior (1993) a visão do mercado imobiliário se faz de uma forma ainda primária, ainda que, pretensamente, mais acurada, quando o planejador procura com o seu produto repetir os padrões de sucessos de mercado e que, por vezes, podem ser aparentes. No caso do mercado imobiliário, nunca se sabe tecnicamente quando o mercado vai se esgotar, somente quando o fato ocorre é que o problema aflora. Neste momento o empreendimento já foi deflagrado, os problemas de liquidez ocorrerão e sua solução será sempre no sentido de provocar perda, através da desvalorização do empreendimento. Assim, a relação entre oferta e demanda se mostra bastante complexa, mesmo tendo as empresas o poder de induzir o incremento da demanda.

A difusão da inovação provoca uma rede de transformações econômicas. Quando se dá início à implantação de determinadas inovações em uma nova área da cidade, outras áreas também começam a imitá-las, tendendo a homogeneizar o estoque e balizar a escolha das famílias para a aquisição de novos imóveis. A difusão das inovações no mercado imobiliário, via processo de imitação, ficou clara através das entrevistas realizadas com diretores de algumas construtoras e incorporadoras que atuam em Belo Horizonte. Um grupo de empresas se mostra totalmente passivo no processo de busca de novos padrões de moradia e de novas regiões a ocupar, enquanto outras investem em pesquisas, se arriscando em busca de novas possibilidades. Podemos diferenciar as empresas inovadoras, que apresentam de fato um poder mais incisivo frente à demanda, criam constantemente inovações imobiliárias e têm condições de arriscar sempre e empresas que apenas reproduzem estas inovações. Durante a entrevista com uma destas empresas, o entrevistado, gerente do departamento de vendas, deixa claro que a falta de uma atitude mais ativa no processo de inovação, diminui consideravelmente a participação desta no

mercado, o que vem apresentando um quadro recorrente e suscitando modificações na política interna da empresa.

3.2.2 Incerteza Urbana e Aleatoriedade das Decisões

Mesmo com grandes esforços a possibilidade de fracasso no lançamento de um novo produto existe. São comuns os casos de produtos que são retirados de linha pouco tempo após o seu lançamento no mercado. Muitos desses lançamentos mal sucedidos podem ser decorrentes de falhas na concepção dos produtos. Kotler (1996) identifica um dilema na questão do desenvolvimento de novos produtos: ao mesmo tempo em que fica cada vez mais arriscado não inovar (sendo, segundo a inovação contínua a única maneira de evitar o fim da linha de certos produtos), está cada vez mais difícil o desenvolvimento bem sucedido de novos produtos, uma vez que a inovação envolve riscos e altos custos. Além do dilema identificado por Kotler, duas outras situações representam dilemas na questão do lançamento de novos produtos. A primeira delas envolve a decisão entre cultuar o novo ou se apegar aos produtos tradicionais. Através de hábitos culturais a sociedade fez mais do que aceitar passivamente a inovação, ela se constitui em um mercado que consome ansiosamente o novo, porque acredita que ele é superior em valor a todas as formas mais antigas. Desse modo, um produto novo seria sempre visto como superior aos já existentes, o que ampliaria as suas possibilidades de sucesso. Os produtos tradicionais bem sucedidos, por outro lado, requerem, por conta de uma reputação já formada no mercado, menos esforços e investimentos de Marketing e menos riscos. De fato, se estabelecermos uma correlação entre a constatação de Kotler e a estruturação do mercado imobiliário na cidade, verificamos que nem sempre um produto tradicional é menos valorizado que outros inovadores. No caso do Bairro Lourdes, como exemplo, localizado na região centro-sul da capital, apresenta ainda os empreendimentos mais valorizados da cidade, mesmo apresentando, como relata um dos entrevistados, escassez de terrenos disponíveis ao mercado. Segundo o entrevistado, a classe média alta de Belo Horizonte apresenta ainda resistência a novos conceitos de moradia, principalmente os que se concretizam em locais mais distantes da área central da cidade e que acarretariam grandes modificações na vida cotidiana da família. Assim, bairros mais tradicionais como Lourdes não correm o risco de sofrerem uma “depreciação moral” frente a novas regiões que apresentam conceitos mais inovadores de moradia. É importante notar, entretanto, que Lourdes sofreu um intenso processo de substituição e verticalização, o que renova de forma significativa seu vigor e o interesse do mercado imobiliário pela região. Portanto, não se trata propriamente de áreas

antigas, mas de áreas que se renovaram e foram recolocadas no jogo cíclico de valorização e desvalorização das diversas regiões da cidade.

Além desse dilema desenvolvido por Kotler, outros dizem respeito a condições próprias do mercado imobiliário. Neste mercado, as escolhas sobre o projeto de uma inovação ou a relação entre oferta e demanda são questões complexas, tornando difícil defini-las com exatidão como parâmetros para a produção. Torna–se difícil estabelecer uma certeza sobre "o que, onde e quanto produzir". A obsolescência programada pelo mercado imobiliário seria, então, um expediente limitado e estes limites seriam definidos pela dificuldade tanto em mensurar a demanda como controlar as transformações urbanas que ocorrem na cidade.

O principal argumento do modelo neoclássico a ser questionado neste trabalho é que, segundo esse modelo, a demanda por moradias é vista como uma demanda derivada por terra (localização). A alocação das famílias se dá segundo um critério de oferta de preços definido pelas preferências e limitado por uma curva orçamentária familiar, o que resultaria em uma alocação ótima das famílias. Então, o mercado imobiliário seria neutro, já que simplesmente converte terra em habitação com base em parâmetros que permitem estabelecer uma relação única entre consumidores e o mercado de terras. Contrapondo a esta idéia, o mercado passa a ser considerado ativo nesse processo. Entretanto, sua liberdade de expansão é limitada e o empreendedor passa a conviver ao mesmo tempo com a necessidade de ampliação do mercado e condicionantes que o cerceiam.

A ordem econômica clássica, pautada na lei de oferta e procura, não se aplica ao mercado imobiliário nem do ponto de vista do consumidor nem mesmo do produtor. A lei da oferta e da procura não é aplicável como balizadora do mercado, porque não há uma apreensão da totalidade da oferta por parte da demanda, nem uma mínima noção da demanda futura no momento de decisão de se investir no mercado imobiliário. Essa aleatoriedade das decisões individuais parece ser condição inerente ao mercado imobiliário. A decisão de cada empreendedor nunca é baseada nas de todos os outros empreendedores, mas totalmente individual ou isolada em relação a um quadro geral da oferta e procura.

A medida primária da oferta é igualmente problemática, na medida em que a oferta aparente está disponível para ser verificada, mas a oferta potencial, em princípio, está escondida. Além disso, sendo o tempo de produção de um empreendimento em média de 18 (dezoito) meses, sempre há uma defasagem entre a situação presente no momento da decisão de produzir um empreendimento e sua validação no mercado. Informações como "projetos aprovados" podem ser úteis, mas não constituem uma certeza, que só se verificará

quando os empreendedores do setor efetivamente colocarem seus produtos no mercado. Em razão dos prazos longos de produção, dependendo da velocidade de vendas, os produtos poderão ficar em oferta no mercado por prazos longos, logo não competem apenas com os que estão presentes no mercado no momento da sua entrada, mas dos que surgirão para competir durante o período em que os estoques não forem liquidados. Como nada mais que isto é possível fazer, o processo de comercialização do produto deverá ser acelerado o suficiente para que o estado do mercado durante as vendas do produto não se altere. Ou seja, a forma de compensação do risco que resulta desta postura está em implementar um sistema agressivo de promoção e vendas (Lima, 1993).

As pesquisas de mercado também parecem não ser parâmetros confiáveis para a produção. Os compradores não adquirem continuamente o produto do mercado imobiliário, eles o fazem, quando muito, em espaços de tempo muito distantes. Isto implica dizer que, quando feita uma pesquisa de mercado, os novos compradores já serão outros. Os potenciais compradores que formam o mercado alvo procurado farão a compra uma única vez. Assim, segundo Lima (1993) pesquisas de mercado que identificam ou qualificam a demanda só têm sentido em clusters muito especiais do mercado, quando se pode garantir que entre o momento da pesquisa e a colocação da oferta no mercado, este não se alterará bruscamente.

Susan Fainstain (1980) faz uma análise do mercado imobiliário em Londres e Nova York durante as décadas de 70 e 80 e mostra que esse setor de produção não realizava então qualquer tipo de pesquisa de demanda para embasar sua produção. Durante o período de análise, uma mudança estrutural no sistema econômico, baseada na transferência dos investimentos do setor produtivo para os setores financeiros e imobiliários alavancou a produção de espaços que atenderiam também ao eminente setor terciário. Fainstain conclui que, nestes períodos de euforia, os agentes desse mercado se baseavam muito mais na “emoção” do que na razão para decidirem investir em determinado segmento do mercado. Sua pesquisa se baseou principalmente na produção de edifícios comerciais que procuravam suprir a demanda crescente do setor terciário naquelas cidades. O resultado foi um alto índice de vacância de edifícios comerciais em área com grande valorização, que gerou uma política municipal que visava o controle destes altos índices de vacância através de uma maior regulação do mercado imobiliário[28].

[28] A prefeitura de Nova York conta com um departamento específico que pesquisa e controla os índices de vacância da cidade, constituindo um importante instrumento para a regulação do mercado imobiliário na cidade. Esta pesquisa é realizada desde 1990 e dá origem a dados atualizados ano a ano, disponibilizados através do NYCHVC (New York City Housing and Vacancy Survey).

Além dos problemas derivados da relação incerta entre oferta e procura, o capital imobiliário também é obrigado a se defender de outro tipo de incerteza: as incertezas contidas nos processos de valorização e desvalorização na cidade. Assim, o capital imobiliário elabora estratégias que o defendem das incertezas urbanas e das dificuldades em dimensionar sua expansão e estabelecer parâmetros para suas inovações. Estas estratégias, como será visto a seguir, são marcadas, principalmente, segundo Abramo (1988), pelas características da atuação do capital incorporador na cidade, que cria uma dinâmica baseada em constantes deslocamentos intra-urbanos, derivados de um processo de homogeneização do estoque e concentração da produção imobiliária em novas regiões da cidade.

3.2.3 Obsolescência regional

O constante deslocamento do capital imobiliário na cidade pode ser constatado num rápido histórico sobre as transformações que se sucederam dentro da espacialidade urbana durante o tempo. É a partir da década de 40 que surge em Belo Horizonte o mercado imobiliário, justamente quando a cidade sofre seu primeiro processo de verticalização, na área central. É nesse período que a venda começa a fazer parte do processo produtivo e a partir daí uma série de mudanças passam a ocorrer no produto oferecido por este mercado, diferenciando de tempos em tempos o produto tanto em relação à sua localização na cidade quanto às inovações da moradia em si (MAURO, 1998).

Os três primeiros projetos referentes a edifícios verticais de apartamentos na cidade, ou casa de apartamentos, como eles eram então denominados, são de 1939, na área central (NORONHA, 2000). A partir daí esse novo modelo de moradia passa a se tornar cada vez mais usual, suscitando novas modificações culturais das famílias e um novo sentido do habitat característico das metrópoles. Considerado mais limpo, confortável e sadio do que os chamados “bungalows”, a casa de apartamentos prevalecia como ícone de um vertiginoso progresso.

O edifício Lutétia, aprovado em 1934, atualmente desocupado, é exemplo típico da produção voltada para classe média da época na área comercial da cidade. Com uso misto, o pavimento térreo é constituído de lojas e uma galeria que fazia ligação entre duas vias (avenida Amazonas e rua São Paulo), o segundo pavimento é destinado a escritórios, os quatro pavimentos seguintes são destinados a apartamentos de três e dois quartos e o último pavimento é destinado à casa do zelador, depósito e terraço.

Estes edifícios evocavam prosperidade e grandeza, não apenas por suas qualidades formais, mas também pelos seus processos de produção. O mercado adotava técnicas e sistemas construtivos industriais mais sofisticados que os necessários à construção de tradicionais casas, tais como concreto armado, elevadores, instalações elétricas/hidráulicas mais complexas e elementos produzidos em série. Quanto ao aspecto econômico, tratava-se de empreendimentos que, visando um lucro derivado da administração dos meios de produção - materiais, equipamentos e força do trabalho -, iam recorrendo a sistemas mais organizados de gerenciamento da produção, ou seja, a modelos empresariais. Exigiam também maior concentração de capitais ou fontes de financiamento para a construção. Assim, todos estes aspectos implicavam a transformação de um modo de produção artesanal em um modo de produção industrial e um sistema de mercado capitalista. A legislação urbanística, que propiciava um grande aproveitamento dos lotes, a presença de serviços urbanos e infra-estrutura alavancaram um processo de valorização da área central pelo mercado imobiliário. Até os anos 50 o mercado imobiliário se concentrava principalmente na área central e comercial e sua atuação parece ter sido sustentada pelo grande processo de substituição que se processou nestas áreas[29].

A cidade passa então por um processo de expansão territorial, apoiado na instalação de infra-estrutura urbana e no investimento de capital público e privado em outras regiões. Como conseqüência, o Centro passou a não ser mais a principal área de atração da cidade. Conforme analisa Villaça (1998), o processo de transformação das áreas centrais é um processo verificado na maioria das cidades através do mundo, em períodos distintos, caracterizado, principalmente, pelo deslocamento e abandono dos centros por determinadas atividades, acentuadamente pelas do setor terciário. A obsolescência de grandes edifícios, como foi visto anteriormente e a apropriação da região por grupos sociais de menor poder aquisitivo e por atividades de menor rentabilidade, ilegais e informais, marcam este processo. A criação da cidade industrial em 1941, a criação da Pampulha, planejada para se tornar um sofisticado bairro residencial, foram patrocinados pelo poder público juntamente com iniciativas privadas e sinalizaram um eminente processo de expansão da área urbana além dos limites definidos por Araão Reis na planta geral da Nova Capital.

O mercado imobiliário se encarrega de deslocar sua produção de novos edifícios verticais (acima de 5 pavimentos) para fora dos limites da Área Central da cidade. A partir dos anos 50 o capital imobiliário se desloca para as zonas urbanas e residenciais da cidade, regiões onde até então a legislação restringia o processo de verticalização. As principais

[29] Noronha (1999) faz uma análise histórica do processo de verticalização da área central de Belo horizonte, onde se mostra claro o processo de rápida substituição.

frentes de expansão do mercado imobiliário eram os bairros Santo Agostinho, Funcionários e Lourdes, dentro dos limites da avenida do Contorno, assim como Serra, Santo Antônio e Cruzeiro, fora deste limite. No final da década de 50 o mercado começa a se deslocar desta área em direção a outros bairros com eminentes processos de valorização. Em 1945 dá-se início ao loteamento de bairros da região centro-sul de Belo Horizonte como os bairros Sion, Gutierrez, e Santa Lúcia, este viabilizado pela abertura da avenida Prudente de Morais. No entanto, outros bairros como Anchieta e São Pedro já se encontravam loteados desde 1930, quando também se dá o início do loteamento do bairro Cidade Jardim (Mauro,1998).

No início da década de 60 os edifícios produzidos pelo mercado imobiliário em outras regiões da cidade já apresentavam características próprias ao movimento modernista da década de 40, definindo uma inovação, ao menos do ponto de vista formal, em relação à produção anterior, predominantemente derivada das características art-decó (Mauro, 1998). Assim, o deslocamento do mercado imobiliário na cidade é seguido por inovações no conceito de moradia ou em suas características formais.

Entretanto, estipular o tempo de consolidação e estagnação de uma região ou o ciclo de vida do produto imobiliário não é uma tarefa simples. Bairros bastante antigos, como Lourdes, ainda apresentam grande interesse pelo mercado imobiliário voltado para classe média alta. Outros já apresentam um processo de deslocamento dessa demanda em direção a novos focos de valorização.

Percebe-se recentemente um movimento nítido do capital imobiliário na cidade, que se desloca em forma de *cluster*, criando novas frentes de expansão através de numa operação em conjunto. Novas áreas como o Belvedere III e bairros como o Buritis parecem ser ocupados rapidamente a ponto de sua estagnação ser alcançada em pouco tempo após seu loteamento. Nestes casos, o processo de obsolescência do produto imobiliário passa a se processar sob um ponto de vista mais amplo, que abarca não só as inovações da moradia em si, mas também as inovações decorrentes das características da vizinhança. Estas inovações passam a acompanhar o processo de expansão do próprio mercado imobiliário na cidade, onde cada região a ser explorada indica uma inovação material, das designações do espaço construído em si, e uma inovação simbólica, pela forte homogeneização sócio-econômica que estes novos bairros são capazes de abrigar.

Esta estratégia do capital imobiliário parece indicar uma forma de defesa em relação ao ambiente de incertezas ao qual ele é submetido. Incertezas tanto em relação ao comportamento do mercado como em relação às transformações urbanas que a cidade pode sofrer durante o período compreendido entre a decisão de investir e a entrega do empreendimento ao mercado.

Através das entrevistas realizadas com empreendedores neste setor fica claro que não há uma administração sistemática com a finalidade de programar o tempo de consolidação e estagnação de uma região e, consequentemente, de uma inovação imobiliária[30]. Os empreendedores atuam de forma individual e concorrem no tempo para viabilizarem seus empreendimentos. A decisão individual de investir em uma nova área altera a estrutura urbana da cidade como um todo e passa a constituir um jogo onde se pode ganhar ou perder.

3.2.4 Obsolescência e capital de incorporação

Abramo faz uma análise da atuação do capital de incorporação no Rio de Janeiro, de 1940 a 1980 e constata que o modo como os incorporadores se apropriam de rendas urbanas futuras vão estabelecer uma dinâmica marcada por constantes deslocamentos desse capital, produto de uma lógica particular de valorização (ciclo endógeno – deslocamento – ciclo endógeno).

As possibilidades de valorização e desvalorização das diversas regiões na cidade são reais e de certo modo imprevisíveis. Esta condição expõe os empreendedores a possíveis perdas, o que faz com que eles encontrem meios de se precaverem contra essas incertezas. A incerteza urbana e a aleatoriedade das decisões individuais, contra as quais os empreendedores são obrigados a se defenderem, fazem com que estes procurem se concentrar espacialmente em forma de cluster em algumas regiões, onde conseguem produzir um ambiente que inspire confiança a quem deseja investir no mercado imobiliário. Além de se concentrarem em determinadas regiões, também criam, como foi visto anteriormente, inovações que vão diferenciar o estoque novo do antigo, provocando uma "depreciação moral" nas localizações e moradias antigas. Uma das formas utilizadas para anular a possibilidade de desvalorização do capital diante da dinâmica de transformações da cidade é auferir lucros antecipados a partir de valorizações futuras, portanto, fictícias. A lógica de valorização dos capitais imobiliários é articulada por diversas frações: ganhos industriais, comerciais, financeiros e fundiários, e todos estes ganhos envolvidos na atividade imobiliária se concretizam a partir da antecipação de ganhos futuros através de práticas comuns, como a venda de apartamentos ainda em planta (Abramo, 1988).

[30] Embora os empreendedores não se organizem para sistematizar a obsolescência das regiões, de forma a planejá-la, se organizam em outros momentos, como quando resolvem adquirir terrenos em certas regiões e promover pressões políticas para a alteração da legislação urbana por exemplo.

Abramo faz uma análise da figura do incorporador, agente que orquestra e comanda todas as atividades relacionadas ao mercado imobiliário e se apropria de ganhos diversos, caracterizando o que alguns autores chamam de "ganho composto", mas é na apropriação de ganhos fundiários futuros que ele vai adquirir sobrelucros de forma sistemática. É na antecipação de rendas fundiárias futuras, segundo Abramo, que o incorporador produz um ganho excessivo e conduz estratégias de mercado que alteram continuamente o uso do solo urbano. Logo, a possibilidade de apropriação dessa renda “virtual” se faz em função da capacidade de previsão do uso do terreno no ambiente construído futuro. Então a atuação dos capitais imobiliários na cidade vai se localizar em áreas que poderão sofrer modificações futuras que conduziriam a valorizações, mesmo que estas não ocorram de fato. Portanto, eles se orientam para localidades que possam gerar lucros hoje, que seriam produzidos no futuro.

Quando os capitais se deslocam para novas regiões, estes alteram o padrão de ocupação e os preços relativos a todo o estoque da cidade. Assim, todas as modificações intra-área que estão sendo feitas refletirão no conjunto dos preços da cidade de forma geral, levando a mudanças de posições relativas inter-áreas. Os empreendedores do setor imobiliário, além de possuírem um poder oligopolista sobre o mercado, têm a capacidade de promover mudanças de uso do solo urbano, pois suas decisões de investir criam, em função do longo tempo de depreciação do objeto construído, uma rigidez temporal na reutilização da área ocupada. Assim, suas decisões de investir mudam o perfil de ocupação das áreas no interior da cidade; isto é, a oferta imobiliária muda a composição dos estoques imobiliários e alteram a estrutura intra-urbana, modificando de forma recorrente as rendas fundiárias produzidas no interior da cidade.

Quando o proprietário resolve vender seu título de propriedade, o preço do terreno passa a representar tanto a renda relativa presente como a futura. O ganho da valorização real compreende, segundo Abramo (1988), ganhos em função das modificações no ambiente construído durante o período no qual o proprietário manteve o título de propriedade. Mudanças estas que possam ter alterado sua posição no “mapa” de acessibilidade. Nesta valorização real, o proprietário desconta a parcela que adiantou ao antigo proprietário. Assim, o atual proprietário que pretende vender o terreno só realizará um ganho de valorização real (presente) se o preço da terra for superior à renda prevista apropriada pelo antigo proprietário, uma vez que esta renda prevista significa justamente a valorização do terreno à qual o próximo proprietário terá acesso. O ganho do vendedor também será tão maior quanto à capacidade deste vislumbrar as reais possibilidades de modificações no ambiente construído futuro e um uso mais produtivo para a terra, o que se

torna extremamente difícil. Então, os vendedores acabam se balizando pelas modificações atuais, onde sua propriedade está localizada.

Parece evidente então que a capacidade de previsão dos proprietários será maior nas áreas estabilizadas, ou seja, onde as possibilidades de mudança bruscas na posição desta área no “mapa” de acessibilidade da cidade são menores. Nas áreas em processo de transformação interna, a capacidade de previsão das rendas fundiárias pelos proprietários diminui de forma expressiva. Assim, quando um novo padrão de ocupação é alterado, por exemplo, por índices de verticalidade, densidade e ocupação, a capacidade de previsão aumenta e os preços dos terrenos tendem a se aproximar do preço máximo da demanda (Abramo, 1988). Fica claro que o título de propriedade dá direito aos proprietários de se apropriarem não apenas da renda produzida, mas também da renda futura, que surgirão com as modificações futuras no espaço construído. A diferença entre a renda prevista pelos proprietários e a previsão de incorporadores será o lucro destes no processo. Assim, o ganho dos incorporadores será maior quanto maior for a diferença entre a previsão dos proprietários e as suas em relação às modificações do espaço construído futuro.

Áreas que se encontram consolidadas, ou seja, com índices de verticalização e densidades próximas ao máximo, equipadas com serviços públicos e comércio, padrão de habitabilidade e perfil de demanda homogeneizado, as condições de previsão futura por parte dos proprietários dos terrenos aumentam consideravelmente. Assim, as possibilidades dos incorporadores se apropriarem de rendas futuras são mais baixas, uma vez que o valor do terreno já poderia ser vislumbrado pelos próprios proprietários dos terrenos a venda. A persistência do interesse do mercado por bairros já consolidados como Lourdes talvez se explique porque os poucos terrenos ainda disponíveis ao mercado já estão sob posse de empreendedores a um determinado período, que esperam apenas pelo momento certo para ocupá-los.

A valorização ou desvalorização urbana de áreas consolidadas é resultado, por sua vez, de mudanças na estrutura do mercado de forma ampla na cidade. Então as mudanças possíveis na estrutura de uma área consolidada estariam subordinadas a mudanças que ocorreriam em outras áreas da cidade e os empreendedores não teriam nenhum controle ou previsão sobre este processo. Em áreas onde as mudanças ocorrem de forma mais intensa, pelo contrário, as alterações no padrão de localização são bem superiores às de uma área consolidada, estabelecendo um ambiente mais propício para o jogo imobiliário de valorização acontecer.

Á medida que os capitais atuam na área alterando o uso do solo local, o estoque residencial se aproxima do padrão estimado no passado (padrão virtual), diminuindo a

chance de os incorporadores se apropriarem de sobrelucros. A diferença entre renda fundiária real, apropriada pelos proprietários do terreno, e renda fundiária virtual, apropriada pelos incorporadores, tende a diminuir e comprimir o ganho dos capitais incorporadores, que é o capital que aciona e controla todos os outros envolvidos no mercado imobiliário. Assim, quando o estoque virtual se aproximar do estoque real, os capitais não realizarão mais ganhos excepcionais e tenderiam a se deslocar para outras áreas da cidade a fim de recomeçar o mesmo processo.

Quando os empreendedores já não conseguem auferir sobrelucros, se deslocam para áreas novas na cidade. Essa situação vai ocorrer pela própria intensidade com que a área for ocupada e se mostrar então estagnada. O momento de estagnação de uma região, no entanto, não se refere a quando os terrenos encontram-se totalmente ocupados, mas quando as transformações na estrutura urbana da área tendem a se estabilizar, indicando assim, poucas chances de valorização futura (Abramo, 1988). É notório, no entanto, que alguns bairros apresentem ambientes favoráveis ao mercado imobiliário por longos períodos, até quando os terrenos para construção se tornam escassos e outros se tornam desinteressantes ao mercado bem antes da utilização total do seu potencial construtivo. Segundo um dos entrevistados, o bairro de Lourdes apresenta ainda lotes propícios a empreendimentos de luxo. No entanto, o bairro já carece de terrenos com dimensões tais que possibilitem a construção de grandes edifícios. Da mesma forma, o Belvedere III, cuja ocupação se inicia em 1999, encontra-se também com seu estoque de terrenos já quase esgotado, o que faz os empreendedores se deslocarem para uma área adjacente, denominada Villa da Serra, já no município de Nova Lima.

Estabelecer uma comparação entre as diferentes áreas parece ser tarefa muito complexa, uma vez que estas áreas apresentam características heterogêneas entre si. Abramo (1988) estabelece o critério de densidade e verticalização para definir o grau de consolidação das áreas, que indica, conseqüentemente, o ciclo de vida do espaço em questão.

