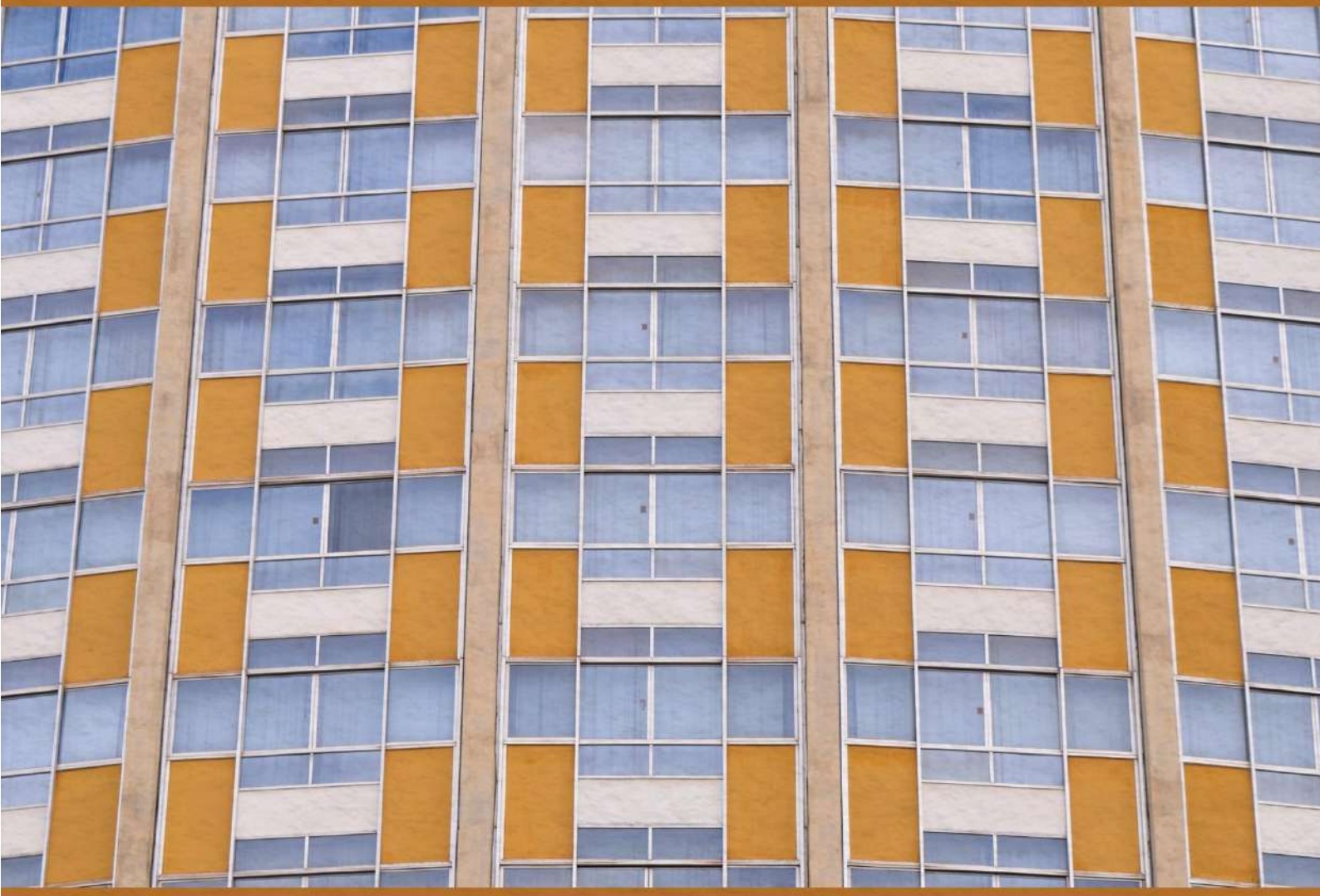
Universidade Federal de Minas Gerais
Escola de Arquitetura
NPGAU - Programa de Pós-Graduação
em Arquitetura e Urbanismo

RETROFIT

A reintegração de imóveis disfuncionais na dinâmica urbana no centro de Belo Horizonte.



MAURA HELENA KUPIDLOWSKY FERNANDES

UFMG UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS

Fotografia capa: Vista da fachada do antigo Othon Palace Hotel - Centro - Avenida Afonso Pena - Belo Horizonte, MG

Autor: Artur Lahoz

MAURA HELENA KUPIDLOWSKY FERNANDES

RETROFIT:

a reintegração de imóveis disfuncionais na dinâmica urbana no centro de Belo Horizonte

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais para obtenção do título de mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Área de Concentração: Teoria, Produção e Experiência do Espaço.

Linha de pesquisa: Produção, projeto e experiência do espaço

Orientadora: Profa. Dra. Denise Morado Nascimento

Belo Horizonte
2021

FICHA CATALOGRÁFICA

K96r

Kupidlowsky Fernandes, Maura Helena.
Retrofit [manuscrito] : a reintegração de imóveis disfuncionais na dinâmica urbana no centro de Belo Horizonte / Maura Helena Kupidlowsky Fernandes. - 2021.
345f. : il.

Orientadora: Denise Morado Nascimento.

Dissertação (mestrado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura.

1. Arquitetura - Teses. 2. Edificações - Teses. 3. Edifícios - Reabilitação - Teses. 4. Mercado imobiliário - Teses. 5. Belo Horizonte (MG) - Teses. I. Nascimento, Denise Morado. II. Universidade Federal de Minas Gerais. Escola de Arquitetura. III. Título.

CDD 720.288

Bibliotecária responsável: Vanessa Marta de Jesus - CRB/6-2419

DocuSign Envelope ID: CFA62DC2-3607-4150-AAA7-39DE44878543

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

FOLHA DE APROVAÇÃO

Retrofit: a reintegração de imóveis disfuncionais na dinâmica urbana no centro de Belo Horizonte

MAURA HELENA KUPIDLOWSKY FERNANDES

Dissertação submetida à Comissão Examinadora designada pelo Colegiado do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura da UFMG como requisito para obtenção do grau de Mestre em Arquitetura e Urbanismo, área de concentração: Teoria, produção e experiência do espaço.

Aprovada em 20 de outubro de 2021, pela Comissão constituída pelos membros:

Denise Morado Nascimento:49068539604
Assinado de forma digital por Denise Morado Nascimento:49068539604
Dados: 2021.10.22 07:01:51 -02'00'

Profa. Dra. Denise Morado Nascimento - Orientadora
EA-UFMG

DocuSigned by:
DD6A88BC217049A...

Prof. Dr. Roberto Eustaáquio dos Santos
EA-UFMG

Profa. Dra. Lucia Zanin Shimbo
IAU-USP

Belo Horizonte, 20 de outubro de 2021.

O que este exercício em uma fotografia de lapso do tempo revela, não é se deva acolher ou lamentar essas metamorfoses, seja a nova construção é melhor do que a antiga, mas sim a existência de forças em ação que transformam periodicamente o ambiente urbano construído.

(Weber)

AGRADECIMENTOS

Todos que se aventuram em uma pesquisa, sabem que o êxito final é consequência de uma corrente de colaborações técnicas e emocionais. Ao terminá-la, em retrospectiva ao processo, tenho a certeza de que a pandemia apesar de todas as restrições, medos e insegurança foi de certa forma uma aliada, principalmente no primeiro ano. O trabalho remoto despertou nas pessoas, a meu ver, uma maior solidariedade e disponibilidade.

Fui muito feliz nos contatos que fiz, todos se envolveram e se dispuseram a indicar-me outras fontes. Meu profundo agradecimento a todos os entrevistados.