A ação do capital incorporador na cidade, analisada por Abramo, define então “ciclos de vida” de locais que estão sendo alvo de atuação do capital imobiliário. A atuação do mercado tem sido cada vez mais no sentido de acelerar a ocupação de determinados bairros, eleitos como focos de valorização do mercado. Assim, as inovações do conceito de habitat tendem também a acompanhar este movimento de expansão do mercado na cidade. Esse movimento do capital imobiliário na cidade elege novas regiões a serem ocupadas, torna outras obsoletas aos seus interesses e acaba por provocar a “depreciação moral” do estoque antigo, como foi visto anteriormente. Esta tem sido, portanto, a principal estratégia

com que o capital imobiliário aciona o processo de obsolescência do espaço e se defende ao mesmo tempo da aleatoriedade e incertezas contidas no planejamento de sua produção.

É notório, no entanto, que a "depreciação moral" não significa propriamente a desvalorização do imóvel que se torna obsoleto e nem o torna acessível às camadas com renda imediatamente inferior à população que o abandona[31]. Caso esta depreciação realmente se efetuasse no valor de mercado dos imóveis não seria coerente com os autos índices de vacância e déficit habitacional na cidade. A vacância no estoque de moradias seria resultado da constante expansão do mercado imobiliário e de fatores que contribuem para a permanência do valor de mercado dos imóveis obsoletos, que acabam se constituindo como reservas de valor no espaço.

3.3 Expansão e Vacância do Estoque de Moradias.

Alguns fatores contribuem para a constante expansão do mercado imobiliário na cidade: a permissividade do Estado; a ausência de instrumentos capazes de melhor controlar o mercado; as formas de se viabilizar a produção e comercialização da moradia no Brasil e a falta de programas específicos e eficazes destinados à reocupação de áreas antigas.

O Estado é permissivo em relação ao processo de expansão da produção imobiliária e não tem conseguido implementar programas que consigam de fato a reutilização de imóveis desocupados, muito menos abaixar de forma considerável o índice de ociosidade no estoque de moradias. Outro elemento que colabora para o aumento de produção das novas edificações é a presença de recursos para produção e comercialização. A produção e comercialização de imóveis novos são apoiadas em grande parte pelo capital do setor financeiro, ou seja, grande parte da produção e comercialização que envolve o setor imobiliário brasileiro é realizada através do capital financiado por bancos privados e bancos estatais, tornando mais atraentes a produção de novas edificações do que a possibilidade de reciclagem do estoque[32].

---

31 Este movimento que torna o estoque obsoleto acessível às famílias com renda inferior aos atuais moradores é denominado "filtragem" (Sands, 2001) e será analisado mais detalhadamente no capítulo 4.

32 Durante uma das entrevistas foi relatado por um dos entrevistados que as grandes construtoras voltadas para suprir a demanda da classe média alta em Belo Horizonte têm como financiadores grandes bancos. Os bancos não apenas financiam os empreendedores na construção, mas também são seus clientes principais, constituindo compradores. Assim, o risco desses empreendedores seria minimizado e o processo de expansão se tornaria pouco arriscado.

Se por um lado há a possibilidade de financiamento que envolve a produção e a comercialização de novas construções, por outro há a falta de políticas de investimentos e financiamentos para reutilizações, o que colabora com a presença de espaços edificados vazios em áreas mais antigas da cidade. Assim, estabelece-se uma rede de fatores que vão impulsionar a produção formal de moradias na cidade no sentido de ocupar continuamente novas regiões, não despertando interesse no processo de reutilização de áreas antigas.

Esse processo de expansão supre por sua vez, no caso de Belo Horizonte, a demanda solvável do mercado, constituída pela classe média alta, que é quem consegue continuamente trocar de moradia na cidade e é capaz de produzir um retorno do capital empregado por meio de altas taxas de renda imobiliária. Portanto, compreende-se que as novas áreas atraem os novos empreendimentos e, por conseqüência, captam uma demanda com maior capital, resultando desse movimento uma suposta desvalorização das áreas mais antigas.

A TAB2 representa o número de ofertas de unidades residenciais novas lançadas em cada tipo de bairro na cidade de Belo Horizonte, no período de 1999 a 2004, segundo dados do IPEAD[33]. A produção voltada para habitações de luxo perfaz o total de 7955 unidades construídas ao longo de 6 anos, enquanto o padrão popular apresenta 4941 unidades construídas no mesmo período. No entanto, contrapondo estes dados com a lista de bairros divididos em padrões na cidade, definidas pelo IPEAD[34], encontramos 25 bairros considerados de luxo e 154 bairros considerados populares. Parece evidente que 7955 unidades de luxo concentradas em 25 bairros, representa, em termos relativos, uma concentração do mercado formal bem maior que as 4941 unidades populares espraiadas em 154 bairros na cidade. Ainda que consideremos um nível de verticalização bem maior em bairros mais valorizados, esta diferença parece reafirmar, de fato, que o mercado formal atenda predominantemente à classe média alta.

Excluído:

TABELA 2 Produção de moradias do mercado formal por padrão de regiões em Belo Horizonte, no período de 1999 a 2004 (Fonte IPEAD*)

padrão	período						
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	total
popular	1480	1450	931	276	590	214	4941
médio	2491	3697	1422	711	1014	676	10011
alto	712	393	287	139	150	120	1801
luxo	1481	3791	884	458	611	730	7955

[33] Os dados da TAB 2 compreendem a somatória dos dados de cada mês, durante 6 anos, constantes na tabela "Novas Unidades Lançadas - Oferta segundo tipo de bairro", disponibilizada pelo IPEAD.

[34] (Ver TAB 6, capítulo 4, p. 77)

*Pesquisa do Mercado Imobiliário de Belo Horizonte (a amostra da pesquisa compreende a produção de 141 construtoras da cidade de Belo Horizonte).

O processo de expansão do mercado imobiliário na cidade, marcado pelo constante deslocamento da demanda solvável no espaço, determinaria, em grande medida, a existência de um alto índice de ociosidade na cidade. Primeiro, porque o estoque novo pode ter sido superestimado. A aleatoriedade nas decisões dos empreendedores e a relação distorcida entre oferta e demanda, como foi vista, não só distancia o mercado imobiliário da teoria clássica da economia como também provoca erros na projeção futura da demanda por parte dos empreendedores. É claro que o incremento da demanda por moradias no padrão luxo pode ser causada pelas transformações da estrutura familiar por exemplo. Já não cabe pressupor a antiga tendência de agregação e permanência das estruturas familiares como parâmetro para dimensionar a demanda real por moradias. Não basta, portanto, mensurar o crescimento de chefes de família, nem tampouco o crescimento populacional para inferir o crescimento da demanda por habitação. Muitos fatores influenciam o caos e a aleatoriedade das decisões individuais de famílias que decidem adquirir ou trocar de moradias como mudanças do local de trabalho e mudanças na estrutura familiar. É notório, no entanto, que o mercado se ocupe primordialmente no atendimento desse tipo de demanda num período em que a pequena burguesia da cidade e os segmentos de classe média alta têm um crescimento muito aquém do da década anterior (Mendonça, 2002). Além disso, é exatamente nos bairros como Buritis, Castelo e Belvedere III, onde a atuação do mercado formal de moradias é forte, que apresentam os maiores índices de vacância do estoque habitacional. Num país como o Brasil, onde é grande a desigualdade da distribuição de renda e a demanda por moradias no padrão popular é bem maior que moradias de luxo, torna-se notório que a última incida uma produção mais intensa. O fato é explicável e, historicamente, o processo de urbanização no Brasil se dá de forma desigual[35]. Grande parte da demanda por habitação popular é suprida pelo mercado informal, que acaba se constituindo na cidade real, em contraponto a uma cidade “criada”, produzida pelo mercado formal.

Em segundo lugar, o deslocamento constante da demanda solvável torna obsoleto o estoque antigo, mas em relação às aspirações desta demanda que lhe deu origem. Este mesmo estoque tornado obsoleto poderia se depreciar moralmente e ter seu valor de marcado diminuído a tal ponto que não apenas funcionasse como ativo imobiliário para as famílias que decidem comprar uma nova moradia, mas também tornasse este estoque

[35] Embora o nível de inadequabilidade tenha sido reduzido de 1991 para 2000, as disparidades entre as zonas mais e menos favorecidas foram ampliadas (BH Século XXI, Cedeplar, UFMG).

disponível para as classes sociais imediatamente inferiores. Esta depreciação não ocorre de fato, uma vez que o próprio senso 2001 apresenta dados que se contrapõem a esta possibilidade[36]. Existem alguns fatores que poderiam estar contribuindo para que esta depreciação no valor de uma moradia depreciada simbolicamente pelo mercado não se efetue.

A manutenção destes vazios pode estar associada à própria zona de incerteza contida no mercado imobiliário, que torna o imóvel um ativo imobiliário com possibilidades de valorização futura, decorrentes de possíveis modificações na estrutura urbana. Assim, a presença de um alto índice de vacância no estoque de residências pode estar associada à possibilidade de obtenção de renda e lucro gerados pelos diversos capitais empregados em outras localidades em processo de valorização ou e em outras formas de aplicações. Percebe-se a existência de outras alternativas para a obtenção e garantia de lucratividade da renda que não a obtida através da viabilização da ocupação dos imóveis vagos, até que ocorram alterações que demonstrem segurança na obtenção de lucro de áreas desvalorizadas.

A incerteza não se refere à possibilidade de haver ou não valorização da região obsoleta no futuro, mas ao tempo que levará para que esta valorização ocorra. Dificilmente será mantida a inoperância do mercado imobiliário na região obsoleta e a consolidação de sua popularização. A possibilidade de valorização e desvalorização de áreas que se tornaram obsoletas em relação aos interesses de determinado grupo social envolve agentes que não têm interesse que isto ocorra. Portanto a perda do valor imobiliário existe, mas não é praticada pelos proprietários de forma que os valores imobiliários na área “depreciada moralmente” passam a ser fictícios.

O Estado pode também ter interesse que se mantenham os valores imobiliários fictícios e que a dinâmica imobiliária se restabeleça a fim de garantir a arrecadação anteriormente estabelecida. Ao poder público não interessa alterar os valores a serem arrecadados e para tanto é necessário que se reverta o cenário atual, pois no processo de depreciação de um estoque obsoleto haverá uma queda nos valores arrecadados. Esta depreciação, caso produza de fato uma queda do valor dos imóveis no mercado, implicaria na alteração do valor da “planta genérica” [37], o que significaria menor arrecadação. É

[36] O capítulo 1 apresenta os dados gerados pelo Censo 2001, que mostra a coexistência entre déficit habitacional e ociosidade, equiparados em termos quantitativos. Parece claro que se a depreciação ocorresse de fato no estoque habitacional tornado obsoleto para a classe média lata, este quadro não se sustentaria.

[37] Para realizar a cobrança de IPTU e ITBI, cada prefeitura precisa avaliar cada terreno e construção na cidade. Soma-se os dois valores e estipula-se um percentual, que será o valor cobrado como imposto. O valor dos

evidente, entretanto, que uma análise mais detalhada dos custos que envolvem a ampliação do mercado imobiliário para novas áreas (o que acarreta ampliação dos serviços urbanos) pode significar uma despesa bem superior ao da queda de arrecadação produzido pela baixa da “planta genérica”.

É importante lembrar também que o Brasil é um país dependente de capital e políticas externas e, de certa maneira, sempre tornou sua economia interna atrelada às orientações externas, gerando incerteza quanto à aplicação do capital. Esta incerteza econômica orienta os investidores a ampliar sua cartela de investimentos, recorrendo a fundos de ações, dólar, ouro, imóveis e outros. Como lembra Abramo (1988) a própria tradição patrimonialista brasileira fez com que os imóveis se transformassem em importante opção de reserva de valor principalmente antes da reforma financeira da década de sessenta e em momentos de turbulência econômica[38]. A aplicação em imóveis sempre foi significativa e considerada como um refúgio seguro para poupanças em função das freqüentes crises econômicas, constituindo um refúgio seguro para as poupanças, até porque há ausência de impostos significativos sobre a propriedade imobiliária (Smolka, 1982).

Observa-se um crescente interesse na área do planejamento urbano por um melhor conhecimento do mercado imobiliário e do processo de decisão de seus agentes. A nova legislação federal que disciplina o planejamento urbano, conhecida como Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001), contempla uma série de instrumentos de intervenção urbana cuja lógica operacional. Estes instrumentos visam criar estímulos ou restrições ao incorporador através de alterações das “regras do jogo” e exigem dos seus aplicadores um conhecimento sobre o funcionamento do mercado imobiliário no qual se propõe intervir. Entre estes instrumentos inclui-se o IPTU progressivo, que coíbe a retenção de imóveis vazios na cidade. No entanto, até então, este instrumento não conseguiu implementar de fato sua eficácia contra altos índices de vacância e a inutilização dos imóveis. O IPTU não é considerado um pequeno imposto, principalmente se verificar o tipo, tamanho, padrão e localização do imóvel, mas de certa maneira é inferior aos impostos

---

terrenos é fixado pela “planta genérica do município” (PGM). Na PGM cada via pública ou região da cidade possui um valor por metro quadrado, que determinará o valor total do imóvel.

[38] Segundo Abramo (1988), até a reforma financeira o bem imóvel possibilitou a emissão de títulos financeiros. O mercado de hipotecas cumpria um papel importante no financiamento imobiliário. Neste sentido, o mercado de hipotecas era visto como um dos principais fenômenos de valorização de capital excedente dos setores onde atuavam o capital de origem nacional, que optavam pelas valorizações financeiras como forma de compor suas taxas de lucro. O mercado de hipotecas foi perdendo sua importância e a atividade imobiliária passa a ser, após a reforma financeira, um importante instrumento de valorização de capitais, que atraía cada vez mais a poupança privada nacional, a poupança compulsória (FGTS) e a poupança voluntária (cadernetas e letras imobiliárias).

tributáveis em investimentos financeiros e da forma como é taxado, segundo análise de juristas, ele é facilmente negociável, pois envolve diversas formas de cálculo, muitas das quais discutíveis[39]. Segundo Bolaffi (1975:59), "a ausência de um mercado de capitais consistentemente estável que constitua de fato um refúgio seguro para poupança privada, e principalmente a ausência de impostos significativos sobre a propriedade imobiliária tenham transformado esta forma de investimento no único meio para a preservação de um patrimônio".

A obsolescência então seria o processo que aciona a constante expansão do mercado imobiliário na cidade, marcada por uma produção de moradias voltadas predominantemente para classe média alta na cidade. Cria-se então uma superprodução de moradias no espaço em contraponto com um alto índice de vacância, ou seja, uma ociosidade camuflada no estoque de moradias disponíveis no mercado. Este alto índice de vacância, por sua vez, seria resultado de uma série de fatores que contribuem para a permanência desse refugo como reserva de valor. Todo este processo aumenta a taxa de uso decrescente do produto habitação e viabiliza a constante expansão necessária à sustentação do modo capitalista de produção de moradias. A cidade poderia ser entendida então como um grande depósito de produtos (habitações) que não são descartados como detritos e nem se tornam disponíveis à classe de baixa renda quando sofrem uma "depreciação moral". A responsabilidade dos empreendedores sobre os imóveis termina bem antes de seu "prazo de validade" real e a cidade acaba se configurando como um acúmulo de produtos inutilizados.

[39] O proprietário de alguns edifícios desocupados na área do hiper-centro de Belo Horizonte detém uma dívida com prefeitura considerável, proveniente da falta do pagamento referente ao IPTU de 2 edifícios que se destinariam a hotéis. Esta dívida, recentemente, seria negociada com a prefeitura como contrapartida para um processo de re-ocupação de um dos edifícios, mas o processo foi considerado inviável economicamente, não se enquadrando nos limites definidos pelo programa de financiamento PAR (programa de arrendamento residencial), específico para reocupação de áreas centrais, criado pela CEF.

4 O DESTINO DO ESTOQUE OBSOLETO

O processo de obsolescência, via introdução de constantes inovações no mercado imobiliário, vem sendo praticado a partir de uma estratégia particular dos empreendedores neste setor, que tendem a se concentrar em determinada área e adensá-la rapidamente. Assim, as vendas se realizam o quanto antes, minimizando os riscos que o capital incorporador teria com a possibilidade de uma brusca desvalorização da região onde se processam as modificações no padrão de ocupação.

Como foi visto anteriormente, a introdução de uma nova região como referencial de atuação do mercado imobiliário na cidade produz uma obsolescência relativa nos estoques existentes. Essa depreciação relativa induz as famílias a alterarem suas preferências em relação aos serviços de habitação. A demanda capaz de consumir os novos atributos oferecidos pelos capitais tende a se deslocar para as novas áreas de atuação da oferta, em detrimento da sua antiga moradia-localização. As moradias que se tornaram obsoletas em relação às aspirações da demanda que lhe deram origem podem representar, por sua vez, uma habitação com valores de mercado mais acessíveis para famílias residentes em moradias de localização inferior. Sendo assim, a obsolescência deve ser vista de forma relativa, pois ocorre segundo segmentos da demanda. A obsolescência do estoque para uns pode representar uma habitação com melhores atributos para outros. Esse processo de desvalorização do preço de mercado de um imóvel, a partir do qual ele se torna acessível a estratos de renda inferior, é denominado “filtragem” (Whatson, 1974). Filtragem é a depreciação em cadeia, acionada pelos deslocamentos das famílias dentro de uma determinada área que compreenda o mercado habitacional.

O fato da obsolescência no mercado imobiliário não provocar um descarte do produto obsoleto, como acontece em outras indústrias, é uma característica importante, pois implica numa constante reestruturação do mercado a partir da interação entre o estoque antigo e novo[40]. Aos capitais só interessa atrair a demanda cuja renda seja compatível com os preços praticados no mercado em expansão e capaz de pagar pelas inovações em processo. A indústria imobiliária utiliza-se da inovação para diferenciar os estoques residenciais e atrair a demanda solvável para novos produtos. Como a dinâmica imobiliária leva os capitais a sempre deslocarem espacialmente seus investimentos, as famílias

[40] Semelhante cadeia de transações, na qual a nova oferta gera negócios com o estoque existente, pode ser observada também em outros mercados de bens duráveis de vida útil relativamente longa, como, por exemplo, o mercado de automóveis.

também tendem a mudar periodicamente de residência. Mas o deslocamento dessas famílias para o novo vetor de valorização da cidade teria como pressuposto o deslocamento de outras famílias para as antigas residências da demanda solvável deslocada. Quando o capital imobiliário desloca famílias para seus novos empreendimentos, produzem uma reação em cadeia de transações de imóveis mais antigos, gerando uma rede de deslocamentos espaciais sucessivos ao longo da estrutura urbana, denominada "rede de vacância" [41] (WHITE, 1971). Portanto, o processo de filtragem do estoque de moradias é condição necessária para que a rede de vacância se realize, ou melhor, para que a rede de vacância tenha uma abrangência considerável na cidade, partindo de regiões mais valorizadas em direção às mais populares.

Estas transações imobiliárias são efetuadas basicamente por dois grupos de compradores: aquele que já é proprietário e constitui seu fundo a partir da venda de um imóvel mais antigo e o não-proprietário, que precisa constituir seu fundo mediante poupança individual ou acesso ao crédito. Para que a produção capitalista de moradias rumo a novos vetores de valorização se realize é necessário que os imóveis antigos, geralmente situados em outras áreas, sejam comercializados, pois somente assim as famílias consumidoras de uma nova localização constituiriam os fundos que lhes dão acesso aos imóveis novos. Tem-se, portanto, que a dinâmica de valorização dos capitais precisa depreciar estoques para motivar o deslocamento da demanda solvável no espaço, mas não a ponto de esse estoque perder a liquidez, pois isso paralisaria em parte a rede de vacância e impossibilitaria a comercialização da nova oferta.

Este capítulo se ocupa principalmente em determinar, empiricamente, a abrangência e o comportamento de uma rede de vacância acionada a partir do deslocamento de famílias para um empreendimento voltado para classe média alta nas atuais condições locais impostas pela realidade das cidades brasileiras. Os fatores que contribuem para a transformação dos imóveis em reserva de valor e a irracionalidade contida nos dados que relacionam ociosidade e déficit habitacional no Brasil, apresentados no capítulo 2, levam a crer que a abrangência da rede de vacância é pequena para realidades onde é grande a desigualdade de distribuição da riqueza. Além disso, o processo de segregação sócio-econômica do espaço pode também estar contribuindo para que a interação entre estoques diferentes e as transações entre os diversos estratos de renda na

[41] O modelo da rede de vacância tem origem nos estudos de Markov, cuja aplicação se restringia inicialmente ao mercado de trabalho. As vacâncias no mercado de trabalho se originavam quando uma vaga de emprego era criada ou então quando um empregado trocava de posto em uma mesma empresa ou fora dela. Assim, desencadeava-se uma rede de trocas de diversos postos de trabalho, do posto vago em direção aos hierarquicamente inferiores, até que um novo emprego era gerado na terminação desta rede.

cidade não se efetuem de fato, tornando estanques os diversos padrões do mercado habitacional na cidade. Constata-se então que a superprodução formal de moradias, voltada predominantemente para a classe média alta, pode ser responsável, em grande parte, pela existência de altos índices de vacância no estoque de moradias na medida em que a constante expansão da produção capitalista é marcada justamente pelo aumento da taxa de uso decrescente de seus produtos.

4.1 Mobilidade Intra-urbana e Reestruturação Urbana

A criação constante de novas moradias e as necessidades e desejos de mudança das famílias dentro do sistema, compreendido pelo mercado habitacional da cidade, acionarão uma constante reestruturação desse mercado. Mais uma vez, as noções clássicas da economia são postas em questão, pois o nível dos preços já não será resultado da relação entre a oferta e a demanda, mas fruto de uma dinâmica bem mais complexa, que envolve uma reestruturação constante do estoque acumulado na cidade e a mobilidade das famílias, motivada por decisões individuais ou contingenciais.

A abordagem clássica da economia desconsidera o comportamento individual das famílias como característica da estruturação do mercado imobiliário. As famílias eram consideradas como elementos não divisíveis e fixos em determinado lugar (Grigsby, 1963) e a oferta de moradias era sempre considerada como dependente de uma demanda real. Entretanto, o constante deslocamento das famílias dentro da cidade tem de fato um impacto no processo de reestruturação constante do mercado de habitações, mesmo que estes deslocamentos sejam realizados predominantemente por movimentos que abranjam localidades próximas uma das outras. Mesmo em uma situação perfeita de mercado, na qual o fluxo de famílias em direção a uma nova região fosse acompanhado de uma produção “just in time”, o equilíbrio seria logo desfeito. Ainda que a oferta de moradias fosse de fato dependente da demanda momentânea e a produção se realizasse instantaneamente (o que é impossível no mercado imobiliário) a reorganização motivada pelas decisões individuais das famílias faria com que estas mudassem periodicamente de endereço, o que provocaria um desequilíbrio no sistema, desfazendo a ordem original de tempos em tempos.

A estrutura urbana não pode ser vista de forma estática. Ela é essencialmente dinâmica, e as alterações em estoques residenciais, densidades urbanas e níveis de verticalização não são passíveis de ajustes episódicos em direção a um ponto de equilíbrio (ABRAMO, 1998). Não se trata de uma ordem que eventualmente sofre “abalos” e necessita ser reajustada. A constante mutação da estrutura urbana é, em si, a própria lei que

coordena a construção do espaço. As modificações na estrutura urbana são ao mesmo tempo resultantes e condicionantes da dinâmica de valorização dos capitais imobiliários, ou seja, a mudança na estrutura não é um estágio transitório, mas o próprio processo do ambiente construído capitalista. Assim, a análise empírica dos constantes deslocamentos das famílias dentro da malha urbana pode ser útil para o entendimento de como se processa a constante reestruturação do espaço na cidade.

A intensidade de deslocamentos intra-urbanos abrange praticamente 100% da população que vive em áreas urbanas (SMOLKA, 1992). No entanto, as questões que envolvem a mobilidade intra-urbana têm merecido pouca atenção. Esta lacuna pode ser atribuída à inexistência de conhecimento de relevância teórica e empírica sobre o fenômeno de estruturação interna das cidades. Segundo Smolka, "uma adequada interpretação dos fluxos intra-urbanos deve contemplar leituras sobre o processo de reestruturação interna da cidade, envolvendo hipóteses bem especificadas sobre fenômenos ainda pouco estudados no Brasil, como o funcionamento do mercado de habitações, as cadeias de vagos, o fenômeno de filtragem, a segmentação e a porosidade do mercado"[42].

4.2 A Filtragem do Estoque de Moradias

No mercado imobiliário, as redes de vacância constituem um dos processos dinâmicos da transformação da estrutura urbana e podem representar, de forma empírica, o impacto de novos empreendimentos imobiliários/localidades na reestruturação do mercado nas demais regiões da cidade. Através do comportamento das redes de vacância, seu comprimento e abrangência na cidade, é possível atestar a eficácia do processo de filtragem como fenômeno capaz de expandir o acesso à moradia para camadas da população com renda inferior.

White (1971) desenvolve um modelo matemático para avaliar a abrangência do processo de filtragem no mercado imobiliário, através das redes de vacância, com base na sua abrangência em diferentes padrões de habitação. Esses padrões são definidos a partir da subdivisão do estoque em relação à homogeneidade de seus valores[43] de mercado e

[42] SMOLKA, Martin O. Mobilidade Intra-urbana no Rio de Janeiro: da estratificação social à segregação residencial no espaço. Revista Brasileira de Estudos Populacionais. Campinas n.9 (2), 1992. p.98.

[43] Efeitos externos como inflação e possíveis ajustes econômicos podem influenciar de forma significativa na dinâmica do mercado habitacional e conseqüentemente na estruturação do estoque na cidade. No entanto, é provável que as diferenças entre estratos diferentes de padrões de moradia continuem estáveis, de forma que a influência de tais externalidades possam ser desconsideradas para o modelo formulado por White (1971).

funcionam como parâmetros para a análise de probabilidades das redes de vacância, acionadas em um padrão de luxo, por exemplo, abranger estoques de padrão mais baixo.

White desenvolve sua pesquisa a partir de dados empíricos sobre as transações comerciais no final da década de 60 no mercado habitacional norte americano. Este estudo é baseado em informações desenvolvidas no SEMCOG (Southeast Michigan Concil of Governaments), em Detroit (1969). A amostra era constituída de 500 novas unidades lançadas no mercado, das quais aproximadamente 80% eram localizadas no subúrbio de Detroit e os 20% restantes localizados em áreas mais centrais da cidade. Nas condições sócio econômicas específicas que determinavam o comportamento do mercado imobiliário local, na época quando foi realizada a pesquisa, cada unidade habitacional construída era capaz de desencadear o deslocamento de, em média, quatro famílias na cidade (White, 1971).

As transações que dão origem às redes de vacância possuem sempre uma terminação, que representa geralmente uma família ou morador que antes não pertencia ao sistema, ou seja, não possuía uma moradia ou constituía um imigrante na cidade. A TAB 3 mostra as probabilidades de abrangência da terminação das redes desenvolvidas em 1969 por White a determinados tipos de padrão do estoque de moradias. Os dados demonstram que a possibilidade das redes alcançarem padrões diferentes do imóvel/localidade que deu origem à cadeia é menor, sendo que a maioria das terminações localiza-se em imóveis/localidades com o mesmo padrão onde se originaram as redes de vacância.

TABELA 3 Probabilidades de origem e destinação das redes em relação aos níveis de padrão do estoque[44]

Padrão da origem	Padrão da terminação			
	alto	médio	popular	Externo ao sistema
alto	**46%**	33%	3%	18%
médio	8%	**44%**	11%	**37%**
popular	6%	20%	**22%**	**52%**

Em relação às redes originadas do padrão popular percebe-se que 52% das terminações são de fora do sistema, ou seja, são moradores que, provavelmente, não possuíam moradia, constituindo, portanto, uma demanda motivada pela aquisição de uma moradia e não pela troca desta. Apenas 18% das terminações geradas no estoque de alto

[44] WHITE, Harrison C. Multipliers, Vacancy Chains and Filtering in Housing. Journal of the American Institute of Planners, vol. 37 n2. Março, 1971. p.92.

padrão são provenientes de fora do mercado, demonstrando que, ao contrário do padrão baixo, a produção voltada para o padrão alto é motivada principalmente pelo desejo de troca da moradia. Percebe-se também que enquanto as redes com origem nos padrões médio e alto tendem a apresentar terminações do mesmo padrão, as redes acionadas no padrão popular se equilibram, apresentando 20% de terminações no padrão médio e 22% no padrão popular.

É evidente que estes dados devem ser considerados com cautela, uma vez que derivam de formações sociais e condições sócio-econômicas bem distintas da realidade brasileira. Parece ser pouco provável que, nas cidades onde o processo de urbanização reafirma a desigualdade de distribuição de renda, 20% das redes acionadas no estoque popular alcancem o padrão médio. No entanto, os dados fornecidos pela TAB 3 demonstram também algumas tendências que parecem coincidir com os dados referentes a Belo Horizonte, apresentados ainda neste capítulo.

A TAB 4 apresenta a média de comprimento das redes. Cada coluna apresenta o número de transações que ocorrem em um determinado padrão e a somatória do número de transações para cada rede originada em padrões diferentes representa o comprimento total da rede, ou seja, quantas transações esta rede apresenta até sua terminação final. As redes originadas no padrão alto, por exemplo, apresentam em média 2,08 transações no mesmo padrão, 1,32 transações no estoque médio e 0,25 no estoque popular. Percebe-se que a rede de maior comprimento tem origem no padrão alto, somando 3,65 transações. No padrão médio o comprimento total é 2,74 e no padrão popular a média é 2.22. No entanto, não podemos afirmar que as redes acionadas no padrão alto são mais abrangentes por conterem os maiores comprimentos, uma vez que 46% destas transações ocorrem dentro do mesmo padrão.

TABELA 4 Comprimento das redes de vacância em relação aos níveis de padrão do estoque[45]

Padrão da origem	Padrão da terminação		
	alto	Médio	popular
alto	**2.08**	**1.32**	0.25
médio	0.35	**2.10**	0.29
popular	0.24	0.62	**1.36**

[45] Ibidem, p. 93.

A TAB. 4 ainda apresenta a possibilidade do cálculo matricial dos comprimentos das redes, cujo produto representaria a porcentagem e os respectivos comprimentos de cada padrão. White demonstra, como exemplo, a hipótese de que, em um determinado ano, sejam geradas vacâncias pela construção de novas moradias, impulsionando os movimentos de trocas, e que esse novo estoque seja constituído de 21% de moradias de padrão alto, 45% de padrão médio e 34% de padrão baixo. Assim, tem-se F(0.21, 0.45, 0.34). O comprimento de todas as redes criadas no ano poderia ser computado a partir do resultado da matriz F Q i-j P, onde Q é definida pela TAB1. Resultariam 39% de redes com comprimento 1; 22% de comprimento 2; 14% de comprimento 3; 3,9% de comprimento 4, e assim por diante, até se chegar a apenas 1% de comprimento 10. A média do comprimento das redes seria, como conclui White, 2,75 transações[46].

Excluído:

Estes dados surgiram a partir de condicionantes bastante específicos, próprios de um momento e de uma formação do espaço diferentes dos quais influenciam a dinâmica de reestruturação do espaço nas cidades brasileiras. No entanto, fica evidente a possibilidade de se mensurar a dimensão e a abrangência das redes de vacância, o que pode constituir um instrumento importante para balizar políticas públicas voltadas ao mercado habitacional. Julgando ser importante um conhecimento mais aprofundado a respeito do tema, com informações empíricas mais precisas, as redes de vacância acionadas com o surgimento de um novo empreendimento em Belo Horizonte, voltado para classe média alta, foram parcialmente reconstituídas.

O novo loteamento que dá origem à área do Belvedere III surge ao pé da Serra do Curral, símbolo da cidade, protegida como patrimônio urbano, onde até então não era permitido o processo de verticalização. Após o ano de 1988, negociações entre as empresas incorporadoras e a PBH para a redefinição dos parâmetros urbanísticos da área levantaram grande polêmica, uma vez que a verticalização obstruiria a visão da serra, provocando uma significativa descaracterização da paisagem urbana. Após uma guerra travada entre a sociedade organizada e as empresas envolvidas no novo empreendimento, a PBH acata as aspirações dos empreendedores, que, por se tratar de transações instáveis e que poderiam a qualquer momento ser novamente contestadas, resolvem ocupar rapidamente e de forma conjunta quase todos os terrenos disponíveis para verticalização do novo bairro. Na verdade, todos os capitais e profissionais envolvidos no empreendimento já se encontravam sistematicamente a postos para que os edifícios fossem regulamentados o quanto antes. Dos proprietários (que aceitaram a permuta do terreno em troca de unidades)

[46] WHITE, Harrison C. Multipliers, Vacancy Chains and Filtering in Housing. Journal of the American Institute of Planners, vol. 37 n2. Março, 1971 (p.93).

aos arquitetos (que realizariam os projetos se submetendo a projetos de risco) todas as transações que envolveriam a implementação dos novos empreendimentos na área foram sistematizadas para evitar ao máximo o risco que representava a eminente contestação dos novos parâmetros urbanísticos da área. Os empreendedores não poderiam investir capital em um tipo de empreendimento que apresentava tantas possibilidades de ser contestado, inclusive do ponto de vista legal. Assim, a ocupação se deu de forma quase instantânea e em pouco tempo a região se encontrava totalmente verticalizada e pronta para ser usada como o novo padrão de moradia destinado a classe média alta da cidade. A rapidez na construção dos edifícios e a intensa ocupação da região constituíram um exemplo típico da produção imobiliária capitalista, onde o *cluster* e a rapidez no processo de inovação, voltada principalmente a deslocar a demanda solvável no espaço, tornaram-se regra de sobrevivência.

4.3 Estudo de caso: Belvedere III

A ocupação do Belvedere III dá prosseguimento a antigas tendências de expansão do mercado imobiliário voltado para classe média alta na cidade rumo ao vetor sul da cidade. Esse processo de expansão é marcado por um intenso processo histórico de segregação urbana que se consolida ao longo do tempo e determina enclaves de alta renda, para onde o capital imobiliário se desloca e concentra grande parte da sua produção.

O Estado tem presença marcante na estruturação inicial de Belo Horizonte, tendo sido responsável pelo seu planejamento, construção, alienação dos lotes desde o início de sua formação, na última década do século XIX. Tiveram prioridade no assentamento na nova cidade, os antigos proprietários do arraial de Belo Horizonte, que foi totalmente desapropriado, funcionários públicos e ex-proprietários em Ouro Preto. A moradia dos trabalhadores não era prevista no plano e a cidade nascia já segregada. Durante as décadas de 40 e 50, as camadas populares se transferem paulatinamente para as regiões norte e oeste de Belo Horizonte[47], isto é, para os novos eixos de expansão urbana. Tal distribuição sócio-econômica no espaço tem origem na criação da Cidade Industrial de Contagem, então distrito de Betim, a oeste da capital, que lançou bases para a formação da futura região metropolitana. As camadas sociais com renda superior ocupam a área interna à avenida do Contorno e a região Sul, contida pela Serra do Curral, que constitui uma

[47] A região da Pampulha constitui exceção na porção norte do município, destinada à moradia e lazer das elites. O complexo de lazer da lagoa e o decreto municipal n. 55, de 1° de abril de 1939, que definia a tipologia de ocupação das suas margens, foram os principais instrumentos de controle do crescimento.

barreira para a expansão do mercado imobiliário na cidade. Essa configuração sócio-espacial da cidade permanece até os anos 70, quando há um extraordinário crescimento populacional nos municípios vizinhos de Belo Horizonte (Mendonça, 2002).

O grau de segregação da cidade é identificado a partir de um estudo elaborado pelo IBGE, em 1991, a partir do qual a cidade foi dividida em 121 Unidades Espaciais Homogêneas (UEH). Um dos grupos estipulados pelo estudo foi formado por profissionais de nível superior, constituído por categorias dirigentes. Esse grupo, denominado “superior”, era formado por aproximadamente 9% da população ocupada na RMBH em 1991, quando já podíamos detectar uma diminuição desse grupo na cidade. Outro grupo estipulado pelas UEH´s foi o denominado “superior polarizado”, constituindo um tipo muito específico na RMBH e de essencial importância para a expansão do mercado imobiliário formal na cidade. Tratava-se, na época, de um local heterogêneo, onde se encontravam dirigentes de instituições privadas e públicas, trabalhadores vinculados à mineração, população rural e população de alta renda e nível superior, moradores de condomínios fechados que se expandem pelo vetor sul de Belo Horizonte, em direção a Nova Lima (Mendonça, 2003). Historicamente, na região metropolitana de Belo Horizonte, os operários industriais concentram-se preferencialmente na região industrial da cidade, seguindo o vetor oeste. A sede de Nova Lima, por outro lado, perdeu ocupação operária, com a diminuição da atividade mineradora, ao mesmo tempo em que suas proximidades expandiram-se condomínios fechados altamente segregados. Este processo reafirma o vetor sul da cidade como eixo de expansão do mercado voltado para classe média alta e o lançamento de novos condomínios fechados e bairros neste eixo de expansão se tornou recorrente. O Belvedere III se torna emblema da expansão do mercado imobiliário no eixo sul da cidade em direção a Nova Lima, que já estabelece hoje limites com outros bairros como o “Vila da Serra”, destinado também à classe média alta da cidade.

O Belvedere III é a nova área de expansão do bairro Belvedere, na zona sul de Belo Horizonte, localizada entre a rodovia BR040 e a Serra do Curral. O novo loteamento surge ao pé da Serra do Curral, símbolo da cidade, protegida como patrimônio urbano, onde até então não era permitido o processo de verticalização. Esta área liga a cidade aos novos condomínios horizontais destinados à classe média alta e aos novos bairros da cidade de Nova Lima, pertencente à RMBH, que vem se conectar a malha urbana de Belo Horizonte através do bairro Villa da Serra, limítrofe ao Belvedere III, já pertencente ao município de Nova Lima.

A área do Belvedere III se encontrava até então preservada por estar localizada próxima a uma área de interesse ambiental, pelas nascentes e biodiversidades contíguas à

Mata do Jambreiro, e paisagístico, pela vista para Serra do Curral, patrimônio urbano tombado por lei. Após o ano de 1998, negociações entre as empresas incorporadoras e a PBH, para a definição dos parâmetros urbanísticos da área levantaram grande polêmica, uma vez que a verticalização obstruiria a visão da serra, provocando uma significativa descaracterização da paisagem urbana. No ano de 1988, em pleno período de mobilização dos movimentos sociais urbanos devido ao processo constituinte, o então prefeito de Belo Horizonte, Sérgio Ferrara, alterou a lei de zoneamento para possibilitar a verticalização do o Belvedere III. Após uma guerra travada entre a sociedade organizada e as empresas envolvidas no novo empreendimento, a PBH acata as aspirações dos empreendedores, que, por se tratar de transações instáveis e que poderiam a qualquer momento ser novamente contestadas, resolvem ocupar rapidamente e de forma conjunta quase todos os terrenos disponíveis para verticalização da nova região. O bairro Belvedere, de acordo com a Lei nº 4.034/85, foi aprovado como Zona Residencial 2 (ZR2), onde o modelo de assentamento era o MA 1, cujas características eram edificações destinadas à habitação unifamiliar.

Em dezembro de 1988, o prefeito da cidade, Sérgio Ferrara, assinou na própria planta apresentada pelos empreendedores a alteração no zoneamento da área do bairro Belvedere, aprovando irregularmente a mudança de zoneamento (Hilgert, 2004). O novo zoneamento caracterizava a área do Belvedere III como Zona Residencial 4, Zona Residencial 4B e Zona Comercial 3. Assim, os novos parâmetros urbanísticos do Belvedere III passam a permitir residência multifamiliar vertical.

Todos os capitais e profissionais envolvidos no empreendimento já se encontravam sistematicamente a postos para que os edifícios fossem regulamentados o quanto antes. Dos proprietários (que aceitaram a permuta do terreno em troca de unidades) aos arquitetos (que realizariam os projetos se submetendo a projetos de risco) todas as transações que envolveriam a implementação dos novos empreendimentos na área foram sistematizadas para evitar ao máximo o risco que representava a eminente contestação dos novos parâmetros urbanísticos da área. Os empreendedores não poderiam investir capital em um tipo de empreendimento que apresentava tantas possibilidades de ser contestado, inclusive do ponto de vista legal. Assim, a ocupação se deu de forma quase instantânea e em pouco tempo a região se encontrava totalmente verticalizada e pronta para ser usada como o novo padrão de moradia destinado a classe média alta da cidade. Segundo Hilgert (2004), o processo de verticalização ocorre de fato entre os anos de 1994 e 2001 e no ano de 2000 já constavam no local 29 edifícios construídos e mais 44 em construção, provocando um incremento de demanda crítico em relação à capacidade da infra-estrutura urbana instalada. A rapidez na construção dos edifícios e a intensa ocupação da região constituíram um exemplo típico da produção imobiliária capitalista, onde o *cluster* e a rapidez no processo de

inovação, voltada principalmente a deslocar a demanda solvável no espaço, tornaram-se regra de sobrevivência.

O Belvedere III constitui então uma amostra da produção formal de moradias na cidade, na forma como vem sendo implementada pelo mercado, marcada pela rapidez de transformações e pela possibilidade de suscitar a troca constante de moradias, deslocando grande parte da demanda solvável da cidade para uma nova região. Todos os novos moradores da região migrariam obrigatoriamente de outros bairros da cidade ou viriam de outras cidades, mas todos os moradores tinham uma história egressa de mudanças dentro da cidade ou fora dela, constituindo dados importantes a respeito da mobilidade intra-urbana acionada por este tipo de empreendimento. As redes de vacância acionadas pelos moradores que se deslocam rumo a este novo setor de valorização na cidade constituiria também dados representativos a respeito do impacto de empreendimentos voltados para classe média alta na estrutura habitacional das demais áreas na cidade, determinando qual é de fato sua abrangência. Na verdade, o intuito de reconstituir estas redes é atestar que, de fato, a obsolescência que sustenta a expansão do mercado voltado para classe média alta não consegue tornar acessível o estoque antigo, depreciado apenas simbolicamente. Ao contrário, os constantes deslocamentos dentro da estrutura urbana e as transações imobiliárias acionadas por estes movimentos colaboram no incremento de altos índices de vacância no estoque habitacional.

Além disso, a reconstituição das redes de vacância foi feita, como será visto, em dois períodos distintos, a fim de que se possa analisar também o comportamento e o impacto destas redes na estrutura urbana ao longo do tempo, entendendo que as modificações desta estrutura são essencialmente dinâmicas e determinadas por períodos difíceis de se precisar.

As redes de vacância geradas foram reconstituídas a partir de uma pesquisa do cadastro de usuários da TELEMAR, empresa que detém atualmente os serviços de Telecomunicações de Minas Gerais e disponibiliza anualmente uma atualização dos nomes e endereços dos usuários de seus serviços às empresas que fabricam as denominadas “listas telefônicas”. No caso, a publicação utilizada foi a lista editada pela GUIATEL, uma das empresas que disponibilizam anualmente dois volumes: uma “Lista Telefônica de Endereços”, e uma “Lista Telefônica de Assinantes”. Estes cadastros são atualizados automaticamente quando os usuários resolvem mudar de endereço e precisam contratar os

serviços da empresa responsável pela instalação de novas linhas, podendo constituir assim um dado importante referente à mobilidade intra-urbana na cidade[48].

A Lista Telefônica de Endereços GUIATEL de 2001 já apresentava nomes de usuários relacionados aos novos endereços do Belvedere III. Estes mesmos nomes apresentavam em listas antecedentes a 2001 outros endereços, em outras regiões da cidade. Os períodos anteriores escolhidos foram os anos de 1999 e 1995. Uma rede de vacância é acionada quando um novo empreendimento é lançado no mercado e uma família decide deixar o antigo endereço rumo a uma nova moradia/localidade. Existiria, neste momento, uma série de transações "engatilhadas", mas que só seriam acionadas com o deslocamento de fato dessa família para uma moradia nova. Uma vacância também pode ser gerada pela saída de qualquer morador do sistema, que é o estoque de habitações localizado na área de abrangência do mercado habitacional da cidade ou da região metropolitana onde esta está compreendida. Quando estas redes são reconstituídas, elas passam a representar um movimento instantâneo produzido na cidade em um período pré definido. Portanto, a análise parte da escolha de períodos distintos que podem conter as mudanças significativas entre as famílias dentro da estrutura urbana. O ano de 2001 é o primeiro momento em que se encontra um número significativo de famílias ocupando os edifícios do Belvedere III[49], constituindo já uma possibilidade de amostra para a reconstituição das redes de vacância. Para efeito de teste, foram elaboradas duas amostras de redes, utilizando dois intervalos diferentes. O primeiro momento de 1999 a 2001 e o segundo de 1995 a 2001, gerando resultados bastante distintos, possibilitando estabelecer uma análise do comportamento das redes de vacância ao longo do tempo[50].

---

[48] O acesso ao serviço de telefonia no Estado de minas Gerais foi largamente expandido a partir de 1998, quando se dá a reprivatização da antiga estatal TELEMIG. A democratização do serviço de telefonia possibilita utilizar o cadastro de usuários do sistema de telefonia fixa como parâmetro e minimiza a margem de erro da pesquisa, uma vez que é pouco provável, ao menos na cidade formal, a existência de moradores sem acesso a este serviço. Hoje, já é notório que parte da população vem dispensado o uso de telefonia fixa pelo sistema de telefonia móvel, mas até o limite do período da pesquisa, que se deu em 2001, esta prática ainda não era recorrente.

[49] A partir de 2002 a TELEMAR, empresa que administra o serviços de telecomunicacões de Minas Gerais, passa a não mais disponibilizar informações cadastrais dos nomes de usuários de telefones residenciais às empresas que fabricam e distribuem as listas telefônicas, que deixaram de conter tais informações. Assim, o ano de 2001 foi estipulado como o ano mais atual a ser utilizado, a partir do qual as redes seriam reconstituídas.

[50] Existe uma defasagem de tempo entre término da atualização de dados e a publicação das listas telefônicas. As informações publicadas na lista telefônica de assinantes pela GUIATEL em 1999 referem-se a dados atualizados até o dia 26 de fevereiro de 1999. A vigência desta lista vai do dia 18 de abril de 1999 ao dia 17 de abril de 2000. Assim, são dois meses de defasagem entre a atualização dos dados e a publicação, quando algumas transações imobiliárias podem estar sendo realizadas. No entanto, este dado não implica na invalidação

Na prática, a coleta de dados foi realizada da seguinte maneira: Para exemplificar, tomamos como exemplo o período compreendido entre 2001 e 1995. Na Lista Telefônica de Endereços de Belo Horizonte do ano de 2001 foram levantados os nomes dos moradores do Belvedere III em 2001; na Lista Telefônica de Assinantes de Belo Horizonte do ano de 1995, averiguaram-se os endereços anteriores destes moradores que se deslocaram para o Belvedere III em 2001. Estes antigos endereços, que se tornaram momentaneamente vagos com o deslocamento das famílias para o Belvedere, foram reocupados entre o período estipulado (1995 a 2001). Novamente recorreu-se à Lista Telefônica de Endereços de 2001 onde foram levantados os nomes dos novos moradores que ocupam em 2001 os endereços deixados vagos em 1995. Os novos moradores encontravam-se, por sua vez, em outros endereços em 1995. Então se recorreu novamente à Lista de Assinantes de 1995, encontrando os antigos endereços destes moradores. A sucessão desses dados deu origem às redes de vacância, que apresentariam um mapeamento do movimento das famílias na cidade, alavancado pela implantação de um novo empreendimento imobiliário (TAB 8, em anexo).

Cada rede de vacância foi sendo criada a partir da reconstituição das diversas transações acionadas pelo deslocamento de alguém para um apartamento do Belvedere III, oscilando a busca de informações entre listas telefônicas de dois anos distintos até que fossem encontradas as “terminações”, que representariam várias situações possíveis. As possibilidades de terminações dessas redes são as seguintes:

- **Unidades vagas**, quando o último endereço pesquisado não comparece na *lista telefônica de endereços* do ano de 2001, isto é, ao endereço já não corresponde nenhum telefone fixo associado, levando a crer que não há moradores nesta moradia.

- **Acúmulo de endereços**, quando o nome de um usuário comparece novamente na lista do período anterior, representando, provavelmente que este acumula dois endereços diferentes.

- **Nomes comuns**, quando o usuário apresenta ao menos um homônimo na *Lista telefônica de Assinantes*, sendo impossível determinar qual deles é o verdadeiro integrante da rede.

- **Pessoas ausentes**, quando o nome não comparece na *Lista telefônica de Assinantes* mais antigas. Este usuário não possuía telefone fixo na data de

---

da amostra, uma vez que as mudanças ocorridas entre estes dois meses constarão na lista telefônica do próximo ano.

referência e, portanto, poderia constituir-se como um imigrante, vindo de outras cidades. Pode também representar um novo cliente para o mercado habitacional como alguém que morava com os pais decide morar só ou quando uma nova família se forma.

- **Comércio**, quando o endereço residencial não possui na lista telefônica antiga um morador, mas um nome comercial. Neste caso, portanto, houve a conversão do uso residencial para comercial.

- **Mesmo endereço,** quando, entre os dois períodos existentes, o morador apresenta o mesmo endereço. Esta terminação é presente apenas nas redes formadas entre 2001 e 1999, porque a lista telefônica de 1999 já apresenta alguns moradores no Belvedere III.

A coleta se deu por ruas contidas dentro do perímetro compreendido pelo Belvedere III. Foram escolhidas as ruas Juvenal Melo Senra e João Antônio Azeredo, que se encontravam mais adensadas até então e apresentavam edifícios de apartamentos que, juntos, continham unidades residenciais suficientes para a amostra. Para que estas unidades constituíssem uma amostra representativa do estoque total do bairro, foi estipulado o número de 160 redes de vacância [51] a serem reconstituídas, excluindo deste total as redes cuja terminação representasse “nomes comuns” e “mesmo endereço”. Assim, as redes reconstituídas entre 2001 e 1999 totalizaram uma amostra de 192 redes e 187 redes entre 2001 e 1995. Esta amostra, no entanto, possui o caráter apenas indicativo em relação ao comportamento das redes de vacância de empreendimentos lançados no mercado voltado para classe média alta, entendendo que são necessários estudos mais avançados e abrangentes que contemplem outros tipos de mercado e localizações adversas na cidade.

4.3.1 O Comportamento das Redes de Vacância

Quando um novo empreendimento no Belvedere III é lançado no mercado e passa a atrair moradores, desencadeia-se uma série de modificações na estrutura habitacional da cidade, resultado do impacto deste novo empreendimento em outras áreas. Um destes impactos seria representado aqui pelas terminações que as redes de vacância produzem no estoque habitacional. No entanto, as características destas terminações tendem a mudar com o tempo.

[51] O cálculo da amostragem foi realizado a partir de técnicas estatísticas.

A TAB 5 mostra que os domicílios que ficam vagos por decorrência do deslocamento das famílias para o Belvedere III mudam consideravelmente entre um período e outro. O percentual de unidades vagas cai de 32,3% em um primeiro momento (de 2001 a 1999) para 16,6% num período mais longo (de 2001 a 1995), o que leva a crer que o percentual de vacância gerado pela construção de novas unidades para classe média alta no estoque de moradias da cidade se dilui com o tempo. Contudo, este percentual seria permanente, uma vez que o mercado encontra-se em constante expansão, construindo de forma recorrente novas moradias destinadas a este tipo de demanda. Em um período de grande expansão deste mercado, como o ano de 2000, quando foram lançadas no mercado 3791 unidades de padrão luxo[52]. As redes acionadas por estes empreendimentos representariam 1224 unidades vagas no estoque de moradias antigas em um prazo de 2 anos, diminuindo para 629 unidades vagas em um prazo de 6 anos. No entanto, nos subseqüentes 4 anos (de 2000 a 2004) foram construídas 2683 novas unidades (IPEAD, 2004), o que estabelece novas redes de vacância e um incremento de mais 867 unidades vagas no estoque. Vimos, assim, que, a produção constante de moradias voltadas à classe media alta podem estar contribuindo, por conta dos deslocamentos que elas desencadeiam, uma reestruturação do estoque habitacional na cidade, que vai incidir no incremento do índice de vacância deste estoque[53].