A Teodomiro Diniz, da Construtora Diniz Camargos, pela sua paciência em ouvir e responder as mesmas perguntas. A Eduardo de Meira Carvalho, da EMC Empreendimentos, que me dispensou muito do seu tempo, com conversas tranquilas e esclarecedoras. À PHV Engenharia, que generosamente me deu acesso a todos os boletins pagos de pesquisa de mercado imobiliário. Minha gratidão ao engenheiro Marcos Paulo Alves de Sousa, a Gerente de Orçamentos Cristiane Miranda Matos e a Mariana Tavares do Marketing. A Construtora Sudoeste e a arquiteta Jane Pinho, Coordenadora de Desenvolvimento Imobiliário, que me dedicou um tempo valioso, me explicando os estudos de viabilidade de empreendimentos imobiliários. Ao engenheiro Alcebíades Simão Nunes da JB Simão, que me retornou com presteza. Ao arquiteto Alexandre Nagazawa, da Bloc Arquitetura, nas entrevistas que foram na realidade conversas agradáveis e inteligentes, me abrindo a visão do mercado imobiliário. Ao querido amigo e excelente profissional, o arquiteto Ciro Pirondi, que no meio de tantos projetos para a cidade de SP, compartilhou comigo sua visão de cidade. Agradecimento profundo a Nivaldo Ramos, síndico do Edifício Chiquito Lopes, que apesar de sempre solicitado, me atendeu com enorme boa vontade e disposição em me fornecer dados.

À Ednéia Aparecida de Souza e a Pedro Vieira, da MNLM e MLB, que apesar de cansados do assédio de estudantes e pesquisadores foram extremamente simpáticos e solícitos, e generosamente compartilharam comigo suas experiências.

Meu agradecimento à arquiteta Cláudia Pires, por sua disposição em auxiliar-me, ao professor da Escola de Engenharia Kennedy José Dimas Rietra, por ter me auxiliado nos contatos com engenheiros, ao engenheiro calculista Ubirajara Alvim Camargos, por suas explicações construtivas, e ao vereador do Partido Comunista do Brasil, Gilson Reis, minha última entrevista presencial, na Câmara dos Vereadores de BH, antes do fechamento imposto pela pandemia.

A PBH em me receber, esclarecendo minhas dúvidas, através do Subsecretário da SUPLAN, José Júlio Rodrigues Vieira e do Diretor de Pesquisa e Análise Aplicada Rafael Lemieszeck Pinheiro.

A ajuda do SINDUSCON-MG, através do engenheiro civil Roberto Matozinhos, da Assistência Técnica e Iêda Vasconcelos da Assessoria de Economia. A Raquel Viana de Mattos, economista doutora em demografia, da Fundação João Pinheiro. Ao técnico de pesquisa do IPEAD, Eduardo Antunes, que pacientemente me auxiliou na leitura de dados.

Ao proprietário da Construtora Centro Vivo, em SP, Henrique Staszewski, que me possibilitou visitas técnicas a seus prédios no centro de SP, que tive a sorte de agendar antes da pandemia.

À orientação assertiva da minha orientadora Denise Morado Nascimento que nesta jornada, me guiou com liberdade, respeito, me abrindo os olhos em minhas análises "inocentes".

Aos professores João Bosco Moura Tonucci Filho, Jupira Gomes Mendonça, Marcela Silviano Brandão e Roberto Eustáquio dos Santos, por discussões enriquecedoras, fornecimento de material valioso de consulta, indicações de bibliografia e intermediação com entrevistados.

À professora Lúcia Shimbo pela valiosa contribuição na banca de qualificação e por me apresentar Rachel Weber.

A Maurício Lage pelo tratamento final das ilustrações, estando sempre acessível aos meus "detalhezinhos" e à Beatriz Marinho Gomes, revisora competente, disponível e paciente na formatação desta pesquisa.

Ao apoio incondicional do meu marido Marcos, e de meus filhos Artur e Tomás, que respeitaram a minha necessidade de silêncio e concentração em meio ao *home office* obrigatório a todos nós. Ainda, a ajuda carinhosa do Artur nas imagens deste trabalho, a arte da capa, e na sua alegria por eu ter retomado este caminho.

Ao meu pai que me ensinou o gosto por estudar.

À minha fé em mim mesma.