TABELA 5 Terminações das redes de vacância acionadas pelo Belvedere III, com base em dois períodos distintos (de 2002 a 1999 e 2002 a 1995)

Terminações	Entre 2001 e 1999		Entre 2001 e 1995	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Vagos	62	32,3	31	16,6
Ausentes	73	38	118	63,1
Acúmulos	20	10,4	12	6,4
Nomes comuns	21	10,9	22	11,8
Mesmo endereço	12	6,3	-	-
Comercio	4	2,1	4	2,1
Total de redes	**192**	**100**	**187**	**100**

Estes valores absolutos referentes à produção imobiliária citados anteriormente, baseados nos dados levantados pelo IPEAD, representam a produção de moradias

[52] (Ver TAB 2, capítulo 3 p.57)

[53]Algumas redes de vacância foram reconstituídas a partir da inserção de novos empreendimentos de padrão médio na cidade. Os, resultados, embora não constituam uma amostra representativa, indicam que o percentual de unidades vagas presentes nas terminações destas redes é bem menores que em estoques de padrão luxo.

consideradas de luxo na cidade de forma geral. Portanto, pode apresentar diferenças em relação ao mercado que se estabelece no Belvedere III, por suas especificidades. No entanto, os dados referentes à produção voltada ao padrão luxo, categoria na qual se insere o Belvedere III (TAB 5), apresenta uma alta considerável no ano de 2000, passando de 1481 em 1999 para 3791 novas unidades de luxo em 2000, ano em que foram levantadas 2260 novas unidades apenas no Belvedere III, segundo dados disponibilizados pelo IPEAD (2000).

Também é notório que, com o tempo, a porcentagem de pessoas ausentes aumentam, ou seja, pessoas que não possuíam endereços e, portanto, formariam uma demanda que não troca sua moradia por outra, mas entram pela primeira vez no mercado de habitações. Este percentual aumenta de 38% num período de 2 anos para 63,1% em um período longo. O mercado voltado para classe média, que se sustenta principalmente pela obsolescência programada de seu produto, leva as pessoas a constantemente trocarem de moradia. No entanto, esta tendência é diluída no estoque antigo quando analisamos as redes de vacância desencadeadas por estes empreendimentos. Num primeiro momento, o deslocamento de famílias para novas moradias de luxo lançadas no mercado desencadearia, no ano de 2000, a entrada de 1440 famílias no mercado habitacional, resultado de melhores rendas auferidas ou pelo processo de filtragem do estoque de moradias. Em 5 anos este número aumentaria para 2391 famílias. No mesmo período de 5 anos, o percentual de acúmulo de endereços diminui de 10,4% para 6,4%, representando, em dados absolutos, uma queda de 394 para 242 “acúmulos” num prazo maior. Conclui-se, portanto, que a inserção de novas moradias de luxo no mercado desencadeia transações imobiliárias que aumenta, a longo prazo, o acesso de famílias a novas moradias. Este incremento, no entanto, não significa necessariamente acesso ao mercado formal pela população de baixa renda, pois dependerá da abrangência que as redes terão no espaço urbano, conseguindo ou não atingir estoques de moradia com padrão inferior.

Conforme pode ser visto na TAB 9 (anexo 1) as redes de vacância reconstituídas apresentam o endereço de todas as transações imobiliárias que a compõem. Suas localizações possibilitaram determinar o padrão onde se localizava cada transação efetuada ao longo das redes, assim como a localização de cada terminação. Assim, a abrangência das redes foi determinada na medida em que elas conseguiriam ou não alcançar diferentes padrões do qual ela se originava.

O IPEAD estabelece o padrão das moradias produzidas pelo mercado imobiliário com base na sua localização, como pode ser visto na TAB 7, onde os bairros são subdivididos em 4 padrões: popular, médio, alto e luxo. Estes padrões são resultantes da

classificação que o IBGE estabelece para os diferentes bairros da cidade, segundo os dados gerados pelo Censo 2000 sobre a renda média do chefe do domicílio pesquisado (TAB 6). Algumas modificações na distribuição espacial destes padrões na cidade determinam a "promoção" de alguns bairros a um padrão superior ao que ele se encontrava em 1991, data do antigo Censo desenvolvido pelo IBGE[54].

Com base na classificação feita pelo IBGE dos diferentes padrões de localização encontrados na cidade (utilizados também pelo IPEAD para balizar sua análise sobre o comportamento do mercado imobiliário na cidade) foi produzida a TAB 9 (anexo 2), que representa a abrangência das redes de vacância acionadas pelo Belvedere III em estoques de padrões diferentes.

TABELA 6 Critérios para classificação do padrão dos Bairros, segundo dados do IBGE (fonte: IPEAD, 2005)

Tipo - grupo	Classe dos Bairros	Renda média do chefe do domicílio em salários mínimos (SM)	
		Censo 1991	Censo 2000
1	popular	inferior a 5 SM	inferior a 5 SM
2	médio	igual ou maior a 5 SM e menor que 9,5 SM	igual ou maior a 5 SM e menor que 8,5 SM
3	alto	igual ou maior a 9,5 SM e menor que 16 SM	igual ou maior a 8,5 SM e menor que 14,5 SM
4	luxo	igual ou superior a 16 SM	igual ou superior a 14,5 SM

TABELA 7 Quadro de classificação dos grupos de bairros segundo a delimitação da renda média pelo Censo de 2000 (Fonte IPEAD)

POPULAR	MÉDIO	ALTO	LUXO
AARAO REIS	ALIPIO DE MELO	**AEROPORTO**	ANCHIETA
ALTO DOS PINHEIROS	BAIRRO DA GRACA	ALTO BARROCA	**BANDEIRANTES**
ALTO PARAISO	**BARREIRO de Baixo**	ALTO DOS CAICARAS	BELVEDERE
ALVARO CAMARGOS	**BETANIA**	**BAIRRO DAS MANSOES**	**CARMO**
ALVORADA	BRAUNAS	BARRO PRETO	CIDADE JARDIM
ANA LUCIA	CAICARA	BARROCA	CORACAO DE JESUS
APARECIDA	CAICARA ADELAIDE	**BURITIS**	**CRUZEIRO**
APARECIDA 7A SECAO	CALAFATE	**CASTELO**	FUNCIONARIOS
BAIRRO DAS INDUSTRIAS	CARLOS PRATES	**CENTRO**	GUTIERREZ
BALEIA	**CONCORDIA**	CIDADE NOVA	**JARDIM ATLANTICO**

[54] Este tipo de subdivisão do estoque de moradias tenta, na verdade, se aproximar do que se considera como sub-mercados. Os sub-mercados são agrupamentos de bens semelhantes quanto à vizinhança e ao tipo de unidades habitacionais, ou seja, agrupamentos formados por determinado padrão de habitação e sua localização intra-urbana. Segundo Grigsby, o critério que define um sub-mercado é o fato de os bens que o compõe serem "substitutos", isto é, intercambiáveis entre si.

BARREIRO .	CONJ. CALIFORNIA I	COLEGIO BATISTA	LOURDES
BETANIA	CONJ. CALIFORNIA II	CORACAO EUCARISTICO	LUXEMBURGO
BOA VISTA	CONJ.CELSO MACHADO	**DONA CLARA**	MANGABEIRAS
BOM JESUS	CONJUNTO ITACOLOMI	**ESTORIL**	**PARQ. MANGABEIRAS**
BOM SUCESSO	DOM CABRAL	FLORESTA	SANTA LUCIA
BONFIM	ESPLANADA	GRAJAU	SANTO AGOSTINHO
BRASIL INDUSTRIAL	GARCAS	ITAPOA	**SANTO ANTONIO**
CABANA	HORTO	**JARAGUA**	SÃO BENTO
CACHOEIRINHA	**INSTIT. AGRONOMICO**	JARDIM ATLANTICO	SÃO JOSE PAMPULHA
CAETANO FURQUIM	JARDIM AMERICA	**LIBERDADE**	SÃO LUIS
CALIFORNIA	JOAO PINHEIRO	NOVO SAO LUCAS	**SÃO PEDRO**
CAMARGOS	LAGOINHA	**OURO PRETO**	SAVASSI
CAMPO ALEGRE	MINAS BRASIL	PAMPULHA	SERRA
CANAA	MONSENHOR MESSIAS	PRADO	SION
CANDELARIA	NOVA FLORESTA	**SANTA AMELIA**	VILA PARIS
CAPITAO EDUARDO	NOVA GRANADA	**SANTA BRANCA**	
CARDOSO	NOVA SUICA	**SANTA ROSA**	
CASA BRANCA	PADRE EUSTAQUIO	**SANTA TEREZA**	
CEU AZUL	PALMARES	SÃO LUCAS	
CONFISCO - CONJ.HAB.	PAQUETA		
CONJ.ATILA DE PAIVA	PEDRO II		
CONJ.JOAO PAULO II	PLANALTO		
COPACABANA	**POMPEIA**		
COQUEIROS	RENASCENCA		
DIAMANTE	SAGRADA FAMILIA		
DOM BOSCO	SANTA EFIGENIA		
DOM JOAQUIM	SANTA INES		
DOM SILVÉRIO	**SANTA MARIA**		
DURVAL DE BARROS	**SÃO FRANCISCO**		
ENGENHO NOGUEIRA	SILVEIRA		
ERMELINDA	UFMG		
ESTRELA DALVA	**VENDA NOVA**		
ETELVINA CARNEIRO	VILA CLORIS		
EYMARD			
FERNAO DIAS			
FLAVIO MARQUES LISBOA			
FLORAMAR			
FREI EUSTAQUIO			
FREI LEOPOLDO			
GAMELEIRA			
GLALIJA			
GLORIA			
GOIÂNIA			
GORDURAS			
GOV.BENEDITO			
GUARANI			
HAVAÍ			
HELIOPOLIS			
IAPI			
INCONFIDÊNCIA			
INDEPENDÊNCIA			
IND. RODRIGUES CUNHA			
IPANEMA			
IPIRANGA			
JAQUELINE			
JARDIM ALVORADA			
JARDIM COMERCIARIOS			
JARDIM EUROPA			
JARDIM FELICIDADE			
JARDIM FILADÉLFIA			
JARDIM GUANABARA			

JARDIM MONTANHÊS			
JARDIM VITORIA			
JARDINOPOLIS			
JATOBÁ			
JULIANA			
LAGOA			
LEBLON			
LETÍCIA			
LINDEIA			
MADRE GERTRUDES			
MAGNESITA			
MANTIQUEIRA			
MARAJO			
MARIA GORETE			
MARIA HELENA			
MARIA VIRGINIA			
MARIZE			
MILIONÁRIOS			
MINAS CAIXA			
MINASLANDIA			
MORRO DO PAPAGAIO			
NAZARÉ			
NOVA AMERICA			
NOVA BARROCA			
NOVA CACHOEIRINHA			
NOVA CINTRA			
NOVA ESPERANCA			
NOVA GAMELEIRA			
NOVA PAMPULHA			
NOVA VISTA			
OLARIA			
OLHOS D'AGUA			
PALMEIRAS			
PARAISO			
PARQUE RIACHUELO			
PATROCINIO			
PAULO VI			
PEDREIRA PRADO LOPES			
PINDORAMA			
PIRAJA			
PIRATININGA			
PONGELUPE			
PRACA XII			
PRIMAVERA			
PRIMEIRO DE MAIO			
PROVIDENCIA			
REGINA			
RIBEIRO DE ABREU			
RIO BRANCO			
S.J.BATISTA VN			
SALGADO FILHO			
SANTA CRUZ			
SANTA HELENA			
SANTA MONICA			
SANTA TEREZINHA			
SANTO ANDRE			
SÃO BERNARDO			
SÃO CRISTOVAO			
SÃO GABRIEL			
SÃO GERALDO			
SÃO JOAO BATISTA			

SÃO MARCOS			
SÃO PAULO			
SAO PEDRO VN			
SÃO SALVADOR			
SÃO THOMAS			
SARAMENHA			
SARANDI			
SAUDADE			
SERRA DO CURRAL			
SERRA VERDE			
SERRANO			
SINIMBU			
SOLIMÕES			
SUMARÉ			
SUZANA			
TAQUARIL			
TEIXEIRA DIAS			
TIROL			
TREVO			
TUPI			
UNIAO			
UNIVERSITARIO			
URUCUIA			
VALE DO JATOBA			
VERA CRUZ			
VILA BRASILIA			
VILA CAFEZAL			
VILA CEMIG			
VILA MAGNESITA			
VILA OESTE			
VILA VIRGINIA			
VISTA ALEGRE			
WASHINGTON PIRES			
XANGRILA			
ZONA RURAL			

*Os bairros que estão em negrito foram os “promovidos”, considerando a classificação anterior do censo de 1991.

A TAB 8 apresenta uma síntese dos dados presentes na TAB 10 (anexo 2), onde é possível analisar a abrangência das redes acionadas a partir dos deslocamentos de famílias rumo ao Belvedere III. Portanto, o universo da amostra diz respeito exclusivamente a redes originadas por empreendimentos de padrão luxo e os resultados devem ser aplicados apenas a empreendimentos que se localizarem em bairros de mesmo padrão. As terminações de redes de vacância em bairros de padrão luxo não sofrem modificações entre períodos diferentes, aumentando sensivelmente de 86% para 90,4% em um período de 5 anos.

A predominância de terminações em bairros de padrão luxo em relação a outros padrões pode ser explicada em grande medida porque o próprio universo da amostra é constituído de redes com origem neste padrão. No entanto, se desconsiderarmos as redes com comprimento 1 (pessoas que se encontram “ausentes” na lista telefônica antes de ocuparem um endereço no Belvedere III), ainda assim as terminações em locais com padrão luxo seriam consideravelmente maiores que nos demais padrões, passando de 41% em 2

anos para 27,3% num período de 5 anos. Assim, podemos supor que a possibilidade das redes de vacância originadas no estoque de padrão luxo alcançarem apenas estoques do mesmo padrão tende a diminuir com o tempo, mas continua sendo consideravelmente maior que a possibilidade destas redes alcançarem outros padrões inferiores do estoque de moradias.

Percebe-se que a possibilidade das redes originadas no Belvedere III alcançarem transações com moradias de padrão inferior diminui gradativamente, sendo menos provável à medida que se aproxima de moradias com padrão popular. Num período de 5 anos, 5,9% das redes de vacância possuem terminações em locais de padrão alto, 2,7% em locais de padrão médio e apenas 1,1% em locais de padrão popular. Em períodos mais curtos, 2,1% das redes alcançam o estoque de padrão popular, 4,7 o padrão médio e 5,7 o padrão alto, constatando-se que a possibilidade destas redes alcançarem o estoque de padrão popular é maior em períodos mais curtos de análise.

TABELA 8 Abrangência das Redes de Vacância em relação aos diferentes padrões de localização em Belo Horizonte

Período: 2001 a 1999			Período: 2001 a 1995		
Padrão de localização	Quant.	%	Padrão de localização	Quant.	%
luxo	86	38	luxo	118	63,1
luxo - luxo	**56**	**29,2**	**luxo - luxo**	**43**	**23,0**
luxo - luxo - luxo	**20**	**17,2**	**luxo - luxo - luxo**	**8**	**4,3**
luxo - luxo - luxo - luxo	**3**	**1,6**	luxo - alto	10	5,3
luxo - alto	9	4,7	luxo - médio	4	2,1
luxo - médio	8	4,2	luxo - popular	2	1,1
luxo - popular	3	1,6	luxo - alto - médio	1	0,5
luxo - médio - médio	3	1,6	luxo - médio - alto	1	0,5
luxo - médio - popular	1	0,5			
luxo - luxo - médio - luxo	2	1,0			
luxo - médio - luxo	1	0,5			
total	**192**	**100,0**	**total**	**187**	**100,0**
comprimento médio das redes	**1,3**		**comprimento médio das redes**	**1,8**	

A possibilidade das redes alcançarem o estoque de padrão popular diminui com o tempo, passando de 2,1% em 2 anos para 1,1% em 6 anos. Assim, a longo prazo, as chances do estoque de moradias se tornar acessível a uma família de menor renda pelo processo de filtragem do estoque de moradias tende a diminuir. Mesmo a curto prazo esta possibilidade já parece bastante restrita, constituindo apenas 2,1% das redes, o que

totalizaria, em termos absolutos, no ano de 2000, por exemplo, apenas 80 unidades de padrão popular derivadas de um total de 3791 novas unidades no padrão luxo.

É notório também que, em períodos mais longos, as redes tendem a apresentar o comprimento médio de 1,8 e, em períodos mais curtos, 1,2. Assim, constata-se que o comprimento de uma rede nem sempre está vinculado de forma direta à sua abrangência na cidade uma vez que é nos períodos mais curtos de análise, quando as redes são maiores, que a possibilidade de terminações em moradias populares se torna menor. De fato, se considerarmos que a demanda solvável tende a se deslocar no espaço de forma mais intensa fica claro que o número de transações que ocorrem em estoques de padrão luxo ou alto tendem a ser maiores que as transações do padrão popular.

Estes dados demonstram que a inserção de novos empreendimentos de luxo no mercado tende de fato a reestruturar o mercado de habitações na cidade e provoca impactos em outras áreas da cidade. Os percursos das redes de vacância na cidade estão representados nos figuras 4 e 5. A figura 5 representa o mapa da cidade de Belo Horizonte, onde se encontram o movimento de todas as redes reconstituídas entre 2001 e 1999, assim como as diferentes possibilidades de terminações de cada rede. Os maiores fluxos de deslocamentos rumo ao Belvedere III são provenientes da região Centro-sul, principalmente dos bairros Sion, Lourdes e Funcionários, áreas ainda muito valorizadas pelo mercado imobiliário, onde as terminações vagas prevalecem e, como foi visto no capítulo 2 (figura 1), apresentam um dos maiores índices de vacância da cidade (15 a 30%). A figura 4 representa o mapeamento das redes reconstituídas tendo como base o período de 2001 e 1995, onde se percebe que as transações imobiliárias ocorridas, ou seja, o comprimento das na redes de vacância é bem menor que o comprimento das redes refeitas entre o período de 2001 e 1999. Sobrepondo os mapas 4 e 5 à figura 6, que representa os padrões de valorização imobiliária da cidade, percebe-se que ambos os períodos pesquisados apresentam uma abrangência similar em relação aos padrões de bairros que suas terminações conseguem se ramificarem.

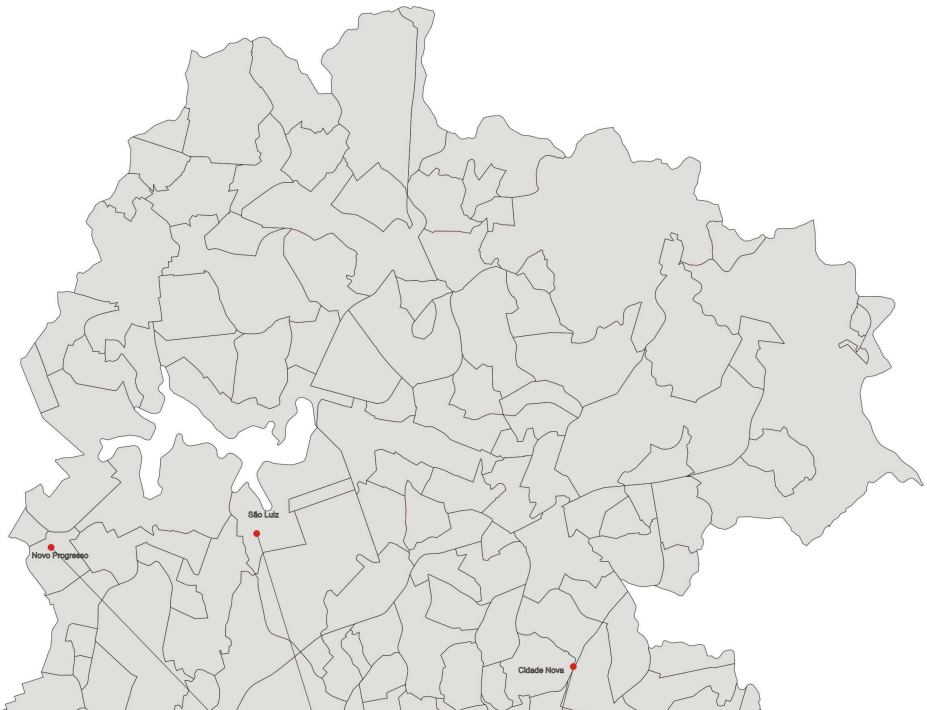

Figura 4 – Mapa das redes de Vacância acionadas pela ocupação do Bairro Belvedere III, em Belo Horizonte. Período de referência: 1995-2001 (fonte: IBGE2000)

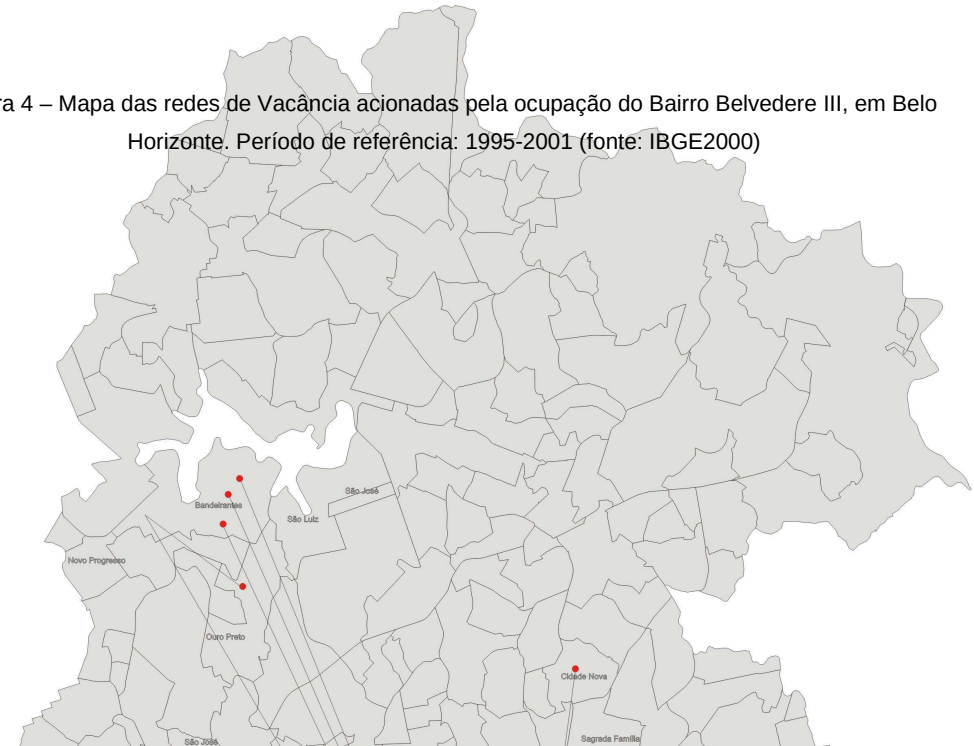

Figura 5 – Mapa das redes de Vacância acionadas pela ocupação do Bairro Belvedere III, em Belo Horizonte. Período de referência: 1999-2001 (fonte: IBGE2000)

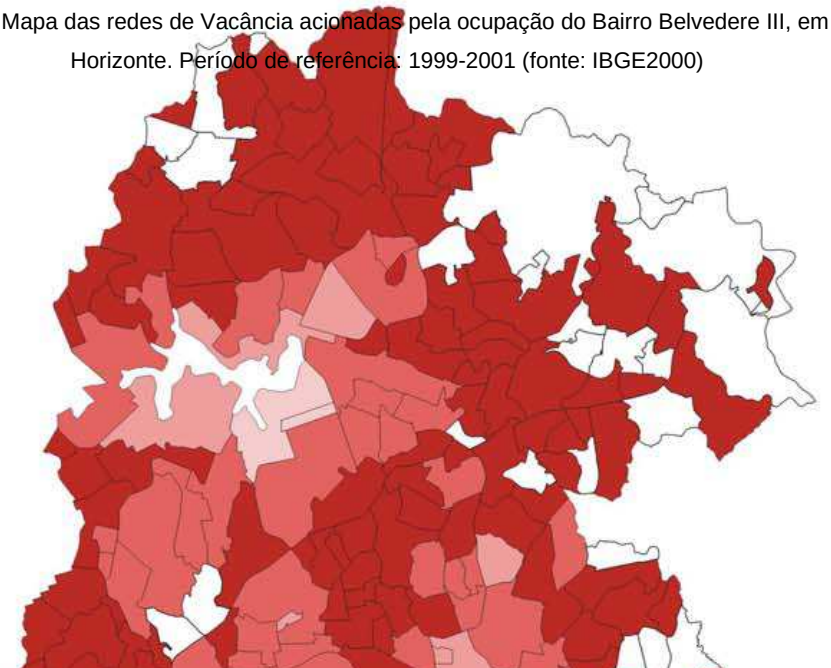

Figura 6 – Mapa dos padrões de valorização do município de Belo Horizonte
(fonte: IPEAD, disponível em BH Séc. XXI, Cedeplar)

4.4 O Processo de Filtragem e as Especificidades do Espaço

Mensurar a abrangência do efeito da filtragem produzido pela rede de vacância no estoque de moradias existentes é um exercício empírico complexo. Um fator que torna o modelo complicado de ser aplicado empiricamente é que o parâmetro para definir a abrangência das redes de vacância na cidade é a capacidade das redes se ramificarem em estoques com padrão inferior, ou seja, com valores de mercado menores. No entanto, a mudança voluntária das famílias na cidade, sempre para uma localização que ofereça mais facilidades, nem sempre é motivada pelo preço do imóvel no mercado. A escolha individual de mudança envolve o que é comumente designado pelos serviços de habitação, como define a teoria clássica sobre o mercado (Lucena). A decisão de uma família em adquirir um novo imóvel abarca, por sua vez, aspectos como transporte, localização, além de uma infinidade de arbitrariedades individuais. Portanto, dizer que a mobilidade das famílias é motivada pelas possibilidades de mudança de padrão da moradia é parcialmente verdade. Até mesmo a facilidade de aquisição do imóvel, via programas de financiamentos, pode significar mais do que seu preço final na decisão final por escolha da localização. Assim, nem sempre a renda familiar condiciona a decisão por localização na cidade.

Segundo Whatson (1974), através do processo de filtragem, cada rede de vacância, individualmente, terminaria com o abandono de uma unidade de baixa qualidade. Caso este modelo realmente fosse aplicável à realidade brasileira atual, a grande produção de moradias voltada para a classe média alta na cidade poderia estar contribuindo para a diminuição do déficit habitacional. Estratégias desse tipo foram adotadas pelos órgãos públicos de planejamento urbano na década de 60. Em países como os EUA e a Inglaterra, a política habitacional se voltava para a reutilização ou maximização do uso do estoque habitacional já existente, por meio de uma relocação voluntária das famílias na cidade (whatson, 1971). A partir da própria dinâmica do mercado habitacional, tentava-se induzir uma redistribuição que pudesse tornar o estoque de habitações mais acessível à demanda constituída pelas camadas mais populares. Logo, qualquer programa governamental que promoveria construções (em qualquer padrão) era considerado um facilitador do processo de filtragem do estoque habitacional. Mesmo construções voltadas para classe média alta poderiam, em tese, provocar um incremento no estoque que, indiretamente, tornaria mais fácil o acesso à habitação pelas populações de camada mais baixa. Essa estratégia, segundo Sands (1979), foi fortemente defendida porque o custo de habitações subsidiadas pelo governo varia em proporção inversa ao nível de renda das famílias e a dinâmica de filtragem, promovida pelos próprios mecanismos do mercado, poderia abranger mais famílias do que a estratégia de subsídio governamental. Ainda hoje, com a influência da

economia liberal no planejamento urbano, as políticas nacionais voltadas para habitação tendem a utilizar os princípios do mercado como fundamento. Alguns países da Europa ocidental e os EUA vêm, aos poucos, diminuindo sua atuação no provimento de habitação através de programas sociais e têm, progressivamente, privatizado o estoque de moradias (Struyk, citado em Galster, 1996).

Delegar ao próprio mercado a função de estabelecer uma distribuição mais igualitária da riqueza socialmente produzida e democratizar os serviços urbanos parece ser inconcebível, ao menos para a realidade brasileira. Estratégias que contemplam a possibilidade de redistribuição do estoque de moradias na cidade via processo de filtragem, por exemplo, tem demonstrado pouca eficácia mesmo em países onde a distribuição de renda se realiza de forma mais igualitária. Os resultados dos estudos empíricos desenvolvidos por White em 1969 já demonstram que poucas redes iniciadas em unidades com boa qualidade, ou seja, moradias consideradas com padrão superior às demais, conseguem abranger estoques de moradias populares, que contariam com constantes subsídios pelo governo. Como foi visto nos próprios dados fornecidos por White (1971) menos de 1% das redes de vacância conseguiam abarcar estoques de padrão popular, sendo mais comum terminações em estoques de mesmo padrão de sua origem. Na verdade, é ínfima a vinculação entre a criação de novas moradias no mercado de luxo e o aumento das oportunidades de acesso ao mercado para a população de baixa renda.

A filtragem do estoque pode estar sendo inibida pelo incremento da demanda efetiva de alto padrão, provocado pela criação de novas famílias com renda superior, pelos possíveis desmembramentos que a estrutura familiar vem sofrendo, pela imigração de novos habitantes para a cidade, enfim, por fatores difíceis de mensurar. No entanto, parece ser mais pertinente a hipótese de que é a persistência do imóvel como reserva de valor que explica a resistência do estoque em sofrer uma depreciação real no valor de mercado e desencadear o processo de filtragem.

A análise do comportamento das redes de vacância na cidade pode suscitar modificações nas políticas habitacionais que levem em consideração a dinamicidade do mercado e seu poder no processo de constante reestruturação do espaço. De forma geral, as políticas públicas tendem a ignorar esta dinâmica, uma vez que as políticas habitacionais, por exemplo, parecem contar ainda com o “mito da produtividade”, segundo o qual o problema habitacional se resumiria a um déficit, que poderia ser mensurado em termos quantitativos e ser sanado a partir de um constante incremento no volume de moradias subsidiadas pelo Estado. Não se discute as relações entre déficit e ociosidade no estoque de moradias nem tão pouco a relação entre produção formal, voltada para classe média alta,

e produção informal, considerados elementos separados, mas conviventes no mesmo espaço, como defende a lógica dual da economia.

A realidade que se desenvolve no espaço é bem mais complexa, pois o movimento de cada família na cidade tende a modificar toda a estrutura do mercado habitacional. Assim, a aproximação entre déficit habitacional e ociosidade do espaço, inicialmente considerados elementos inerentes à lógica dualista, parecem ser, n, pertencentes a uma única engrenagem: um processo dinâmico de interação entre as famílias e o constante processo de reestruturação do estoque habitacional.

Os dados produzidos pela aplicação do modelo de redes de vacância na cidade de Belo Horizonte mostram que o processo de filtragem pode de fato fornecer informações úteis para a análise do comportamento do mercado habitacional local e implementar novas possibilidades de intervenção do Estado junto ao mercado imobiliário. As políticas públicas vêm equilibrar os interesses individuais e sociais, geralmente contrapostos. Entender as relações que se estabelecem entre os diferentes atores na construção do espaço, assim como a especificidade do mercado habitacional é imprescindível para desenvolver políticas habitacionais mais eficazes.

As redes de vacância e o processo de filtragem constituem exemplos claros da possibilidade de relação contida entre os diferentes estoques de moradia na cidade. No entanto, sua aplicabilidade estaria relacionada não à possibilidade da produção de moradias voltadas para classe media alta ser incentivada a ponto de refletir no incremento de acessibilidade aos serviços de habitação da população de renda inferior, mas ,ao contrário, na constituição de mais um argumento que restrinja a produção de moradias de luxo na cidade. A produção formal de moradias na cidade é condicionada pela demanda solvável e pela falta de programas de financiamento para a população de baixa renda, a quem se torna difícil o acesso à moradia. Assim, não resta outra possibilidade ao mercado que não canalizar sua produção voltada predominantemente para habitações de padrão luxo. O Estado, por sua vez, defende os constantes investimentos a este setor por absorver grande quantidade do desemprego. Na verdade, os custos envolvidos na constante expansão desse mercado não são computados nesta equação, nem tão pouco o impacto que a superprodução de moradias de um mesmo padrão estabelece no restante do estoque de moradias.

A ineficácia da filtragem ocorre não penas por se desenvolver em um espaço que é em si, marcado pela distribuição de renda desigual, mas também por se deparar com um histórico de segregação no processo de desenvolvimento das cidades. O emprego do termo segregação vem sempre acompanhado de uma conotação negativa, postulando um

consenso na estreita ligação entre dois tipos de fenômenos, qual seja, a mistura imperfeita de populações, com a formação de “zonas” de habitat diferenciado e a marginalização social. O emprego da noção de segregação indica tanto a não mistura como a mistura insuficiente, entendida como patologia social e que poderia estar contribuindo para a não realização do processo de filtragem no estoque de moradias. Outra questão que o termo segregação implica é uma clara fronteira espacial formada pelo problema da exclusão, da não integração econômica, social e cultural de certas camadas da população. No entanto, a proximidade física não é garantia de aproximação social, na medida em que o espaço não é o único obstáculo à comunicação, e a distância social não é sempre mensurável de maneira adequada em termos puramente espaciais. De uma forma ou de outra, ambas as situações (distância física e distância social) ocorrem nas cidades contemporâneas: a proximidade física entre os grupos sociais pode existir simultaneamente a uma enorme distância social e uma apartação de fato ou mesmo uma separação radical. A distancia social vem acompanhada de uma distância física quando os grupos de menor renda passam a se localizar nas periferias urbanas mais distantes, processo que pauta a estruturação urbana das cidades brasileiras em geral. Além disso, há ainda os casos de auto-segregação voluntária dos enclaves formados por camadas de alta renda. Essas camadas demarcam o espaço em busca de sua distinção dos demais. Como foi visto, a inovação imobiliária e homogeneização do estoque, não se refere apenas à inovação da moradia em si, mas também a uma homogeneização da vizinhança. Essa homogeneização tende a delimitar de forma muito nítida no espaço áreas muito valorizadas pelo mercado imobiliário, onde se situam os empreendimentos de luxo. Tais delimitações espaciais se confundem com processos de segregação urbana e dificultam sobremaneira as possibilidades de transações imobiliárias entre um estoque e outro. O próprio processo de segregação urbana na cidade dificultaria as mudanças na sua conformação sócio-econômica, fato ocorrido apenas a partir de longos períodos e em casos específicos como a área central por exemplo, cuja depreciação também não chega a torná-la uma região popular, ao contrário, antes que esta depreciação ocorra surgem eminentes processos de valorização alavancados pelas recentes intervenções e investimentos do setor público na área. Desde a década de 40, segundo Mendonça (2002), a estrutura urbana segregada de Belo Horizonte permanece quase intacta, sofrendo poucas mudanças e conservando as tendências iniciais.

A produção formal de moradias voltadas para classe média alta, longe de gerar uma redistribuição do estoque tornado obsoleto às camadas da população de renda inferior, acabam provocando na cidade um processo de segregação na estrutura urbana. Este processo de segregação imprime uma homogeneidade sócio-econômica bastante estanque aos diferentes espaços na cidade. Assim, a influência das redes de vacância criadas nos

estoques de luxo para estoques de padrão popular se torna de fato bastante restrita. A partir dos novos dados gerados pelo Censo 2000 o IPEAD promove uma reclassificação dos bairros da cidade (TAB 5), antes agrupados segundo os dados do Censo de 1991. Poucos bairros são “promovidos” a um padrão superior em relação à classificação de 1991 e nenhum deles é “rebaixado” para um padrão inferior.

5 CONCLUSÃO

Esta pesquisa parte da constatação de que nas grandes cidades brasileiras o déficit habitacional se equipara em termos absolutos à ociosidade do estoque habitacional. Os dados revelam a própria desigualdade de distribuição de renda no país. A habitação no Brasil constitui importante fonte de reserva de valor, compondo parte da cartela de investimentos privados. Assim, o espaço se torna forma de entesouramento, se torna ocioso, guarda um valor. Esse valor, no entanto, advém dos próprios investimentos públicos, que repassam recursos aos investidores privados sem que lhes seja imputado nenhum ônus sobre a transação. Assim, reafirma-se o processo desigual que marca a urbanização no Brasil.

A transformação do imóvel em reserva de valor abarca questões macroeconômicas, que não foram analisadas. Esta dissertação analisou apenas em que medida a atuação do mercado imobiliário na cidade seria responsável por incrementos na vacância do estoque de moradias. Além disso, investigou o impacto da expansão do mercado voltado para classe média alta na contínua transformação da estrutura habitacional da cidade.

Como foi visto, as transformações econômicas que se processam nas sociedades capitalistas incidiram na forma de atuação das empresas no mercado. As transformações no regime de acumulação fazem da obsolescência programada um expediente capaz de controlar a tendência do próprio modo de produção capitalista à superacumulação. Assim, reduzir a vida útil de um produto passa a ser um artifício cada vez mais utilizado por todos os setores da economia.

No caso da habitação, cuja durabilidade é relativamente alta se comparada a outros produtos, a obsolescência também se tornou condição de sustentabilidade do mercado. Como mostra o comportamento das redes de vacância, a maioria dos moradores que se deslocam para a região do Belvedere III possuía um endereço anterior localizado em um bairro de padrão luxo. A atuação dos empreendedores imobiliários em Belo Horizonte tem se demonstrado como um esforço contínuo em deslocar a demanda solvável no espaço, voltando os empreendimentos sempre aos mesmos investidores. Assim, a dissertação procurou descrever a forma como a obsolescência programada é sistematizada pelo mercado imobiliário.

A obsolescência programada se realiza no mercado imobiliário a partir da constante inovação, ou seja, a partir da própria expansão do mercado imobiliário e na capacidade desse persuadir os potenciais consumidores a trocarem de endereço o quanto antes. As

inovações dizem respeito mais às características de vizinhança do que propriamente às novas configurações espaciais da habitação em si, ainda que essas sejam importantes. Os novos conceitos de moradia capazes de deslocar a demanda rumo às novas regiões, como foi o caso do Belvedere III, incorpora a homogeneidade de vizinhança e o caráter simbólico de status social atribuído à região como principal elemento inovador.

A incerteza e os riscos contidos nesse processo de contínua inovação imobiliária e na própria dinâmica de valorização e desvalorização das regiões da cidade impõem aos incorporadores formas específicas de atuação. O capital imobiliário tende a se deslocar “em bloco” e promover as vendas o quanto antes, a fim de que as rápidas transformações da cidade não afetem a liquidez de seus investimentos. Como também argumenta Abramo (1988), o próprio fato de os incorporadores, em conjunto, elegerem uma região específica para abrigar todos os seus empreendimentos cria uma homogeneidade sócio-econômica da vizinhança e inspira confiança aos investidores quanto à valorização da região.

A rápida expansão do mercado imobiliário na cidade engendra também o constante deslocamento da demanda solvável no espaço, mas trata-se de uma demanda específica, formada predominantemente pela classe média alta. Assim, a produção imobiliária de Belo Horizonte se concentra basicamente nos bairros de luxo, onde encontramos também altos índices de vacância habitacional.

Como a habitação encontra limites à substituição ou descarte, o destino do estoque que se torna obsoleto a determinado estrato social da demanda transforma-se em um problema para a cidade a ser investigado. Assim, as redes de vacância acionadas pela criação do Belvedere III foram reconstituídas a fim de produzir dados a respeito do destino do estoque obsoleto no mercado imobiliário. Longe de constituir um produto depreciado em seu valor de mercado, o processo de obsolescência torna possível que o mercado se expanda e, ao mesmo tempo, deixa um rastro de ociosidade no espaço, sob a forma de vacância. A vacância, por sua vez, é uma forma de incrementar o que Mészáros (1989) define como taxa de uso decrescente do produto, próprio do modo capitalista de produção. A constante expansão do mercado imobiliário se dá segundo a própria subutilização da sua produção, que, no caso do mercado imobiliário, se transforma em reserva de valor. Se a expansão do mercado é feita pelo expediente da obsolescência programada, é esta expansão que incrementa os índices de vacância no estoque de moradias.

O movimento de expansão do mercado imobiliário e sua intensidade aumentam os índices de vacância, que, somados aos números de imóveis sem condições de uso e aos que são transformados em reserva de valor, acabam incrementando a subutilização do solo urbano e do estoque de imóveis na cidade. A intensidade com que esse movimento de

expansão é realizado pelos empreendedores na cidade provoca um rearranjo na estrutura habitacional: um movimento de redistribuição das famílias, que tende a aumentar a “porosidade” do estoque de moradias.

Todo esse processo de concentração da produção imobiliária, expansão do mercado via obsolescência programada e o impacto urbano dos deslocamentos das famílias rumo aos novos empreendimentos de padrão luxo, tornam ainda mais acirrada as desigualdades na forma de ocupação do solo e na distribuição da riqueza socialmente produzida. Além de transferir parte dos recursos públicos aos investidores privados, a “porosidade” do estoque habitacional aumenta sobremaneira os custos de manutenção e urbanização da cidade.

A constituição de 1988, resultado do processo de democratização pelo qual passava o Brasil, rompe com os antigos modelos de gerenciamento do espaço urbano. O direito de propriedade, até então subordinado à lógica individualista do código civil de 1916, dá lugar ao conceito de “função social da propriedade”. No entanto, ainda faltam instrumentos de regularização urbana capazes de subverter de fato a lógica individualista e desigual que marca o processo de produção do espaço das cidades brasileiras. A permanência de altos índices de ociosidade no estoque de moradias coloca em questão a eficácia dos instrumentos urbanísticos de que o Estado dispõe (como o IPTU progressivo) em minimizar a subutilização e transformação dos imóveis em reserva de valor.

Esta dissertação analisa como o processo de expansão do mercado imobiliário engendra incrementos na subutilização do estoque habitacional, via processo de obsolescência. No entanto, não especifica qualitativamente a vacância habitacional na cidade. As unidades vagas das terminações das redes de vacância variaram de 16 a 32%, entre os diferentes períodos pesquisados. Algumas pesquisas consideram "normal" a vacância em torno de 6% para o estoque habitacional (Donald Jud e James Frew, 1990). Já os índices de unidades residenciais vagas nos bairros mais valorizados de Belo Horizonte variam, segundo dados do IBGE, de 15% a 30%. Esses índices coincidem com os valores encontrados na investigação das redes de vacância acionadas pelo Belvedere III. No entanto, não podemos afirmar que a ociosidade dos imóveis seja resultado do próprio movimento das famílias e do tempo que demandam as transações imobiliárias ou se de fato constituem um acúmulo de bens que servem aos investidores como reserva de valor.

Assim, seriam bastante úteis novas pesquisas que pudessem caracterizar qualitativamente o estoque ocioso e descortinar as características dos imóveis vagos, suas condições físicas, jurídicas, as propriedades sob as quais eles se encontram e as formas pelas quais a habitação se torna importante fonte de reserva de valor. Essas características

possivelmente variam conforme a região e o tipo de mercado. Mesmo em regiões consideradas de padrão “luxo” o comportamento das redes de vacância pode eventualmente se apresentar de maneira totalmente diversa.

Outra questão pertinente a ser analisada é a forma como a legislação urbana está reforçando ou, ao contrário, combatendo a crescente irracionalidade na distribuição do estoque de moradias.

Quanto à forma pela qual o mercado imobiliário atua na cidade, pode-se afirmar que existe, de fato, uma relação direta entre o crescimento do estoque de moradias de luxo e sua subutilização, acionando um processo que possibilita o uso do espaço como forma de entesouramento.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. *A dinâmica urbana*: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. Rio de Janeiro, 1988 Dissertação de (mestrado).

_____. *Mercado e ordem urbana* – do caos à teoria da localização residencial. Rio de Janeiro: Bertrand Brazil, 2001.

ABRINES, Maria Delia. *La Depreciacion en la Industria*. Córdoba: Editorial Assandri, 1944.

ANDRADE, R. F. e MAGALHÃES, B. A formação da cidade. In: CASTRIOTA, L. B. (org.) *Arquitetura da modernidade*. Belo Horizonte: Editora UFMG / Instituto dos Arquitetos do Brasil, 1998, pp. 37-78.

ARANTES, Otília Beatriz Fioli. Uma estratégia fatal: a cultura e as novas gestões urbanas. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. *A cidade e o pensamento único*: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000, pp. 11-74.

BONDUKI, Nabil Georges. *Origens da habitação social no Brasil*: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade: Fapesp, 1999.

BOLAFFI, Gabriel. Habitação e Urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, E. A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial. São Paulo: Ed. Alfa-Omega, 1979, p. 37-70.

CASTELLS, M. *A questão urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

DELLE DONNE, Marcella. *Teorias sobre a cidade*. Rio de Janeiro: Edições 70, 1979.

FAINSTAIN, Susan. *The City Buiders: property development in New York and London* 1980-2000. 2nd ed. Oxford: Combridge Mass: 2001.

GALSTER, George. *William Grisby and the Analysis of Housing Sub-markets and Filtering. Urban Studies*, vol.33 (10). Junho, 1996, pp. 1797-1805.

GUASCH, J. Luis. MARSHALL, Robert C. *Age of Rental Housing Units and Vacancy Characteristics. Regional Science and Urban Economics*, vol.15, n.3. Agosto, 1985, pp. 403-419.

HARVEY, David. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: Hucitec, 1980.

HARVEY, David. *Condição pós-moderna*: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. São Paulo: Edições Loyola. 1979.

HILGERT, Nádia Andrea; KLUG, Letícia Beccali; PAIXÃO, Luís Andrés. *A "criação" do bairro Belvedere III em Belo Horizonte:* inovação espacial, valorização imobiliária e instrumentos urbanísticos. In: XI Seminário sobre a Economia Mineira, Diamantina, 2004. Disponível em http://ideas.repec.org/h/cdp/diam04/200469.html

JUD, G. Donald; FREW, James. *Atypicalitty and the natural vacancy. Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*: vol. 18 (3), 1990.

KOTLER, Philip. *Administração de marketing*. São Paulo: Prentice Hall, 2000.

LEMOS, Celina Borges (org.) BH Século XXI. Módulo II: *Questões urbanísticas e sócio-culturais no município de* Belo Horizonte. CEDEPLAR, UFMG. Disponível em http://www.cedeplar.ufmg.br/pesquisas/sub_pes_pbh.php

LIMA JÚNIOR, João. *Planejamento de produto no mercado habitacional*. Boletim técnico da Escola Politécnica da USP. São Paulo: Edusp, 1993.

LOJEKINE, Jean. *O estado capitalista e a questão urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

LUCENA, J. M. P. *O mercado habitacional no Brasil*. Rio de Janeiro: FGV, 1985.

MARICATO, Ermínia. *As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias*: planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. A cidade e o pensamento único: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000, pp. 121-192.

_____. *A metrópole na periferia do capitalismo*. Ilegalidade, desigualdade e violência. São Paulo: Huitec, 1996.

_____. *Brasil, cidades*: alternativas para a crise urbana. São Paulo: Editora Vozes, 2001.

MAURO, Luiz Mauro do Carmo. *Edifícios de apartamentos em Belo Horizonte, 1939-1976*: formações e transformações tipológicas na arquitetura da cidade. Belo Horizonte: AP Cultural, 1998.

MENDONÇA, Jupira Gomes. *População, espaço e gestão na metrópole*: novas configurações, velhas desigualdades. Belo Horizonte: Ed. Pucminas, 2003.

_____. *Segregação e mobilidade residencial na região metropolitana de Belo Horizonte. Rio de Janeiro*: IPPUR/UFRJ, 2002 (tese de doutorado).

MÉSZÁROS, István. *Produção destrutiva e Estado capitalista*. São Paulo: Cadernos Ensaio: Pequeno formato v.5, 1989.

NORONHA, Carlos Roberto; COSTA, Heloísa Soares de Moura; *Área central de Belo Horizonte*: arqueologia do edifício vertical e espaço urbano construído. UFMG, 1999 (dissertação de mestrado).

OLIVEIRA, Francisco de. *A economia brasileira*: crítica à razão dualista. São Paul: CEBRAP, 1975.

PLAMBEL. *O processo de desenvolvimento de Belo Horizonte*: 1897-1970. Belo Horizonte: Superintendência de Desenvolvimento da Região Metropolitana – Plambel, 1979.

PRADO, Caio Jr. *História econômica do Brasil*. São Paulo: Brasiliense, 1963.

PRETECEILLE, Edmond. *A evolução da segregação social e das desigualdades urbanas*: o caso da metrópole parisiense nas últimas décadas. Caderno CRH n.38. Salvador, 2003.

_____. *Segregação, classes e política na grande cidade*. Cadernos IPPUR, X (2). Rio de Janeiro, 1996.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. Dos *cortiços aos condomínios fechados*: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.

_____. *O futuro das metrópoles*: desigualdades e governabilidade. Rio de Janeiro: Editora Revan: IPPUR, UFRJ: FASE, 2000.

SASSEN, Saskia. *As cidades na economia mundial*. Tradução: Carlos Eugênio Marcondes de Moura. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

SANDS, Gary. *A model for the evaluation of filtering. Growth and Change*, vol. 10 n.4, Outubro, 2001.

SCHUMACHER, Ernst Friedrich. *O Negócio é ser pequeno*: um estudo da economia que leva em conta as pessoas. Rio de Janeiro: Zahar. 1979.

SCHUMPETER, Joseph Alois. *Teoria do desenvolvimento econômico*. São Paulo, Abril Cultural, 1982.

SMITHSON, Robert. *Um passeio pelos monumentos de Passaic*. Artforum, dezembro de 1967. In: O Nó Górdio. Ano 1, número 1, dezembro de 2001.

SMOLKA, Martim Oscar. *Estruturas intra-urbanas e segregação social no espaço*: elementos para discussão da cidade na teoria econômica. Rio de Janeiro: IPPUR: UFRJ: PNPE, 1982.

_____. *Mobilidade intra-urbana no Rio de Janeiro*: da estratificação social à segregação residencial no espaço. Revista Brasileira de Estudos Populacionais. Campinas, V 9 (2), 1992.

_____. *O Circuito imobiliário urbano*: uma análise conceitual e empírica. IPPUR-UFRJ, 1984.

SOARES, Geraldo Antônio. *A Utopia liberal*: um ensaio sobre a historicidade do mercado como regulador econômico e social. Vitória: EDUFES, 2000.

SINGER, Paul*. Economia política da urbanização*. 2ªed. São Paulo: Brasiliense, 1975.

UTTERBACK, J. M. *Dominando a dinâmica da inovação*. Rio de Janeiro: Qualitymark, 1996.

WATSON, Chris J. Watson. *Vacancy chains, filtering and the public setor. Journal of the American Institute of Planners*, v.40 (5), março, 1971.

WHITE, Harrison C. *Multipliers, vacancy chains and filtering in housing. Journal of the American Institute of Planners*, v.37 (2), março, 1971.