RESUMO

Esta pesquisa se propõe a investigar o que leva a prática do *retrofit* não ser de interesse do mercado imobiliário de Belo Horizonte. Cidades no mundo inteiro, apesar de objetivos específicos, vem adotando a prática, pois em comum a elas há um acervo significativo de construções antigas, principalmente nos seus centros, necessitando ser revertido a economia urbana. Entretanto, em Belo Horizonte, o discurso alicerçado nas vantagens do *retrofit*, somado as leis e planos implementados pelo poder público nos últimos anos, não motivaram o interesse do mercado. Se analisado do ponto de vista das construções de interesse social e de baixa renda é mais fácil elencar os motivos para que não houvesse um interesse, mas a dúvida persiste, quando se trata de empreendimentos para a classe média, após o sucesso dos poucos que foram lançados. Desta forma, a pesquisa pretende entender o *retrofit* como fruto das relações entre política e economia. Para tanto, será necessário o estudo do mercado imobiliário em Belo Horizonte, seu foco de interesse, sua expertise para o *retrofit*, o papel da legislação para o alavancar, o desempenho do poder público e seu real compromisso com a prática para Habitação de Interesse Social, bem como uma reflexão sobre o acervo existente. Visando este propósito será importante entender como é o mercado para o *retrofit* em outras cidades brasileiras, e quais são os pontos comuns e os mais frágeis que o torna incipiente em Belo Horizonte.

Palavras-chaves: *Retrofit*. Mercado imobiliário. Poder público. Legislação. Economia. Política.

ABSTRACT

This research aims to investigate what makes the retrofit practice not be of interest to the Belo Horizonte real estate market. Cities all over the world, despite specific objectives, have been adopting the practice, because in common to them, there is a significant collection of old buildings, mainly in their centers, needing to be reverted to the urban economy. However, in Belo Horizonte, the discourse based on the advantages of retrofit, together with the laws and plans implemented by the government in recent years, did not motivate the market's interest. If analyzed from the point of view of social interest and low-income constructions, it is easier to list the reasons why there was no interest, but the doubt persists, when it comes to projects for the middle class, after the success of the few that were released. In this way, the research intends to understand the retrofit as a result of the relations between politics and economy. Therefore, it will be necessary to study the real estate market in Belo Horizonte, its focus of interest, its expertise for retrofit, the role of legislation to leverage it, the performance of the government and its real commitment to the practice of Social Interest Housing, as well as a reflection on the existing acquis. For this purpose, it will be important to understand what the retrofit market is like in other Brazilian cities, and what are the common and fragile points that make it incipient in Belo Horizonte.

Keywords: Retrofit. Real estate market. Public Power. Legislation. Economy. Policy.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Equação pergunta de pesquisa. 34

Figura 2: Esquema da pesquisa. 35

Figura 3: Diagrama da economia política da produção do espaço. 37

Figura 4: Fluxograma pesquisa. 38

Figura 5: Diferenciais dos empreendimentos destacados no site da Construtora. 43

Figura 6: A reabilitação de edifícios no contexto do setor da construção civil e as atividades que pode compreender. 46

Figura 7: Escola da Cidade e Hotel Cambridge - SP. 2102

Figura 8: Prédios retrofitados SP. 104

Figura 9: Exemplos de imóveis retrofitados no Cento. 105

Figura 10: Edifício retrofitado Juliana Torres - SP 106

Figura 11: Centro de Vitória. 108

Figura 12: Prédios retrofitados para HIS no centro de Vitória 111

Figura 13: Praça Sete e avenida Afonso Pena em 1900, nos primeiros anos de Belo Horizonte. 115

Figura 14: Atributos dos centros. 118

Figura 15: Exemplo de Prédios - Estilo Cubista Futurista. 122

Figura 16: Exemplos de Prédios - Estilo Racional Plasticista 124

Figura 17: Exemplos de Prédios - Estilo Funcional Tecnicista 125

Figura 18: Linha do tempo - Planos Urbanos no mundo e em BH. 146

Figura 19: Prédios Zona Ambiência 1. 161

Figura 20: Prédios Zona Ambiência 2. 163

Figura 21: Prédios Zona Ambiência 3 165

Figura 22: Prédios Zona Ambiência 4. 166

Figura 23: Prédios Zona Ambiência 4. 167

Figura 24: Imóveis à venda no Centro de BH. 241

Figura 25: Imóveis para alugar no Centro de BH. 241

Figura 26: Prédio INSS - Rua Caetés, 331 - Centro. 255

Figura 27: Prédio atual da Ocupação Carolina Maria Jesus - Rua Rio de Janeiro, 109. 258

Figura 28: Foto da fachada - rua São Paulo - Edifício Chiquito Lopes - após *retrofit*. 260