Anexo 1

Tabela 9 – Localização dos Integrantes das Redes de Vacância originadas no Belvedere III, em 2001.

nº rede	Período de reconstituição: 2001 a 1995				
	endereço				moradores
	rua	nº	apto	bairro	
1	Rua Juvenal Melo Senra	162	401	Belvedere	José L. C. Gonçalves
	Rua Desembargador Alfredo Albuquerque	73	201	Santo Antônio	Maria R. B. Souto
					ausente
2	Rua Juvenal Melo Senra	162	501	Belvedere	José A P. Assumpção
					ausente
3	Rua Juvenal Melo Senra	162	601	Belvedere	Juarez T. Freitas
	Rua Alumínio	251	101	Serra	acúmulo
4	Rua Juvenal Melo Senra	162	801	Belvedere	Renata T. Freitas
					ausente
5	Rua Juvenal Melo Senra	162	901	Belvedere	Caiser T. Siqueira
					ausente
6	Rua Juvenal Melo Senra	162	1001	Belvedere	José C. Andrade
					ausente
7	Rua Juvenal Melo Senra	175	101	Belvedere	Natalino G. Triginelli
	Av. Celso Porfírio Machado	741		Belvedere	vago
8	Rua Juvenal Melo Senra	175	201	Belvedere	André M. Couto
	Rua Paula Cândido	403	1102		vago
9	Rua Juvenal Melo Senra	175	201	Belvedere	Luiz F. L. Ferreira
					ausente
10	Rua Juvenal Melo Senra	175	401	Belvedere	Afonso V. Leonel
					ausente
11	Rua Juvenal Melo Senra	175	601	Belvedere	José M. B. Carvalho
11					ausente
12	Rua Juvenal Melo Senra	175	901	Belvedere	Marcelo S. Aguiar
					ausente

nº rede	Período de reconstituição: 2001 a 1999				
	endereço				moradores
	rua	nº	apto	bairro	
1	Rua Juvenal Melo Senra	162	401	Belvedere	José L. C. Gonçalves
	Rua Antonio de Albuquerque	73	201	Funcionários	vago
2	Rua Juvenal Melo Senra	162	501	Belvedere	José A P. Assumpção
	Rua Mato Grosso	925	901	Sto. Agostinho	Luiz A F Carvalho
	Rua Ouro Preto	617	903	Sto. Agostinho	Selma T. Nunes
					ausente
3	Rua Juvenal Melo Senra	162	601	Belvedere	Juarez T. Freitas
	Ruia Campanha	182	1202	Carmo	vago
4	Rua Juvenal Melo Senra	162	801	Belvedere	Renata T. Freitas
	Rua Alumínio	251	101	Serra	Juarez T. Freitas
	Ruia Campanha	182	1202	Carmo	vago
5	Rua Juvenal Melo Senra	162	901	Belvedere	Caiser T. Siqueira
	Rua do Ouro	1200	404	Serra	
	Rua Juvenal Melo Senra	162	601	Belvedere	Juarez T. Freitas
					acúmulo
6	Rua Juvenal Melo Senra	162	1001	Belvedere	José C. Andrade
					nome comum
7	Rua Juvenal Melo Senra	175	101	Belvedere	Natalino G. Triginelli
	Av. Celso Porfírio Machado	741		Belvedere	vago
8	Rua Juvenal Melo Senra	175	201	Belvedere	André M. Couto
	Rua Universo	284	2	Santa Lúcia	vago
9	Rua Juvenal Melo Senra	175	201	Belvedere	Luiz F. L. Ferreira
	Rua Mármore	813		Sta. Tereza	Ricardo A C. Freitas
	Rua Rio Doce	245			vago
10	Rua Juvenal Melo Senra	175	401	Belvedere	Afonso V. Leonel
					ausente
11	Rua Juvenal Melo Senra	175	601	Belvedere	José M. B. Carvalho
11					ausente
12	Rua Juvenal Melo Senra	175	901	Belvedere	Marcelo S. Aguiar
	Rua Mato Grosso	925	304	Sto. Agostinho	Bernardo C. Fonseca Neto
	Bernardo Guimarães	2681	101	Funcionários	Hilda P. Santos

							Rua Frnacisco Bicalho	1111		Padre Eustáquio	Ambitech serviços especiais Ltda. mudança de uso
13	Rua Juvenal Melo Senra	175	902	Belvedere	João A Pinto Filho nome comum	13	Rua Juvenal Melo Senra	175	902	Belvedere	João A Pinto Filho nome comum
14	Rua Juvenal Melo Senra Av. Bias Fortes	175 720	1001	Belvedere Funcionários	Jacob E. Azzi Despachante Cardoso LTDA mudança de uso	14	Rua Juvenal Melo Senra Rua Pitangui Rua Pitangui	175 1413 1413	1001	Belvedere Sagrada Família Sagrada Família	Jacob E. Azzi Sandra P. E. Azzi acúmulo
15	Rua Juvenal Melo Senra Rua Eugênia Neri	175 491	1301	Belvedere	Yara C. M. Vieira vago	15	Rua Juvenal Melo Senra	175	1301	Belvedere	Yara C. M. Vieira ausente
16	Rua Juvenal Melo Senra	409	402	Belvedere	Álvaro J. Guimarães ausente	16	Rua Juvenal Melo Senra	409	402	Belvedere	Álvaro J. Guimarães ausente
17	Rua Juvenal Melo Senra Av. Francisco Deslandes	409 732	501 201	Belvedere	Gilson M. Teixeira acúmulo	17	Rua Juvenal Melo Senra Av. Francisco Deslandes	409 732	501 201	Belvedere	Gilson M. Teixeira Gilson M. Teixeira acúmulo
18	Rua Juvenal Melo Senra	409	502	Belvedere	Rosângela M. Assunção ausente	18	Rua Juvenal Melo Senra Rua Rio Negro Rua Rio Negro	409 146 146	502 301 301	Belvedere Calafate Calafate	Rosângela M. Assunção Sérgio M. C. Moura Sérgio M. C. Moura acúmulo
19	Rua Juvenal Melo Senra	409	602	Belvedere	Leandro Correa Botelho ausente	19	Rua Juvenal Melo Senra Rua Marco Aurélio Miranda	409 215	602 302	Belvedere Buritis	Leandro Correa Botelho vago
20	Rua Juvenal Melo Senra	409	801	Belvedere	Bruno V. Araújo ausente	20	Rua Juvenal Melo Senra	409	801	Belvedere	Bruno V. Araújo ausente
21	Rua Juvenal Melo Senra	409	802	Belvedere	Maria J. S. Coelho ausente	21	Rua Juvenal Melo Senra	409	802	Belvedere	Maria J. S. Coelho ausente
22	Rua Juvenal Melo Senra	409	901	Belvedere	Galileu C. Alcântara ausente	22	Rua Juvenal Melo Senra Rua Andaluzita	409 45	901 201	Belvedere Carmo	Galileu C. Alcântara Dila C. Souza
22						22	Rua Professor Magalhães Drumond	144	31	Sto. Antônio	Milton Canaverde ausente
23	Rua Juvenal Melo Senra	409	902	Belvedere	Haroldo S. Lacerda ausente	23	Rua Juvenal Melo Senra	409	902	Belvedere	Haroldo S. Lacerda ausente
24	Rua Juvenal Melo Senra	409	1101	Belvedere	Joaquim G. Lima Filho nome comum	24	Rua Juvenal Melo Senra Rua Carrara	409 247	1101	Belvedere Bandeirantes	Joaquim G. Lima Filho vago
25	Juvenal Melo Senra	41	401	Belvedere	Valter V. cunha ausente	25	Juvenal Melo Senra	41	401	Belvedere	Valter V. cunha

													ausente
26	Juvenal Melo Senra	41	801	Belvedere	Cláudio V. Sperling / Marta M. L. V. Sperling	26	Rua Nicarágua	410	502	Sion	Gustavo Almeida / Mara C. G. L. almeida
	nicarágua	410	502	sion	Gustavo Almeida / Mara C. G. L. almeida		Rua Hotência	454	302	Esplanada	Gustavo Almeida / Mara C. G. L. almeida
	hotência - esplanada	454	302		acúmulo		Rua Costa Rica	171	301	Sion	vago
27	Juvenal Melo Senra	41	1001	Belvedere	Eduardo L. Andrade	27	Juvenal Melo Senra	41	1001	Belvedere	Eduardo L. Andrade
	iraí	488	202	Santa Lúcia	maria a girioli		Rua fds Des. Braulio	1140		Sagrada Família	ausente
	Francisco bicalho	197	302	padre. Eustáquio	José E. R. Magalhães						
					ausente						
28	Juvenal Melo Senra	41	1301	Belvedere	Alberto R. Salazar	28	Juvenal Melo Senra	41	1301	Belvedere	Alberto R. Salazar
	Campo Belo	64	200	sion	vago		Campo Belo	64	200	Sion	vago
29	Rua Juvenal Melo Senra	409	402	Belvedere	Álvaro J. Guimarães	29	Rua Juvenal Melo Senra	409	402	Belvedere	Álvaro J. Guimarães
					ausente						ausente
30	Rua Juvenal Melo Senra	409	501	Belvedere	Gilson M. Teixeira	30	Rua Juvenal Melo Senra	409	501	Belvedere	Gilson M. Teixeira
	Av. Francisco Deslandes	732	201	Anchieta	acúmulo		Av. Francisco Deslandes	732	201	Anchieta	acúmulo
31	Rua Juvenal Melo Senra	409	502	Belvedere	Rosângela M. Assunção	31	Rua Juvenal Melo Senra	409	502	Belvedere	Rosângela M. Assunção
					ausente		Rua Rio Negro	1246	301		acúmulo
32	Rua Juvenal Melo Senra	409	602	Belvedere	Leandro Correa Botelho	32	Rua Juvenal Melo Senra	409	602	Belvedere	Leandro Correa Botelho
					ausente						ausente
33	Rua Juvenal Melo Senra	409	801	Belvedere	Bruno V. Araújo	33	Rua Juvenal Melo Senra	409	801	Belvedere	Bruno V. Araújo
					ausente						ausente
34	Rua Juvenal Melo Senra	409	802	Belvedere	Maria J. S. Coelho	34	Rua Juvenal Melo Senra	409	802	Belvedere	Maria J. S. Coelho
34					ausente	34					ausente
35	Rua Juvenal Melo Senra	409	901	Belvedere	Galileu C. Alcântara	35	Rua Juvenal Melo Senra	409	901	Belvedere	Galileu C. Alcântara
					ausente		Rua Andaluzita	45	201	Cruzeiro	vago
36	Rua Juvenal Melo Senra	409	902	Belvedere	Haroldo S. Lacerda	36	Rua Juvenal Melo Senra	409	902	Belvedere	Haroldo S. Lacerda
					ausente						ausente
37	Rua Juvenal Melo Senra	409	1101	Belvedere	Joaquim G. Lima Filho	37	Rua Juvenal Melo Senra	409	1101	Belvedere	Joaquim G. Lima Filho
					nome comum		Rua Carrara	247		Bandeirantes	vago
38	Rua Juvenal Melo Senra	128	601	Belvedere	Flávio Resende	38	Rua Juvenal Melo Senra	128	601	Belvedere	Flávio Resende
	Av. Dom José Gaspar	210	201	Coração Eucarístico	Lincoln A Miranda		Av. Dom José Gaspar	210	201	Padre Eustáquio	Lincoln A Miranda
	Rua Paulo Piedade campos	759	306	Estoril	vago						acúmulo
39	Rua Juvenal Melo Senra	128	701	Belvedere	Maria M. Teixeira	39	Rua Juvenal Melo Senra	128	701	Belvedere	Maria M. Teixeira
					nome comum						ausente

40	Rua Juvenal Melo Senra	128	801	Belvedere	Marcelo C. Mendonça	40	Rua Juvenal Melo Senra	128	801	Belvedere	Marcelo C. Mendonça
	Rua Daniel de Carvalho	1679	1002	Gutierrez	vago		Rua Daniel de Carvalho	1679	1002	Gutierrez	vago
41	Rua Juvenal Melo Senra	128	901	Belvedere	Geraldo M. Morato	41	Rua Juvenal Melo Senra	128	901	Belvedere	Geraldo M. Morato
					ausente		Rua Dias Adorno	246	302	Santo Agostinho	Geraldo M. Morato
											acúmulo
42	Rua Juvenal Melo Senra	128	901	Belvedere	Waldir M. M. Andrade	42	Rua Juvenal Melo Senra	128	901	Belvedere	Waldir M. M. Andrade
	Rua Bambuí	155	401		vago		Rua Bambuí	155	401		vago
43	Rua Juvenal Melo Senra	128	1101	Belvedere	Hélio J. Zaramella	43	Rua Juvenal Melo Senra	128	1101	Belvedere	Hélio J. Zaramella
	Rua Dom Modesto Augusto	134	301	Coração Eucarístico	Andréa M. L. Freitas		Rua Juvenal Melo Senra	128	1101	Belvedere	acúmulo
					ausente		Rua Dom Modesto Augusto	134	301	Coração Eucarístico	
44	Rua Juvenal Melo Senra	335	401	Belvedere	Dalton F. Palhares Filho	44	Rua Juvenal Melo Senra	335	401	Belvedere	Dalton F. Palhares Filho
					ausente		Rua José Amauri Ferrara	100	102	Buritis	vago
45	Rua Juvenal Melo Senra	335	402	Belvedere	Guido Poliseri	45	Rua Juvenal Melo Senra	335	402	Belvedere	Guido Poliseri
							Rua Ptolomeu	225		Santa Lúcia	Marcelo F. V. Gomes
							Rua Barcelona	170	102	Santa Lúcia	vago
46	Rua Juvenal Melo Senra	335	502	Belvedere	Vouga N. Paula	46	Rua Juvenal Melo Senra	335	502	Belvedere	Vouga N. Paula
	Avenida Progresso	573		Padre Eustáquio	Raimundo Nascimento		Avenida Progresso	573		Padre Eustáquio	vago
	Rua Caetano	350		São José	vago						
47	Rua Juvenal Melo Senra	335	601	Belvedere	Luciano X. L. Ferreira	47	Rua Juvenal Melo Senra	335	601	Belvedere	Luciano X. L. Ferreira
47						47					ausente
48	Rua Juvenal Melo Senra	335	702	Belvedere	Flávio T. Valente	48	Rua Juvenal Melo Senra	335	702	Belvedere	Flávio T. Valente
											ausente
49	Rua Juvenal Melo Senra	335	802	Belvedere	Adilson Poleze	49	Rua Juvenal Melo Senra	335	802	Belvedere	Adilson Poleze
	Rua Alcindo Vieira	165	102		Maria A M. Araújo		Avenida Sinfrônio Brochado	1247	702	Barreiro Baixo	Maurílio A Silva
	Rua Gilda Maria da Silva	958	202		mudança de uso		Avenida Sinfrônio Brochado	1247	702	Barreiro Baixo	acúmulo
50	Rua Juvenal Melo Senra	335	902	Belvedere	Ronaldo D. Pereira	50	Rua Juvenal Melo Senra	335	902	Belvedere	Ronaldo D. Pereira
					nome comum						nome comum
51	Rua Juvenal Melo Senra	335	1302	Belvedere	Gilberto J. Lafetá	51	Rua Juvenal Melo Senra	335	1302	Belvedere	Gilberto J. Lafetá
	Avenida José Negrão de Lima	360		Belvedere	vago		Avenida José Negrão de Lima	360		Belvedere	vago
52	Rua Juvenal Melo Senra	82	901	belvedere	Aloísio M. C. Reis	52	Rua Juvenal Melo Senra	82	901	Belvedere	Aloísio M. C. Reis
	groelândia	165	202	sion	Helena S. Paiva		Rua Groelândia	165	202	Sion	Helena S. Paiva
	timbiras	1276	804	Funcionários	rodrigo P. bicalho		Rua Timbiras	1276	804	Funcionários	Rodrigo P. Bicalho
					ausente						ausente
53	Rua Juvenal Melo Senra	82	101	belvedere	José N. Nogueira	53	Rua Juvenal Melo Senra	82	101	Belvedere	José N. Nogueira

					ausente							ausente
54	Rua Juvenal Melo Senra	82	201	belvedere	Guilherme V. Ferreira	54	Rua Juvenal Melo Senra	82	201	Belvedere	Guilherme V. Ferreira
	grão mogol	795	102	sion	Cleusa L. Soares		Rua Juvenal Melo Senra	82	201	Belvedere	mesmo endereço
					ausente						
55	Rua Juvenal Melo Senra	82	401	belvedere	Ralph L. Melo	55	Rua Juvenal Melo Senra	82	401	Belvedere	Ralph L. Melo
	chile	90	302	sion	Petrônio M. Corrêa		Rua Juvenal Melo Senra	82	401	Belvedere	mesmo endereço
	itajubá	1462	301	floresta	Flávia M. S. Abreu						
	Pouso alegre	2442	407	Sta Tereza	Flávia M. A Andrade						
	Cabo Verde	45	201	Cruzeiro	Maria M. M. Bosco						
					ausente						
56	Rua Juvenal Melo Senra	82	601	belvedere	Iracema R. Santos	56	Rua Juvenal Melo Senra	82	601	Belvedere	Iracema R. Santos
	Benjamim Flores	123	302	Santo Antônio	Adalgisa L. Azevedo		Rua Doutor Lucídio Avelar	220	301	Buritis	Aunter C. Portes
	Benjamim Flores	123	302		acúmulo						ausente
57	Rua Juvenal Melo Senra	82	701	belvedere	Roberto O. Clark	57	Rua Juvenal Melo Senra	82	701	Belvedere	Roberto O. Clark
	Flórida	162	101	sion	Paulo L. Garcia		Rua Juvenal Melo Senra				mesmo endereço
	jornalista jair silva	252	101	anchieta	Almir M. Miguel						
					ausente						
58	Rua Juvenal Melo Senra	82	1001	belvedere	Miguel A Medrado	58	Rua Juvenal Melo Senra	82	1001	Belvedere	Miguel A Medrado
58	Joaquim Lustosa	71	201	anchieta	Emília Almeida	58	Rua Juvenal Melo Senra	82	1001	Belvedere	mesmo endereço
	Joaquim Lustosa	71	201		acúmulo						
59	Juvenal Melo Senra	51	401	Belvedere	Lúcio G. Mendes	59	Juvenal Melo Senra	51	401	Belvedere	Lúcio G. Mendes
	Dr. J. V. Gomes	290		Cidade Nova	vago		Rua Dr. J. V. Gomes	290		Cidade Nova	vago
60	Juvenal Melo Senra	51	403	Belvedere	Vera C. F. Fernandes	60	Juvenal Melo Senra	51	403	Belvedere	Vera C. F. Fernandes
	Av. Bandeirantes	1482		Sion	Vera C. F. Fernandes		Av. Bandeirantes	1482		Sion	Vera C. F. Fernandes
	Professor O C. Magalhães	901		Mangabeiras	vago		Professor O C. Magalhães	901		Mangabeiras	vago
61	Juvenal Melo Senra	51	501	Belvedere	Marcos C. S. Paiva	61	Juvenal Melo Senra	51	501	Belvedere	Marcos C. S. Paiva
					ausente		Bernardo Guimarães	630	403	Funcionários	José O A Querioz
							Bolívia	128	101	Sion	Maria S. lima
							Patagônia	450	101	Sion	vago
62	Juvenal Melo Senra	51	601	Belvedere	Natalício F. Rangel Júnior	62	Juvenal Melo Senra	51	601	Belvedere	Natalício F. Rangel Júnior
					ausente		Rua do Ouro	1328	201	Serra	vago
63	Juvenal Melo Senra	51	702	Belvedere	Luciana R. Melo	63	Juvenal Melo Senra	51	702	Belvedere	Luciana R. Melo
					ausente		Guajajaras	863	1201	Funcionários	vago
64	Juvenal Melo Senra	51	802	Belvedere	Márcia M. Fonseca	64	Juvenal Melo Senra	51	802	Belvedere	Márcia M. Fonseca
					nome comum						nome comum
65	Juvenal Melo Senra	51	1002	Belvedere	Márcio L. Silveira	65	Juvenal Melo Senra	51	1002	Belvedere	Márcio L. Silveira
					ausente						ausente
66	Juvenal Melo	51	1202	Belvedere	Ricardo G.	66	Juvenal Melo	51	1202	Belvedere	Ricardo G.

	Senra				Faria
					ausente
67	Juvenal Melo Senra	20	301	Belvedere	Helder C. Teixeira
					ausente
68	Juvenal Melo Senra	20	301	Belvedere	Solange B. S. A. Teixeira
					ausente
69	Juvenal Melo Senra	20	401	belvedere	José M. Souza
					nome comum
70	Juvenal Melo Senra	20	501	Belvedere	Arthur S. Rocha
					nome comum
71	Juvenal Melo Senra	20	601	Belvedere	Luís T. Rezende
					ausente

	Senra				Faria
	Grão Mogol	110	702	Carmo Sion	vago
67	Juvenal Melo Senra	20	301	Belvedere	Helder C. Teixeira
	Antônio Aleixo	601	701	Funcionários	Júnia P. Dias
	Perdigão Malheiros	195	401	Cidade Jardim	vago
68	Juvenal Melo Senra	20	301	Belvedere	Solange B. S. A. Teixeira
	Antônio Aleixo	601	701	Funcionários	Júnia P. dias
	Perdigão Malheiros	195	401	Cidade Jardim	vago
69	Juvenal Melo Senra	20	401	Belvedere	José M. souza
					nome comum
70	Juvenal Melo Senra	20	501	Belvedere	Arthur S. Rocha
	Bernardo Guimarães	749	1702	Funcionários	Dárcio L. Ersinzon
	Tomé de Souza	300	1301	Funcionários	vago
71	Juvenal Melo Senra	20	601	Belvedere	Luís T. Rezende
					ausente

72	Juvenal Melo Senra	20	701	Belvedere	Marcelo Leonardo
	A Araújo	115		Santa Lúcia	City Street Equipamentos Urbanos
					mudança de uso
73	Juvenal Melo Senra	20	801	Belvedere	Daniela C. Azevedo Paulo T. C. Azevedo
	R. S. Baeta	30		São Bento	
					vago
74	Juvenal Melo Senra	20	901	Belvedere	Leonardo Baratz
					ausente
75	Juvenal Melo Senra	20	1001	Belvedere	Marcelo M. Patrus
	Rua Samuel Pereira	230	601	Mangabeiras	Flávia L. M. Coelho / Hélio H. Barbosa
	Guaratinga	49	702		vago
76	Juvenal Melo Senra	20	1101	Belvedere	Vinício K. Antônio
	Alameda das Palmeiras	731		São Luiz	vago
77	Juvenal Melo Senra	20	1301	Belvedere	Ione B. S. Tambasco
					ausente
78	Juvenal Melo Senra	20	1501	Belvedere	Vilma X. Câmara
	Tomé de	300	801	Savassi	Júlio C. M. Sá

72	Juvenal Melo Senra	20	701	Belvedere	Marcelo Leonardo
	A Araújo	115		Santa Lúcia	City Street Equipamentos Urbanos
	Piranga	30		São Lucas	Dan Herbert S.A Construtora
					ausente
73	Juvenal Melo Senra	20	801	Belvedere	Daniela C. Azevedo Paulo T. C. Azevedo
	R. S. Baeta	30		São Bento	
	Canoas	1000	34A	Betânia	vago
74	Juvenal Melo Senra	20	901	Belvedere	Leonardo Baratz
					ausente
75	Juvenal Melo Senra	20	1001	Belvedere	Marcelo M. Patrus
	S. Pereira	230	601	Mangabeiras	Flávia L. M. Coelho
					Hélio H. Barbosa
	Guaratinga	49	702		vago
76	Juvenal Melo Senra	20	1101	Belvedere	Vinício K. Antônio
	Paraíba	330	sl 1104	Savassi	acúmulo
77	Juvenal Melo Senra	20	1301	Belvedere	Ione B. S. Tambasco
	Tomé de Souza	1322	901	Savassi	vago
78	Juvenal Melo Senra	20	1501	Belvedere	Vilma X. Câmara
	Tomé de	300	801	Savassi	Júlio C. M. Sá

	Souza						Souza					
	Rua Juvenal dos Santos	431	202	Lourdes	ausente							
							Centauro	461	401	Santa Lúcia	vago	
79	Juvenal Melo Senra	20	1701	Belvedere	José B. G. Pereira	79	Juvenal Melo Senra	20	1701	Belvedere	José B. G. Pereira	
	Rua do Ouro	1186	1000	Serra	vago		Rua do Ouro	1186	1000	Serra	vago	
80	Juvenal Melo Senra	20	1801	Belvedere	Hélio A C. Abreu	80	Juvenal Melo Senra	20	1801	Belvedere	Hélio A C. Abreu	
	Ivaí	100		Serra	Simone R. C. Abreu		Ivaí	100		Serra	Simone R. C. Abreu	
	Ivaí	100		Serra	Tarick R. C. Abreu		Ivaí	100		Serra	Tarick R. C. Abreu	
	Ivaí	100		Serra	Hélio A C. Abreu		Ivaí	100		Serra	Hélio A C. Abreu	
	Ivaí	100		Serra	Simone R. C. Abreu		Ivaí	100		Serra	Simone R. C. Abreu	
	Ivaí	100		Serra	Tarick R. C. Abreu		Ivaí	100		Serra	Tarick R. C. Abreu	
	Ivaí	100		Serra	Sâmia R. C. Abreu		Ivaí	100		Serra	Sâmia R. C. Abreu	
80	Ivaí	100		Serra	acúmulo	80	Ivaí	100		Serra	Sâmia R. C. Abreu	
											ausente	
81	Rua Juvenal Melo Senra	194	101	Belvedere	Murilo A rodrigues / Silvia A Carvalho	81	Rua Juvenal Melo Senra	194	101	Belvedere	Murilo A rodrigues / Silvia A Carvalho	
					ausente		Rua Abre Campo	225	202	Santo Antônio	vago	
82	Rua Juvenal Melo Senra	194	102	Belvedere	Rubens H. Camelo	82	Rua Juvenal Melo Senra	194	102	Belvedere	Rubens H. Camelo	
					ausente		Av. Bandeirantes	637	901	Mangabeiras	Maria E. Hermont	
83	Rua Juvenal Melo Senra	194	202	Belvedere	João J. Gusi	83	Rua Juvenal Melo Senra	194	202	Belvedere	João J. Gusi	
					ausente						ausente	
84	Rua Juvenal Melo Senra	194	301	Belvedere	Ronaldo A Palermo	84	Rua Juvenal Melo Senra	194	301	Belvedere	Ronaldo A Palermo	
					ausente		Rua Montes Claros	443	304	Anchieta	vago	
85	Rua Juvenal Melo Senra	194	302	Belvedere	Paulo T. R. Tobias	85	Rua Juvenal Melo Senra	194	302	Belvedere	Paulo T. R. Tobias	
	Costa Rica	110	201		vago		Costa Rica	110	201	Sion	vago	
86	Rua Juvenal Melo Senra	194	402	Belvedere	Divaldo Rocha Filho	86	Rua Juvenal Melo Senra	194	402	Belvedere	Divaldo Rocha Filho	
					ausente						ausente	
87	Rua Juvenal Melo Senra	194	501	Belvedere	Renato B. Ferreira	87	Rua Juvenal Melo Senra	194	501	Belvedere	Renato B. Ferreira	
					ausente		J2	8		Capitão Eduardo	acúmulo	
88	Rua Juvenal Melo Senra	194	701	Belvedere	Délio E. P. F. Melo	88	Rua Juvenal Melo Senra	194	701	Belvedere	Délio E. P. F. Melo	
	Silvio de Matos	35		Camargos	Willian Souza		Rua Minas Novas	165	1001		vago	
	Silvio de Matos	35			acúmulo							
89	Rua Juvenal Melo Senra	194	801	Belvedere	Roberto T. Penido	89	Rua Juvenal Melo Senra	194	801	Belvedere	Roberto T. Penido	
					ausente						ausente	
90	Rua Juvenal	194	802	Belvedere	Maria E. P. Mello	90	Rua Juvenal Melo Senra	194	802	Belvedere	Maria E. P. Mello	