Figura 29: Foto da fachada de esquina do Edifício Tupis até paralização da obra. 263

Figura 30: Vista do Edifício Excelsior Residence da Praça Rio Branco (Praça da Rodoviária) a frente. 266

Figura 31: Vista do Edifício Pio XII - Rua Espírito Santo, 1059, Centro. 268

Figura 32: *Modus operandi* mercado imobiliário. 273

Figura 33: Ciclo Capital - Urbanização. 274

LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Hipercentro 36

Mapa 2: BH e regionais com sua inserção na Região Metropolita. 117

Mapa 3: Área de Proteção Cultural 119

Mapa 4: Mapa delimitação geográfica do Centro BH. 120

Mapa 5: Regional Centro-Sul. 132

Mapa 6: Áreas malconservadas. 136

Mapa 7: Acessibilidade transporte público. 144

Mapa 8: Área de Diretrizes Especiais (ADE) 145

Mapa 9: Delimitação da área do Plano de Qualificação Urbanística Centro-Lagoinha. 147

Mapa 10: Síntese - Zonas de Ambiência. 156

Mapa 11: Grau poluição - Criticidade, qualidade do ar e densidade tráfego 156

Mapa 12: Mapa atividades Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) - Densidade de atividades grupo/II 157

Mapa 13: Síntese dinâmica urbana - Apropriação de espaços conforme pesquisa ambiental. 157

Mapa 14: Apropriação de espaços conforme pesquisa ambiental. 158

Mapa 15: Valor do metro quadrado do terreno - Zona Homogênea. 158

Mapa 16: Registro furtos e roubos e homicídios. 159

Mapa 17: Zona de Ambiência 1 160

Mapa 18: Zona de Ambiência 2 162

Mapa 19: Zona de Ambiência 3 164

Mapa 20: Zona de Ambiência 4 166

Mapa 21: Zona de Ambiência 5. 167

Mapa 22: Classificação de renda de Belo Horizonte. 202

Mapa 23: Bairros BH, classificados por renda. 210

Mapa 24: Ofertas/Bairros (2004 a 2019). 211

Mapa 25: Região Metropolitana de Belo Horizonte. 229

Mapa 26: Renda Hipercentro. 240

Mapa 27: Concentração de domicílios vagos por setor censitário na Regional Centro-Sul. 243

Mapa 28: Densidade demográfica por setor censitário na Regional Centro-Sul. 244

Mapa 29: Usos. 244

Mapa 30: Tipologia. 245

Mapa 31: Imóveis vazios. 247

Mapa 32: Imóveis residenciais e comerciais retrofitados BH. 259

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Distribuição da origem das patologias. 57

Gráfico 2: Desempenho ao longo do tempo NBR 15575/2013. 58

Gráfico 3: Graus de intervenção em obras de *retrofit*. 61

Gráfico 4: Área dos lotes vagos: estado, empresas, pessoas físicas (2017) e estado e setor público (2017). 189

Gráfico 5: Unidades lançadas/vendidas/ofertadas (Fixas 2 - 1,5 e 3) *versus* PMCMV por regiões. 199

Gráfico 6: Evolução do PIBCC - base 1995 = 100. 206

Gráfico 7: PIB Brasil - Taxa acumulada em quatro trimestres. 207

Gráfico 8: PIB do Brasil *versus* PIB da Construção Civil. 207

Gráfico 9: Ofertas *versus* lançamentos *versus* vendas (unidades verticais *versus* período). 208

Gráfico 10: Porcentagem comparativa de padrões de construção, de unidades verticais lançadas, vendidas e oferta final em BH e Nova Lima. 209

Gráfico 11: Crescimento do financiamento imobiliário com recursos da caderneta de poupança - Valores financiados em bilhões. 224

Gráfico 12: Crescimento do financiamento imobiliário com recursos da caderneta de poupança - Unidades financiadas (mil). 224

Gráfico 13: A região Centro-Sul é a mais valorizada -Preço Médio (R$/m²). 225

Gráfico 14: Os 10 bairros mais valorizados de BH - Preço Médio (R$/m²). 225

Gráfico 15: Bairros com a maior oferta. 226

Gráfico 16: Amplitude dos valores máximo e mínimo de venda, por bairro e tipo de unidade residencial, e valor médio, em R$/m². 227

Gráfico 17: Valor médio m² por Bairro (R$) - Regional Centro Sul. 228

Gráfico 18: Valor médio m² por Bairro (R$) - Regional Leste - Nordeste – Norte. 228

Gráfico 19: Valor médio m² por Bairro (R$) - Regional Oeste - Noroeste – Pampulha 228

Gráfico 20: Unidades lançadas por padrão em Betim 2015 a 2017. 230

Gráfico 21: Unidades Vendidas - por padrão - setembro 2016 a 2017. 231

Gráfico 22: Unidades vendidas - por padrão - setembro 2016 a 2018. 231
Gráfico 23: Unidades lançadas por padrão - 2015 a 2017. 233
Gráfico 24: Unidades lançadas por padrão - 2016 a 2018. 233
Gráfico 25: Unidades vendidas por padrão - setembro 2016 a 2018. 234
Gráfico 26: Unidades lançadas por padrão - 2015 a 2017. 235
Gráfico 27: Unidades lançadas por padrão - 2016 a 2018. 236
Gráfico 28: Unidades vendidas por padrão - setembro 2016 a 2018. 236
Gráfico 29: Participação da oferta residencial lançada e final por padrão - Total RM. 239
Gráfico 30: Perfil socioeconômico. 240

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Agentes entrevistados. 40

Quadro 2: Exemplos de VUP, aplicando os conceitos da NBR 15575/2013. 60

Quadro 3: Intervalo de participação dos custos de produção subsistema do edifício nos custos totais em obras de *retrofit* 72

Quadro 4: Etapas do processo de projeto de reabilitação de edifícios na França. 82

Quadro 5: Resumo dos planos urbanos para centro de São Paulo. 94

Quadro 6: Quantidade de terrenos vacantes e área total ocupada registrados na Planta Genérica de Valores 2016 por tipo de proprietário (SP). 107

Quadro 7: Resumo: vantagens e desvantagens *retrofit*. 113

Quadro 8: Estilos Cubo-Futurista. 121

Quadro 9: Estilo Racional Plasticista. 123

Quadro 10: Estilo Funcional Tecnicista. 124

Quadro 11: Bairros "promovidos", ou os que subiram de classe considerando a classificação anterior do censo de 1991. 202

Quadro 12: Imóveis retrofitados. 259

LISTA DE TABELA

Tabela 1: Determina a vida útil de projeto (VUP) sem manutenção. 57

Tabela 2: Comparação entre custos diretos de produção de obras novas e de reabilitação. 73

Tabela 3: Distribuição da população Belo Horizontina, em 1912. 116

Tabela 4: Estatísticas de crimes de furto, roubo e assalto no Hipercentro (1998-2003). 138

Tabela 5: Área e quantidade de lotes vagos existentes em BH - distribuição estado, empresas e pessoas físicas - 2017. 189

Tabela 6: Participação das Regionais Administrativas na área total de lotes vagos existentes em BH e sua divisão entre setores públicos e privados, 2017. 190

Tabela 7: Número de área de lotes vagos existentes na Regionais Norte e Venda Nova-Distribuição por estado, empresas e pessoas físicas - 2017 190

Tabela 8: Número de empreendimentos habitacionais de reabilitação de edifícios relacionados ao PAR. 193

Tabela 9: Quantidade de unidades habitacionais contratadas - Faixa 1 - PMCMV..... 195

Tabela 10: Quantidade de unidades habitacionais (UH) contratadas - Faixa 2 e 3 - PMCMV. 195

Tabela 11: Contratações PMCMV até novembro 2014 - BH/RMBH/MG/BR. 196

Tabela 12: PMCMV - Total das contratações (CEF) por fase do programa - MG. 196

Tabela 13: PMCMV - Total das contratações (CEF) por fase do programa - BH. 197

Tabela 14: PMCMV - Total das contratações por faixa (CEF) - Brasil/MG/BH. 197

Tabela 15: Contratações PMCMV - Total - 2009 a novembro de 2014. 198

Tabela 16: Classificação dos bairros de Belo Horizonte..... 201

Tabela 17: Classificação dos imóveis - SINDUSCON, a partir 2016..... 202

Tabela 18: Taxas de crescimento - Valor Adicionado Construção Civil. 217

Tabela 19: Mercado residencial em comercialização por ano de lançamento *versus* padrão - 2011 a 2017. 232