	Melo Senra											
	uruguai	1086	303	Sion	Rosemary M Pinto							
					ausente							nome comum
	uruguai	1086	303									
91	Rua Juvenal Melo Senra	194	902	Belvedere	Élcio M. Castro	91	Rua Juvenal Melo Senra	194	902	Belvedere	Élcio M. Castro
					ausente							ausente
92	Rua Juvenal Melo Senra	194	1001	Belvedere	Djalma A Freire	92	Rua Juvenal Melo Senra	194	1001	Belvedere	Djalma A Freire
	Além Paraíba	840	A		Elizabete E. A. Ferreira		Além Paraíba	840	A	Bonfim	Elizabete E. A. Ferreira
	Além Paraíba	840	A		ausente							ausente
93	Rua Juvenal Melo Senra	194	1002	Belvedere	Eduardo V. Palucci	93	Rua Juvenal Melo Senra	194	1002	Belvedere	Eduardo V. Palucci
					ausente							ausente
94	Rua Juvenal Melo Senra	409	402	Belvedere	Álvaro J. Guimarães	94	Rua Juvenal Melo Senra	409	402	Belvedere	Álvaro J. Guimarães
					ausente		ausente				
95	Rua Juvenal Melo Senra	409	501	Belvedere	Gilson M. Teixeira	95	Rua Juvenal Melo Senra	409	501	Belvedere	Gilson M. Teixeira
	Av. Francisco Deslandes	732	201	Carmo	acúmulo		Av. Francisco Deslandes	732	201		acúmulo
96	Rua Juvenal Melo Senra	409	502	Belvedere	Rosângela M. Assunção	96	Rua Juvenal Melo Senra	409	502	Belvedere	Rosângela M. Assunção
					ausente		Rua Rio Negro	146	301	Calafate	Sérgio M. C. Moura
							Rua Rio Negro	146	301	Calafate	acúmulo
97	Rua Juvenal Melo Senra	409	602	Belvedere	Leandro Correa Botelho	97	Rua Juvenal Melo Senra	409	602	Belvedere	Leandro Correa Botelho
					ausente		Rua Marco Aurélio Miranda	215	302	Buritis	vago
98	Rua Juvenal Melo Senra	409	801	Belvedere	Bruno V. Araújo	98	Rua Juvenal Melo Senra	409	801	Belvedere	Bruno V. Araújo
					ausente		ausente				
99	Rua Juvenal Melo Senra	409	802	Belvedere	Maria J. S. Coelho	99	Rua Juvenal Melo Senra	409	802	Belvedere	Maria J. S. Coelho
					ausente		ausente				
100	Rua Juvenal Melo Senra	409	901	Belvedere	Galileu C. Alcântara	100	Rua Juvenal Melo Senra	409	901	Belvedere	Galileu C. Alcântara
					ausente		Rua Andaluzita	45	201	Carmo	Dila C. Souza
							Rua Professor Magalhães Drumond	144	31	Sto. Antônio	Milton Canaverde
							ausente				
101	Rua Juvenal Melo Senra	409	902	Belvedere	Haroldo S. Lacerda	101	Rua Juvenal Melo Senra	409	902	Belvedere	Haroldo S. Lacerda
					ausente		ausente				
102	Rua Juvenal Melo Senra	409	1101	Belvedere	Joaquim G. Lima Filho	102	Rua Juvenal Melo Senra	409	1101	Belvedere	Joaquim G. Lima Filho

					nome comum		Rua Carrara	247		Bandeirantes	vago
103	Rua João Antônio Azeredo	90	201	Belvedere	Antônio L. Marques nome comum	103	Rua João Antônio Azeredo	90	201	Belvedere	Antônio L. Marques nome comum
104	Rua João Antônio Azeredo	90	401	Belvedere	Paulo R. S. Lima nome comum	104	Rua João Antônio Azeredo	90	401	Belvedere	Paulo R. S. Lima nome comum
105	Rua João Antônio Azeredo	90	800	Belvedere	Izabel P. Rezende ausente	105	Rua João Antônio Azeredo Rua Teixeira Mendes	90 70	800 201	Belvedere Cidade Jardim	Izabel P. Rezende Rafael M. Rezende
106	Rua João Antônio Azeredo Rio de Janeiro	90 2471	900 601	Belvedere Lourdes	José M. L. Salazar Renato T. Faria ausente	106	Rua João Antônio Azeredo Rio de Janeiro	90 2471	900 601	Belvedere Lourdes	José M. L. Salazar Renato T. Faria ausente
107	Rua João Antônio Azeredo	90	1101	Belvedere	Ivan V. Fichel ausente	107	Rua João Antônio Azeredo	90	1101	Belvedere	Ivan V. Fichel ausente
108	Rua João Antônio Azeredo Rua Rogério Fajardo	176 157	200	Belvedere Anchieta	Sara F. Velloso vago	108	Rua João Antônio Azeredo Rua Rogério Fajardo	176 157	200	Belvedere Anchieta	Sara F. Velloso vago
109	Rua João Antônio Azeredo Rua Sergipe	176 85	300 703	Belvedere Funcionários	Éder A B. Almeida Lilian S. Ribeiro ausente	109	Rua João Antônio Azeredo Rua Sergipe	176 85	300 703	Belvedere Funcionários	Éder A B. Almeida Lilian S. Ribeiro ausente
110	Rua João Antônio Azeredo Rua Julio Vidal	176 37	300	Belvedere Anchieta	Mariângela V. Almeida vago	110	Rua João Antônio Azeredo Rua Julio Vidal	176 37	300	Belvedere Anchieta	Mariângela V. Almeida vago
111	Rua João Antônio Azeredo Rua Ludgero Dolabela	176 725	700 1100	Belvedere Gutierrez	Silvio C. Ribeiro Danilo G. vieira ausente	111	Rua João Antônio Azeredo Rua Ludgero Dolabela Rua Nunes Vieira	176 725 388	700 1100 903	Belvedere Gutierrez Santo Antônio	Silvio C. Ribeiro Danilo G. vieira Emanuelle G. Reis ausente
112	Rua João Antônio Azeredo Jornalista Moacir Andrade	176 268	800	Belvedere São Bento	Paulo B. Nassif Elisa Mynhre / Paal Mynhre ausente	112	Rua João Antônio Azeredo Jornalista Moacir Andrade	176 268	800	Belvedere São Bento	Paulo B. Nassif Elisa Mynhre / Paal Mynhre ausente
113	Rua João Antônio Azeredo Rua Ramalhete	176 550	900 700	Belvedere Serra	Henrique C. Mourão vago	113	Rua João Antônio Azeredo Rua Ramalhete	176 550	900 700	Belvedere Serra	Henrique C. Mourão vago
114	Rua João Antônio Azeredo Rua Matipó	176 285	1000 302	Belvedere Santo	Márcio R. Campos Paulo E. D.	114	Rua João Antônio Azeredo	176	1000	Belvedere	Márcio R. Campos nome comum

					Antônio	Melo								
	Rua Perobas	32				a rua não existe mais								
115	Rua João Antônio Azeredo	176	1100	Belvedere	Adriana M. A Moreira		115	Rua João Antônio Azeredo	176	1100	Belvedere	Adriana M. A Moreira		
						ausente							ausente	
116	Rua João Antônio Azeredo	176	1200	Belvedere	Lúcia S. M. Ferraz		116	Rua João Antônio Azeredo	176	1200	Belvedere	Lúcia S. M. Ferraz		
	Rua La Plata	181	1200	Sion	Paulo G. R. Nader			Rua La Plata	181	1200	Sion	Paulo G. R. Nader		
						ausente							ausente	
117	Rua João Antônio Azeredo	176	1200	Belvedere	Raul Araújo Filho		117	Rua La Plata	181	1200	Sion	Paulo G. R. Nader		
						ausente							ausente	
118	Rua João Antônio Azeredo	176	1300	Belvedere	Murilo R. Martins		118	Rua João Antônio Azeredo	176	1300	Belvedere	Murilo R. Martins		
	Rua Almirante Alexandrino	750		Gutierrez	Patrimar Engenharia			Rua Curitiba	2401	301	Lourdes		vago	
						mudança de uso								
119	Rua João Antônio Azeredo	176	1400	Belvedere	Sinai Waisberg		119	Rua João Antônio Azeredo	176	1400	Belvedere	Sinai Waisberg		
	Rua Ceará	1883	1101	Funcionários	Fábio L. Belisário			Rua Ceará	1883	1101	Funcionários	Fábio L. Belisário		
	Rua Bernardo Guimarães	455	901	Funcionários	vago			Rua Bernardo Guimarães	455	901	Funcionários	vago		
120	Rua João Antônio Azeredo	176	1400	Belvedere	Sônia Waisberg		120	Rua João Antônio Azeredo	176	1400	Belvedere	Sônia Waisberg		
						ausente							ausente	
121	Rua João Antônio Azeredo	176	1500	Belvedere	Lúcio S. Assunção		121	Rua João Antônio Azeredo	176	1500	Belvedere	Lúcio S. Assunção		
						ausente		Rua Eduardo Porto	237		Cidade Jardim	Construtora Santana		
													mudança de uso	
122	Rua João Antônio Azeredo	176	1600	Belvedere	Maria J. J. Moreira		122	Rua João Antônio Azeredo	176	1600	Belvedere	Maria J. J. Moreira		
	Rua São Pedro da União	41	301	Sion	Teodomiro Ardisson Filho			Rua João Antônio Azeredo	176	1600	Belvedere		mesmo endereço	
	Rua Tenente Serpa	142		Novo Progresso	vago									
123	Rua João Antônio Azeredo	220	101	Belvedere	Gláucia A C M Prado		123	Rua João Antônio Azeredo	220	101	Belvedere	Gláucia A C M Prado		
						nome comum							ausente	
124	Rua João Antônio Azeredo	220	101	Belvedere	Gustavo Prado Neto		124	Rua João Antônio Azeredo	220	101	Belvedere	Gustavo Prado Neto		
						ausente		Rua João Antônio Azeredo	220	101	Belvedere		mesmo endereço	
125	Rua João Antônio	220	102	Belvedere	Luiz F. V. Nogueira		125	Rua João Antônio	220	102	Belvedere	Luiz F. V. Nogueira		
						ausente		Rua João Antônio	220	102	Belvedere		mesmo endereço	
126	Rua João Antônio Azeredo	220	302	Belvedere	Raul P. Medeiros		126	Rua João Antônio Azeredo	220	302	Belvedere	Raul P. Medeiros		

126	Rua Rodrigues Caldas	310	202	Santo Agostinho	Paulo G. Rocha ausente
127	Rua João Antônio Azeredo	220	401	Belvedere	Rozângela A Piuzana ausente
128	Rua João Antônio Azeredo	220	402	Belvedere	Rita C. K. Pettersen ausente
129	Rua João Antônio Azeredo	220	501	Belvedere	Ângelo M. N. Cota ausente
130	Rua João Antônio Azeredo	568	1301	Belvedere	Luciana P. Camillo ausente

126	Rua João Antônio Azeredo	220	302	Belvedere	mesmo endereço
127	Rua João Antônio Azeredo	220	401	Belvedere	Rozângela A Piuzana
	ausente				
128	Rua João Antônio Azeredo	220	402	Belvedere	Rita C. K. Pettersen
	Rua Martin de Carvalho	66	902	Santo Agostinho	Lineu P. Silva
	Rua Pe. Pedro Evangelista	281		Coração Eucarístico	Inglês e Cia Ltda.
					mudança de uso
129	Rua João Antônio Azeredo	220	501	Belvedere	Ângelo M. N. Cota
	ausente				
130	Rua João Antônio Azeredo	568	1301	Belvedere	Luciana P. Camillo
	ausente				

131	Rua João Antônio Azeredo	220	502	Belvedere	Patrícia Cimerman ausente
132	Rua João Antônio Azeredo	220	601	Belvedere	Lincon Q. Carneiro ausente
133	Rua João Antônio Azeredo	220	601	Belvedere	Rebeca C. P. Carneiro
	Rua Ulhoa Cintra	95	802	Santa Efigênia	acúmulo
134	Rua João Antônio Azeredo	220	602	Belvedere	Rosita C. Peano ausente
135	Rua João Antônio Azeredo	220	701	Belvedere	Antônio R. P. Lima
	Rua OuroFfino	177	904	Cruzeiro	Eduardo J. Ledsham ausente
136	Rua João Antônio Azeredo	220	801	Belvedere	Pedro R. R. Barbosa
	Rua Roquete Mendonça	417	201	São José	vago
137	Rua João Antônio Azeredo	220	802	Belvedere	Juliana M. Faria
137	Av. Professor Cândido Holanda	111	1002	São Bento	vago
138	Rua João Antônio Azeredo	220	901	Belvedere	Thales H. S. Borges

131	Rua João Antônio Azeredo	220	502	Belvedere	Patrícia Cimerman
	ausente				
132	Rua João Antônio Azeredo	220	601	Belvedere	Lincon Q. Carneiro
	Rua Aureliano Lessa	195		Liberdade	Érica C. F. Marquez
					ausente
133	Rua João Antônio Azeredo	220	601	Belvedere	Rebeca C. P. Carneiro
	Rua Ulhoa Cintra	95	802	Santa Efigênia	acúmulo
134	Rua João Antônio Azeredo	220	602	Belvedere	Rosita C. Peano
	ausente				
135	Rua João Antônio Azeredo	220	701	Belvedere	Antônio R. P. Lima
	Rua João Antônio Azeredo	220	701	Belvedere	mesmo endereço
136	Rua João Antônio Azeredo	220	801	Belvedere	Pedro R. R. Barbosa
	Rua João Antônio Azeredo	220	801	Belvedere	mesmo endereço
137	Rua João Antônio Azeredo	220	802	Belvedere	Juliana M. Faria
137					nome comum
138	Rua João Antônio Azeredo	220	901	Belvedere	Thales H. S. Borges

	ausente						Rua João Antônio Azeredo	220	901	Belvedere	mesmo endereço
139	Rua João Antônio Azeredo nome comum	220	1001	Belvedere	José R. Dias	139	Rua João Antônio Azeredo nome comum	220	1001	Belvedere	José R. Dias
140	Rua João Antônio Azeredo nome comum	220	1101	Belvedere	Ântônio M. Araújo	140	Rua João Antônio Azeredo nome comum	220	1101	Belvedere	Ântônio M. Araújo
141	Rua João Antônio Azeredo Rua Ceará ausente	220 1015	1101 302	Belvedere Funcionários	Modesto C. Araújo Neto Maria S. H. Braga	141	Rua João Antônio Azeredo Rua Samuel Pereira	220 300	1101 1	Belvedere Anchieta	Modesto C. Araújo Neto vago
142	Rua João Antônio Azeredo nome comum	220	1102	Belvedere	José L. Machado Jr.	142	Rua João Antônio Azeredo Rua João Antônio Azeredo	220 220	1102 1102	Belvedere Belvedere	José L. Machado Jr. mesmo endereço
143	Rua João Antônio Azeredo ausente	320	101	Belvedere	Chistiane C. M. Cabral	143	Rua João Antônio Azeredo ausente	320	101	Belvedere	Chistiane C. M. Cabral
144	Rua João Antônio Azeredo ausente	568	1202	Belvedere	José H. A Guimarães	144	Rua João Antônio Azeredo Rua Pitangueiras Rua Pitangueiras	568 601 601	1202 602 602	Belvedere Santo Antônio Santo Antônio	José H. A Guimarães José F. Guimarães acúmulo
145	Rua João Antônio Azeredo Rua Gama Cerqueira ausente	320 32	201 102	Belvedere Jardim América	Giovanni G. Moreira Ronaldo Portela	145	Rua João Antônio Azeredo Rua Gama Cerqueira Rua Marcílio Dias	320 32 236	201 102 202	Belvedere Jardim América Gameleira	Giovanni G. Moreira Ronaldo Portela vago
146	Rua João Antônio Azeredo Rua Jornalista Djalma Andrade	320 525	202	Belvedere	Gláucia R. Elias vago	146	Rua João Antônio Azeredo	320	202	Belvedere	Gláucia R. Elias ausente
147	Rua João Antônio Azeredo Rua Pedro Natalício de Moraes	320 161	302 302	Belvedere Buritis	Rodrigo C. Lage vago	147	Rua João Antônio Azeredo Rua Pedro Natalício de Moraes	320 161	302 302	Belvedere Buritis	Rodrigo C. Lage vago
148	Rua João Antônio Azeredo	320	501	Belvedere	Gilson Prado	148	Rua João Antônio Azeredo	320	501	Belvedere	Gilson Prado
148	Rua Pouso Alegre ausente	2145		Floresta	Leônidas R. Souto Filho / Adriana L. Souto	148	Rua Pouso Alegre ausente	2145		Floresta	Leônidas R. Souto Filho / Adriana L. Souto
149	Rua João Antônio Azeredo ausente	320	502	Belvedere	Athanassios Anastassiou	149	Rua João Antônio Azeredo Rua Iraí Rua Rio Grande do	320 531 1285	502 201 201a	Belvedere Santa Lúcia Lourdes	Athanassios Anastassiou Eric B. Soares vago

									Sul				
150	Rua João Antônio Azeredo ausente	320	602	Belvedere	Antônio C. Pantuza	150	Rua João Antônio Azeredo	320	602	Belvedere	Antônio C. Pantuza
							Rua Grão Pará	981	902	Santa Efigênia	José L. Cornélio
							Av. Olegário Maciel	452	104	Lourdes	vago
151	Rua João Antônio Azeredo Padre José Maria de Man	320 296	702	Belvedere	Elizabeth C. Azevedo mudança de uso	151	Rua João Antônio Azeredo Rua Tobias Moscoso	320 185	702 301	Belvedere Santa Lúcia	Elizabeth C. Azevedo Alexandre A Pasqualine
							ausente				
152	Rua João Antônio Azeredo ausente	320	801	Belvedere	Sebastiana G. Ouvírio	152	Rua João Antônio Azeredo	320	801	Belvedere	Sebastiana G. Ouvírio
							Rua Ceará	1338	902	Funcionários	vago
153	Rua João Antônio Azeredo nome comum	320	901	Belvedere	Arnaldo Castro	153	Rua João Antônio Azeredo nome comum	320	901	Belvedere	Arnaldo Castro
154	Rua João Antônio Azeredo nome comum	320	1001	Belvedere	Domingos A Reis	154	Rua João Antônio Azeredo nome comum	320	1001	Belvedere	Domingos A Reis
155	Rua João Antônio Azeredo ausente	320	1002	Belvedere	Júlio G. Ferreira	155	Rua João Antônio Azeredo	320	1002	Belvedere	Júlio G. Ferreira
							Rua Luiz Silva ausente	45	601	Comiteco	Maria Gemperle
156	Rua João Antônio Azeredo ausente	320	1101	Belvedere	Maria H. F. Lira	156	Rua João Antônio Azeredo ausente	320	1101	Belvedere	Maria H. F. Lira
157	Rua João Antônio Azeredo ausente	392	301	Belvedere	Haroldo A Antunes	157	Rua João Antônio Azeredo	392	301	Belvedere	Haroldo A Antunes
							Rua dos Inconfidentes ausente	355	801	Funcionários	Maurício B. Ferreira
158	Rua João Antônio Azeredo Rua Rio de Janeiro Rua Dom Aristides Porto	392 2471 220	501 401	Belvedere Lourdes Coração Eucarístico	José F. L. Salazar Vinício Araujo Regina C. R. S. Dutra	158	Rua João Antônio Azeredo Rua Rio de Janeiro Rua Dom Aristides Porto	392 2471 220	501 401	Belvedere Lourdes Coração Eucarístico	José F. L. Salazar Vinício Araujo Regina C. R. S. Dutra
158	Av. Dom José Gaspar	1071	102	Coração Eucarístico	José Ferreira Sobrinho nome comum	158	Av. Dom José Gaspar	1071	102	Coração Eucarístico	José Ferreira Sobrinho nome comum
159	Rua João Antônio Azeredo ausente	392	701	Belvedere	Rosaly D. Marques	159	Rua João Antônio Azeredo	392	701	Belvedere	Rosaly D. Marques
							Rua Ouro fino	16	601	Cruzeiro	Carlos A A Mena
							Rua Aimorés	1318	201	Funcionários	vago
160	Rua João Antônio Azeredo Rua Caraça Rua Bambuí	392 235 721	801 302 502	Belvedere Serra Anchieta	Marcio Federeci Alberto C. Netto Ferreira vago	160	Rua João Antônio Azeredo Rua Caraça Rua Bambuí	392 235 721	801 302 502	Belvedere Serra Anchieta	Marcio Federeci Alberto C. Netto Ferreira vago

161	Rua João Antônio Azeredo	392	901	Belvedere	Francisco J. Schettino
	Rua Vicente Araújo	70		Belvedere	Rodrigo A Botelho
	Engenheiro Albert Sharlet	200	401	Luxemburgo	Lismar M. Silva
	ausente				
162	Rua João Antônio Azeredo	392	1001	Belvedere	Célia M. C. V. Dourado
	ausente				
163	Rua João Antônio Azeredo	392	1001	Belvedere	Hélio C. V. Dourado
	Rua Caratinga	399	301	Anchieta	Júlio C. M. Columby
	ausente				
164	Rua João Antônio Azeredo	392	1201	Belvedere	Roberto P. Barroso
	ausente				
165	Rua João Antônio Azeredo	392	1301	Belvedere	Eurico F. Silveira
	nome comum				
166	Rua João Antônio Azeredo	392	1501	Belvedere	Marcelo R. Silva
	nome comum				
167	Rua João Antônio Azeredo	454	101	Belvedere	Fábio P. Daubert
	ausente				
168	Rua João Antônio Azeredo	454	301	Belvedere	Juvenil A Ferreira Lima
	ausente				
169	Rua João Antônio Azeredo	454	501	Belvedere	João C. P. Guimarães
	Rua Sta Maria do Itabira	381	900	Sion	Elmira L. P. Soares
	ausente				
170	Rua João Antônio Azeredo	454	601	Belvedere	Henrique B. Birman
	Rua Síria	62		Floresta	João B. M. Silva
	nome comum				
171	Rua João Antônio Azeredo	454	701	Belvedere	Moysés Baratz
	Rua Ramalhete	550	200	Serra	vago

161	Rua João Antônio Azeredo	392	901	Belvedere	Francisco J. Schettino
	Rua Vicente Araújo	70		Belvedere	Rodrigo A Botelho
	Engenheiro Albert Sharlet	200	401	Luxemburgo	Lismar M. Silva
	ausente				
162	Rua João Antônio Azeredo	392	1001	Belvedere	Célia M. C. V. Dourado
	ausente				
163	Rua João Antônio Azeredo	392	1001	Belvedere	Hélio C. V. Dourado
	Rua Caratinga	399	301	Anchieta	Júlio C. M. Columby
	ausente				
164	Rua João Antônio Azeredo	392	1201	Belvedere	Roberto P. Barroso
	Rua Tomás Conzaga	561	901	Lourdes	Marcelo A S. Campos / Lígia T. Araújo
	Rua Professor Antônio Aleixo	330	1101	Lourdes	Paula F. A Mello
	Rua Espírito Santo	2064	101	Lourdes	Selma S. Silva
					nome comum
165	Rua João Antônio Azeredo	392	1301	Belvedere	Eurico F. Silveira
	nome comum				
166	Rua João Antônio Azeredo	392	1501	Belvedere	Marcelo R. Silva
	nome comum				
167	Rua João Antônio Azeredo	454	101	Belvedere	Fábio P. Daubert
	Rua Tomé de Souza	1322	301	Funcionários	vago
168	Rua João Antônio Azeredo	454	301	Belvedere	Juvenil A Ferreira Lima
	ausente				
169	Rua João Antônio Azeredo	454	501	Belvedere	João C. P. Guimarães
	Rua Sta Maria do Itabira	381	900	Sion	Elmira L. P. Soares
	ausente				
170	Rua João Antônio Azeredo	454	601	Belvedere	Henrique B. Birman
	ausente				
171	Rua João Antônio Azeredo	454	701	Belvedere	Moysés Baratz
	Rua Felipe dos Santos	385	801	Lourdes	Carlos Baratz

							Rua Ramalhete	550	200	Serra	vago
172	Rua João Antônio Azeredo	454	901	Belvedere	José M. P. Carvalho	172	Rua João Antônio Azeredo	454	901	Belvedere	José M. P. Carvalho
	nome comum						nome comum				
173	Rua João Antônio Azeredo	454	1001	Belvedere	Cide O C. Moreira	173	Rua João Antônio Azeredo	454	1001	Belvedere	Cide O C. Moreira
	Rua do Ouro	1186	300	Serra	vago		Rua do Ouro	1186	300	Serra	vago
174	Rua João Antônio Azeredo	454	1501	Belvedere	Marcelo B. F. Moraes	174	Rua João Antônio Azeredo	454	1501	Belvedere	Marcelo B. F. Moraes
	ausente						Rua Leopoldina	352	1501	Santo Antônio	Fernanda T. B. Oliveira / Guilherme B. R. Oliveira
							Av. Uruguai	1076	601	Sion	vago
175	Rua João Antônio Azeredo	454	1601	Belvedere	Antônio C. Ribeiro	175	Rua João Antônio Azeredo	454	1601	Belvedere	Antônio C. Ribeiro
	nome comum						nome comum				
176	Rua João Antônio Azeredo	454	1801	Belvedere	Ernesta M. N. Dell Acgua	176	Rua João Antônio Azeredo	454	1801	Belvedere	Ernesta M. N. Dell Acgua
					ausente		Rua Tomás Conzaga	444	501	Lourdes	Came Caldeireira Metálica
											mudança de uso
177	Rua João Antônio Azeredo	454	2001	Belvedere	Ricardo A Guimarães	177	Rua João Antônio Azeredo	454	2001	Belvedere	Ricardo A Guimarães
	Rua Ceará	1986	201		acúmulo		Rua Ceará	1986	201		acúmulo
178	Rua João Antônio Azeredo	568	301	Belvedere	Ramiro B. Ulhoa	178	Rua João Antônio Azeredo	568	301	Belvedere	Ramiro B. Ulhoa
	Rua Caratinga	40	301	Anchieta	vago		Rua Caratinga	40	301	Anchieta	vago
179	Rua João Antônio Azeredo	568	401	Belvedere	Rodrigo C. V. Fonseca	179	Rua João Antônio Azeredo	568	401	Belvedere	Rodrigo C. V. Fonseca
	ausente						Rua Dona Cecília	500	603	Serra	vago
180	Rua João Antônio Azeredo	568	402	Belvedere	Cláudio Pitchon	180	Rua João Antônio Azeredo	568	402	Belvedere	Cláudio Pitchon
	ausente						ausente				
181	Rua João Antônio Azeredo	568	502	Belvedere	Daniella Lichter	181	Rua João Antônio Azeredo	568	502	Belvedere	Daniella Lichter
181	ausente					181	ausente				
182	Rua João Antônio Azeredo	568	601	Belvedere	Andréa S. Reis	182	Rua João Antônio Azeredo	568	601	Belvedere	Andréa S. Reis
	ausente						Rua Piauí	207	703	Santa Efigênia	vago
183	Rua João Antônio Azeredo	568	801	Belvedere	Marcelo M. Pessoa	183	Rua João Antônio Azeredo	568	801	Belvedere	Marcelo M. Pessoa
	Rua Oriente	100	402	Serra	acúmulo						nome comum
184	Rua João Antônio Azeredo	568	901	Belvedere	Eduardo M. Gomes	184	Rua João Antônio Azeredo	568	901	Belvedere	Eduardo M. Gomes
	Rua Colômbia	247	201	Sion	Danilo S. C. Padrão		ausente				
	ausente										

185	Rua João Antônio Azeredo	568	902	Belvedere	José Margalith
	Rua Goitacases	231	605	Barro Preto	Edith Margalith
	Rua Rio de Janeiro	1040	203	Centro	vago
186	Rua João Antônio Azeredo	568	1001	Belvedere	Mário C. B. Coutinho
	ausente				
187	Rua João Antônio Azeredo	568	1201	Belvedere	Fernando L. T. A Motta
	Rua Santos Barreto	42	302	Lourdes	vago

185	Rua João Antônio Azeredo	568	902	Belvedere	José Margalith
	ausente				
186	Rua João Antônio Azeredo	568	1001	Belvedere	Mário C. B. Coutinho
	Rua Jornalista Felipe Drumond	91	504		vago
187	Rua João Antônio Azeredo	568	1201	Belvedere	Fernando L. T. A Motta
	Rua Santos Barreto	42	302	Lourdes	vago
188	Rua João Antônio Azeredo	568	1401	Belvedere	Adélio J. Santana
	Rua Dom Vital	299	501	Anchieta	acúmulo
189	Rua João Antônio Azeredo	568	1402	Belvedere	Leonardo P. O Bernis
	Rua Equador	264	502	Sion	João L. S. Vilhena
	Rua Groelândia	95	202	Sion	Jeanete F. Vilhena
	ausente				
190	Rua João Antônio Azeredo	568	1501	Belvedere	Geraldo V. M. P. Silva
	Rua Mondovi	422		Bandeirantes	Marcia M. C. Lima
	Rua João Antônio Cardoso	157	101	Ouro Preto	vago
191	Rua João Antônio Azeredo	568	1601	Belvedere	Gilson A Cortes
	Rua Pio Porto de Menezes	145	604	Luxemburgo	vago
192	Rua João Antônio Azeredo	568	1602	Belvedere	Thaísa B. Clapham
	ausente				

Anexo 2

Tabela 10 – Abrangência das Redes de Vacância originadas no Belvedere III, em relação aos padrões do estoque de moradias e Belo Horizonte.

rede	período: 1995 / 2001		
	padrão	bairro	terminação
1	luxo	Belvedere	
	luxo	Belvedere	
			2
2	luxo	Belvedere	
			1
3	luxo	Belvedere	
	luxo	Serra	2
4	luxo	Belvedere	
			1
5	luxo	Belvedere	
			1
6	luxo	Belvedere	
			1
7	luxo	Belvedere	
	luxo	Belvedere	2
8	luxo	Belvedere	
			1
9	luxo	Belvedere	
			1
10	luxo	Belvedere	
			1
11	luxo	Belvedere	
			1
12	luxo	Belvedere	
			1
13	luxo	Belvedere	
			1
14	luxo	Belvedere	
	luxo	Funcionários	2
15	luxo	Belvedere	
			1
16	luxo	Belvedere	
			1
17	luxo	Belvedere	
	luxo	Anchieta	1
18	luxo	Belvedere	
			1
19	luxo	Belvedere	
			1
20	luxo	Belvedere	
			1
21	luxo	Belvedere	
			1
22	luxo	Belvedere	
			1
23	luxo	Belvedere	

rede	período: 1999 / 2001		
	padrão	bairro	terminação
1	luxo	Belvedere	
	luxo	Funcionários	2
2	luxo	Belvedere	
	luxo	Sto. Agostinho	
	luxo	Sto. Agostinho	
			3
3	luxo	Belvedere	
	luxo	Carmo	2
4	luxo	Belvedere	
	luxo	Serra	
	luxo	Carmo	3
5	luxo	Belvedere	
	luxo	Serra	
	luxo	Belvedere	
			3
6	luxo	Belvedere	
			1
7	luxo	Belvedere	
	luxo	Belvedere	2
8	luxo	Belvedere	
	luxo	Santa Lúcia	2
9	luxo	Belvedere	
	alto	Sta. Tereza	
			2
10	luxo	Belvedere	
			1
11	luxo	Belvedere	
			1
12	luxo	Belvedere	
	luxo	Sto. Agostinho	
	luxo	Funcionários	
	médio	Padre Eustáquio	4
13	luxo	Belvedere	
			1
14	luxo	Belvedere	
	médio	Sagrada Família	
	médio	Sagrada Família	3
15	luxo	Belvedere	
			2
16	luxo	Belvedere	
			1
17	luxo	Belvedere	
			1
18	luxo	Belvedere	
	médio	Calafate	

			1
24	luxo	Belvedere	
			1
25	luxo	Belvedere	
			1
26	luxo	Belvedere	
	luxo	sion	
			2
27	luxo	Belvedere	
	luxo	Santa Lúcia	
	Médio	padre. Eustáquio	
			3
28	luxo	Belvedere	
	luxo	sion	2
29	luxo	Belvedere	
			1
30	luxo	Belvedere	
	luxo	Anchieta	2
31	luxo	Belvedere	
			1
32	luxo	Belvedere	
			1
33	luxo	Belvedere	
			1
34	luxo	Belvedere	
			1
35	luxo	Belvedere	
			1
36	luxo	Belvedere	
			1
37	luxo	Belvedere	
			1
38	luxo	Belvedere	
	alto	Coração Eucarístico	
	medio	Estoril	3
39	luxo	Belvedere	
			1
40	luxo	Belvedere	
	luxo	Gutierrez	2
41	luxo	Belvedere	
			1
42	luxo	Belvedere	
	luxo	Anchieta	1
43	luxo	Belvedere	
	alto	Coração Eucarístico	
			2
44	luxo	Belvedere	
			1
45	luxo	Belvedere	1
46	luxo	Belvedere	
	médio	Padre Eustáquio	
	alto	São José	3

	médio	Calafate	
			3
19	luxo	Belvedere	
		Buritis	2
20	luxo	Belvedere	
			1
21	luxo	Belvedere	
			1
22	luxo	Belvedere	
	luxo	Carmo	
	luxo	Sto. Antônio	
			3
23	luxo	Belvedere	
			1
24	luxo	Belvedere	
	luxo	Bandeirantes	2
25		Belvedere	
			1
26	luxo	Belvedere	
	luxo	Sion	
	médio	Esplanada	
	luxo	Sion	4
27	luxo	Belvedere	
	médio	Sagrada Família	2
28	luxo	Belvedere	
	luxo	Sion	2
29	luxo	Belvedere	
			1
30	luxo	Belvedere	
	luxo	Anchieta	2
31	luxo	Belvedere	
			1
32	luxo	Belvedere	
			1
33	luxo	Belvedere	
			1
34	luxo	Belvedere	
			1
35	luxo	Belvedere	
		Cruzeiro	2
36	luxo	Belvedere	
			1
37	luxo	Belvedere	
	luxo	Bandeirantes	2
38	luxo	Belvedere	
	médio	Padre Eustáquio	
			2
39	luxo	Belvedere	
			1
40	luxo	Belvedere	
	luxo	Gutierrez	2

47	luxo	Belvedere	1
48	luxo	Belvedere	1
49	luxo	Belvedere	1
50	luxo	Belvedere	1
51	luxo	Belvedere	
	luxo	Belvedere	2
52	luxo	Belvedere	
	luxo	Sion	
	luxo	Funcionários	3
53	luxo	Belvedere	1
54	luxo	Belvedere	
	luxo	Sion	2
55	luxo	Belvedere	
	luxo	Sion	
	alto	Floresta	
	alto	Sta Tereza	
	alto	Cruzeiro	5
56	luxo	Belvedere	
	alto	Santo Antônio	2
57	luxo	Belvedere	
	luxo	Sion	
	luxo	Anchieta	3
58	luxo	Belvedere	
	luxo	Anchieta	2
59	luxo	Belvedere	
	alto	Cidade Nova	2
60	luxo	Belvedere	
	luxo	Sion	
	luxo	Mangabeiras	3
61	luxo	Belvedere	1
62	luxo	Belvedere	1
63	luxo	Belvedere	1
64	luxo	Belvedere	1
65	luxo	Belvedere	1
66	luxo	Belvedere	1
67	luxo	Belvedere	1

41	luxo	Belvedere	
	luxo	Santo Agostinho	2
42	luxo	Belvedere	1
43	luxo	Belvedere	
	luxo	Belvedere	3
	alto	Coração Eucarístico	
44	luxo	Belvedere	
	alto	Buritis	2
45	luxo	Belvedere	
	luxo	Santa Lúcia	
	luxo	Santa Lúcia	3
46	luxo	Belvedere	
	médio	Padre Eustáquio	2
47	luxo	Belvedere	1
48	luxo	Belvedere	1
49	luxo	Belvedere	
	popular	Barreiro Baixo	
	popular	Barreiro Baixo	3
50	luxo	Belvedere	1
51	luxo	Belvedere	
	luxo	Belvedere	2
52	luxo	Belvedere	
	luxo	Sion	
	luxo	Funcionários	3
53	luxo	Belvedere	1
54	luxo	Belvedere	
	luxo	Belvedere	2
55	luxo	Belvedere	
	luxo	Belvedere	2
56	luxo	Belvedere	
	luxo	Buritis	2
57	luxo	Belvedere	1
58	luxo	Belvedere	
	luxo	Belvedere	2
59	luxo	Belvedere	
		Cidade Nova	2
60	luxo	Belvedere	
	luxo	Sion	
	luxo	Mangabeiras	3
61	luxo	Belvedere	
	luxo	Funcionários	
	luxo	Sion	
	luxo	Sion	4

68	luxo	Belvedere	
			1
69	luxo	Belvedere	
			1
70	luxo	Belvedere	
			1
71	luxo	Belvedere	
			1
72	luxo	Belvedere	
	luxo	Santa Lúcia	
			2
73	luxo	Belvedere	
	luxo	São Bento	
			2
74	luxo	Belvedere	
			1
75	luxo	Belvedere	
	luxo	Mangabeiras	
			2
76	luxo	Belvedere	
	luxo	São Luiz	2
77	luxo	Belvedere	
			1
78	luxo	Belvedere	
	luxo	Savassi	
	luxo	Lourdes	3
79	luxo	Belvedere	
	luxo	Serra	2
80	luxo	Belvedere	
	luxo	Serra	
	luxo	Serra	3
81	luxo	Belvedere	
			1
82	luxo	Belvedere	
			1
83	luxo	Belvedere	
			1
84	luxo	Belvedere	
			1
85	luxo	Belvedere	
	luxo	Sion	1
86	luxo	Belvedere	
			1
87	luxo	Belvedere	
			1
88	luxo	Belvedere	
	popular	Camargos	
			2
89	luxo	Belvedere	
			1
90	luxo	Belvedere	
	luxo	Sion	

62	luxo	Belvedere	
	luxo	Serra	2
63	luxo	Belvedere	
	luxo	Funcionários	2
64	luxo	Belvedere	
			1
65	luxo	Belvedere	
			1
66	luxo	Belvedere	
	luxo	Carmo Sion	2
67	luxo	Belvedere	
	luxo	Funcionários	
	luxo	Cidade Jardim	3
68	luxo	Belvedere	
	luxo	Funcionários	
	luxo	Cidade Jardim	3
69	luxo	Belvedere	
			1
70	luxo	Belvedere	
	luxo	Funcionários	
	luxo	Funcionários	3
71	luxo	Belvedere	
			1
72	luxo	Belvedere	
	luxo	Santa Lúcia	
	alto	São Lucas	
			3
73	luxo	Belvedere	
	luxo	São Bento	
	médio	Betânia	3
74	luxo	Belvedere	
			1
75	luxo	Belvedere	
	luxo	Mangabeiras	
			2
76	luxo	Belvedere	
	luxo	Savassi	2
77	luxo	Belvedere	
	luxo	Savassi	2
78	luxo	Belvedere	
	luxo	Savassi	
	luxo	Santa Lúcia	3
79	luxo	Belvedere	
	luxo	Serra	2
80	luxo	Belvedere	
	luxo	Serra	
			2
81	luxo	Belvedere	
	luxo	Santo Antônio	2
82	luxo	Belvedere	
	luxo	Mangabeiras	
			2

			2
91	luxo	Belvedere	
			1
92	luxo	Belvedere	
	luxo	Serra	1
93	luxo	Belvedere	
			1
94	luxo	Belvedere	
			1
95	luxo	Belvedere	
	alto	Carmo	2
96	luxo	Belvedere	
			1
97	luxo	Belvedere	
			1
98	luxo	Belvedere	
			1
99	luxo	Belvedere	
			1
100	luxo	Belvedere	
			1
101	luxo	Belvedere	
			1
102	luxo	Belvedere	
			1
103	luxo	Belvedere	
			1
104	luxo	Belvedere	
			1
105	luxo	Belvedere	
			1
106	luxo	Belvedere	
	luxo	Lourdes	
			2
107	luxo	Belvedere	
			1
108	luxo	Belvedere	
	luxo	Anchieta	2
109	luxo	Belvedere	
	luxo	Funcionários	
			2
110	luxo	Belvedere	
	luxo	Anchieta	2
111	luxo	Belvedere	
	luxo	Gutierrez	
			2
112	luxo	Belvedere	
	luxo	São Bento	
			2
113	luxo	Belvedere	
	luxo	Serra	2
114	luxo	Belvedere	

83	luxo	Belvedere	
			1
84	luxo	Belvedere	
	luxo	Anchieta	2
85	luxo	Belvedere	
	luxo	Sion	2
86	luxo	Belvedere	
			1
87	luxo	Belvedere	
	popular	Capitão Eduardo	2
88		Belvedere	
			1
89	luxo	Belvedere	
			1
90	luxo	Belvedere	
			1
91	luxo	Belvedere	
			1
92	luxo	Belvedere	
	popular	Bonfim	
			2
93	luxo	Belvedere	
			1
94	luxo	Belvedere	
			1
95	luxo	Belvedere	
			1
96	luxo	Belvedere	
	médio	Calafate	
	médio	Calafate	3
97	luxo	Belvedere	
	luxo	Buritis	2
98	luxo	Belvedere	
			1
99	luxo	Belvedere	
			1
100	luxo	Belvedere	
	luxo	Carmo	
	luxo	Sto. Antônio	
			3
101	luxo	Belvedere	
			1
102	luxo	Belvedere	
	luxo	Bandeirantes	2
103	luxo	Belvedere	
			1
104	luxo	Belvedere	
			1
105	luxo	Belvedere	
	luxo	Cidade Jardim	
			2

	luxo	Santo Antônio	2
115	luxo	Belvedere	1
116	luxo	Belvedere	
	luxo	Sion	2
117	luxo	Belvedere	1
118	luxo	Belvedere	
	luxo	Gutierrez	2
119	luxo	Belvedere	
	luxo	Funcionários	
	luxo	Funcionários	3
120	luxo	Belvedere	1
121	luxo	Belvedere	1
122	luxo	Belvedere	
	luxo	Sion	
	popular	Novo Progresso	3
123	luxo	Belvedere	1
124	luxo	Belvedere	1
125	luxo	Belvedere	1
126	luxo	Belvedere	
	luxo	Santo Agostinho	2
127	luxo	Belvedere	1
128	luxo	Belvedere	1
129	luxo	Belvedere	1
130	luxo	Belvedere	1
131	luxo	Belvedere	1
132	luxo	Belvedere	1
133	luxo	Belvedere	
	médio	Santa Efigênia	2
134	luxo	Belvedere	1
135	luxo	Belvedere	
	luxo	Cruzeiro	2
136	luxo	Belvedere	
	luxo	São José	2

106	luxo	Belvedere	
	luxo	Lourdes	2
107	luxo	Belvedere	2
108	luxo	Belvedere	
	luxo	Anchieta	2
109	luxo	Belvedere	
	luxo	Funcionários	2
110	luxo	Belvedere	
	luxo	Anchieta	2
111	luxo	Belvedere	
	luxo	Gutierrez	
	luxo	Santo Antônio	3
112	luxo	Belvedere	
	luxo	São Bento	2
113	luxo	Belvedere	
	luxo	Serra	2
114	luxo	Belvedere	1
115	luxo	Belvedere	1
116	luxo	Belvedere	
	luxo	Sion	1
117	luxo	Belvedere	
	luxo	Sion	2
118	luxo	Belvedere	
	luxo	Lourdes	2
119	luxo	Belvedere	
	luxo	Funcionários	
	luxo	Funcionários	3
120	luxo	Belvedere	1
121	luxo	Belvedere	
	luxo	Cidade Jardim	2
122	luxo	Belvedere	
	luxo	Belvedere	2
123	luxo	Belvedere	1
124	luxo	Belvedere	
	luxo	Belvedere	2
125	luxo	Belvedere	
	luxo	Belvedere	2
126	luxo	Belvedere	
	luxo	Belvedere	2
127	luxo	Belvedere	1

137	luxo	Belvedere	
	luxo	São Bento	2
138	luxo	Belvedere	
			1
139	luxo	Belvedere	
			1
140	luxo	Belvedere	
			1
141	luxo	Belvedere	
	luxo	Funcionários	
			2
142	luxo	Belvedere	
			1
143	luxo	Belvedere	
			1
144	luxo	Belvedere	
			1
145	luxo	Belvedere	
	médio	Jardim América	
			2
146	luxo	Belvedere	
			1
147	luxo	Belvedere	
	médio	Buritis	2
148	luxo	Belvedere	
	alto	Floresta	
			2
149	luxo	Belvedere	
			1
150	luxo	Belvedere	
			1
151	luxo	Belvedere	
			1
152	luxo	Belvedere	
			1
153	luxo	Belvedere	
			1
154	luxo	Belvedere	
			1
155	luxo	Belvedere	
			1
156	luxo	Belvedere	
			1
157	luxo	Belvedere	
			1
158	luxo	Belvedere	
	luxo	Lourdes	
	alto	Coração Eucarístico	
	alto	Coração Eucarístico	4
159	luxo	Belvedere	
			1
160	luxo	Belvedere	

128	luxo	Belvedere	
	luxo	Santo Agostinho	
	alto	Coração Eucarístico	
			3
129	luxo	Belvedere	
			1
130	luxo	Belvedere	
			1
131	luxo	Belvedere	
			1
132	luxo	Belvedere	
	alto	Liberdade	
			2
133	luxo	Belvedere	
	médio	Santa Efigênia	2
134	luxo	Belvedere	
			1
135	luxo	Belvedere	
	luxo	Belvedere	2
136	luxo	Belvedere	
	luxo	Belvedere	2
137	luxo	Belvedere	
			1
138	luxo	Belvedere	
	luxo	Belvedere	2
139	luxo	Belvedere	
			1
140	luxo	Belvedere	
			1
141	luxo	Belvedere	
	luxo	Anchieta	2
142	luxo	Belvedere	
	luxo	Belvedere	2
143	luxo	Belvedere	
			1
144	luxo	Belvedere	
	luxo	Santo Antônio	
	luxo	Santo Antônio	3
145	luxo	Belvedere	
	médio	Jardim América	
	popular	Gameleira	3
146	luxo	Belvedere	
			1
147	luxo	Belvedere	
	luxo	Buritis	2
148	luxo	Belvedere	
	médio	Floresta	
			2
149	luxo	Belvedere	
	luxo	Santa Lúcia	
	luxo	Lourdes	3
150	luxo	Belvedere	

	luxo	Serra	
	luxo	Anchieta	3
161	luxo	Belvedere	
	luxo	Belvedere	
	luxo	Luxemburgo	3
162	luxo	Belvedere	
			1
163	luxo	Belvedere	
		Anchieta	
			2
164	luxo	Belvedere	
			1
165	luxo	Belvedere	
			1
166	luxo	Belvedere	
			1
167	luxo	Belvedere	
			1
168	luxo	Belvedere	
			1
169	luxo	Belvedere	
	luxo	Sion	
			2
170	luxo	Belvedere	
	alto	Floresta	
			2
171	luxo	Belvedere	
	luxo	Serra	2
172	luxo	Belvedere	
			1
173	luxo	Belvedere	
	luxo	Serra	2
174	luxo	Belvedere	
			1
175	luxo	Belvedere	
			1
176	luxo	Belvedere	
			1
177	luxo	Belvedere	
	luxo	Funcionários	1
178	luxo	Belvedere	
	luxo	Anchieta	1
179	luxo	Belvedere	
			1
180	luxo	Belvedere	
			1
181	luxo	Belvedere	
			1
182	luxo	Belvedere	
			1
183	luxo	Belvedere	
	luxo	Serra	2

	médio	Santa Efigênia	
	luxo	Lourdes	3
151	luxo	Belvedere	
	luxo	Santa Lúcia	
			2
152	luxo	Belvedere	
	luxo	Funcionários	2
153	luxo	Belvedere	
			1
154	luxo	Belvedere	
			1
155	luxo	Belvedere	
	luxo	Comiteco	
			2
156	luxo	Belvedere	
			1
157	luxo	Belvedere	
	luxo	Funcionários	2
158	luxo	Belvedere	
	luxo	Lourdes	
	alto	Coração Eucarístico	
	alto	Coração Eucarístico	
			4
159	luxo	Belvedere	
	luxo	Cruzeiro	
	luxo	Funcionários	3
160	luxo	Belvedere	
	luxo	Serra	
	luxo	Anchieta	3
161	luxo	Belvedere	
	luxo	Belvedere	
	luxo	Luxemburgo	
			3
162	luxo	Belvedere	
			1
163	luxo	Belvedere	
		Anchieta	
			2
164	luxo	Belvedere	
	luxo	Lourdes	
	luxo	Lourdes	
	luxo	Lourdes	
			4
165	luxo	Belvedere	
			1
166	luxo	Belvedere	
			1
167	luxo	Belvedere	
	luxo	Funcionários	2
168	luxo	Belvedere	
			1
169	luxo	Belvedere	

184	luxo	Belvedere	
	luxo	Sion	
			3
185	luxo	Belvedere	
	alto	Barro Preto	
		Centro	3
186	luxo	Belvedere	
			1
187	luxo	Belvedere	
	luxo	Lourdes	2

		Sion	
			2
170	luxo	Belvedere	
			1
171	luxo	Belvedere	
	luxo	Lourdes	
	luxo	Serra	3
172	luxo	Belvedere	
			1
173	luxo	Belvedere	
	luxo	Serra	2
174	luxo	Belvedere	
	luxo	Santo Antônio	
	luxo	Sion	2
175	luxo	Belvedere	
			1
176	luxo	Belvedere	
	luxo	Lourdes	
			2
177	luxo	Belvedere	
			1
178	luxo	Belvedere	
	luxo	Anchieta	2
179	luxo	Belvedere	
	luxo	Serra	2
180	luxo	Belvedere	
			1
181	luxo	Belvedere	
			1
182	luxo	Belvedere	
	médio	Santa Efigênia	2
183	luxo	Belvedere	
			1
184	luxo	Belvedere	
			1
185	luxo	Belvedere	
			1
186	luxo	Belvedere	
			1
187	luxo	Belvedere	
	luxo	Lourdes	2
188	luxo	Belvedere	
	luxo	Anchieta	2
189	luxo	Belvedere	
	luxo	Sion	
	luxo	Sion	
			3
190	luxo	Belvedere	
	luxo	Bandeirantes	
	alto	Ouro Preto	3
191	luxo	Belvedere	
	luxo	Luxemburgo	2

192	luxo	Belvedere	1

Livros Grátis

(http://www.livrosgratis.com.br)

Milhares de Livros para Download:

Baixar livros de Administração
Baixar livros de Agronomia
Baixar livros de Arquitetura
Baixar livros de Artes
Baixar livros de Astronomia
Baixar livros de Biologia Geral
Baixar livros de Ciência da Computação
Baixar livros de Ciência da Informação
Baixar livros de Ciência Política
Baixar livros de Ciências da Saúde
Baixar livros de Comunicação
Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE
Baixar livros de Defesa civil
Baixar livros de Direito
Baixar livros de Direitos humanos
Baixar livros de Economia
Baixar livros de Economia Doméstica
Baixar livros de Educação
Baixar livros de Educação - Trânsito
Baixar livros de Educação Física
Baixar livros de Engenharia Aeroespacial
Baixar livros de Farmácia
Baixar livros de Filosofia
Baixar livros de Física
Baixar livros de Geociências
Baixar livros de Geografia
Baixar livros de História
Baixar livros de Línguas

Baixar livros de Literatura
Baixar livros de Literatura de Cordel
Baixar livros de Literatura Infantil
Baixar livros de Matemática
Baixar livros de Medicina
Baixar livros de Medicina Veterinária
Baixar livros de Meio Ambiente
Baixar livros de Meteorologia
Baixar Monografias e TCC
Baixar livros Multidisciplinar
Baixar livros de Música
Baixar livros de Psicologia
Baixar livros de Química
Baixar livros de Saúde Coletiva
Baixar livros de Serviço Social
Baixar livros de Sociologia
Baixar livros de Teologia
Baixar livros de Trabalho
Baixar livros de Turismo