Tabela 20: Mercado em comercialização por ano de lançamento *versus* padrão - 2011 a 2017. 234

Tabela 21: Participação do mercado residencial em comercialização por ano de lançamento *versus* padrão - 2011 a 2017. 237

Tabela 22: Lançamento por trimestre e cidade residencial - 2017 a 2019. 238

Tabela 23: Unidades vendidas por trimestre e cidade residencial - 2017 a 2019. 238

Tabela 24: Oferta final por ano lançamento - 2014 a 2019. 238

Tabela 25: Oferta residencial lançada/padrão. 239

Tabela 26: Médias dos aluguéis dos imóveis residenciais (R$), Belo Horizonte, abril 2016. 241

Tabela 27: Imóveis subutilizados Hipercentro BH. 248

Tabela 28: Preços de venda dos apartamentos dos prédios retrofitados. 269

Tabela 29: Obras retrofitadas PHV Engenharia. 270

Tabela 30: Obras retrofitadas EMC Empreendimentos. 270

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

A21-CSPD	Agenda 21 - Construção Sustentável em Países em Desenvolvimento
ABECIP	Associação Brasileira de Entidades Crédito Imobiliário e Poupança
ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
ADE	Área de Diretrizes Especiais
AMM	Modelo de Alonso-Muth-Mill
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
AVC	Associação Viva o Centro
BDI	Benefícios e Despesas Indiretas
BH	Belo Horizonte
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BPH	Benefício Produção Habitação
BPM	Batalhão Polícia Militar
CA	coeficientes de aproveitamento
CABs	Coeficiente de Aproveitamento Básico
CAD	*Computer Aided Design*
CAU/BR	Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil
CBD	*Central Business District*
CBIC	Câmara Brasileira da Indústria da Construção
CCJ	Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa
CDL/BH	Câmara de Dirigentes Lojistas de Belo Horizonte
CECOMPCD-TECA	Centro Comunitário Pró-Construção e Desenvolvimento do Taquaril
CEF	Caixa Econômica Federal
CIAM	Congresso Internacional de Arquitetura Moderna
CIB	*International Council for Research and Innovation in Building and Construction*
CNAE	Classificação Nacional de Atividades Econômicas
CNT	Confederação Nacional dos Transportes
COE	Código de Obras e Edificações
COHAB-MG	Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais

COHAB-SP	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
COMPUR	Conselho de Política Urbana
COPASA	Companhia de Saneamento de Minas Gerais
CREA	Conselho de Engenharia e Agronomia
CUB	custo unitário básico
DOTS	Desenvolvimento Orientado de Transporte Sustentável
ENCORE	Encontro sobre Conservação e Reabilitação de Edifícios
EMC	Empresa Mineira de Computadores
EUA	Estados Unidos da América
FACE-UFMG	Faculdade de Ciências Econômicas da Universidade Federal de Minas Gerais
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FC	Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades
FGTS	Fundo de Garantia Tempo de Serviço
FipeZap	Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas ZAP
FJP	Fundação João Pinheiro
FMH	Fundo Municipal de Habitação
FMHIS	Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social
FMHP	Fundo Municipal de Habitação Popular
FUNCEF	Fundação dos Economiários Federais
FUNDAC	Fundação de Educação, Artes e Cultura
HIS	Habitação de Interesse Social
HMP	Habitação para Mercado Popular
HUD	*U.S. Department of Housing and Urban Development* [Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano]
IAB/MG	Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento de Minas Gerais
IBAM	Instituto Brasileiro de Administração Municipal
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICC	*International Code Council*
IEBC	*International Existing Building Code*
IG	*Internet Group*
IMOB.	empresas imobiliárias
INSS	Instituto Nacional de Seguro Social

IPEAD	Fundação Instituto de Pesquisas, Econômicas, Administrativas e Contábeis de Minas Gerais
IPI	Imposto sobre Produtos Industrializados
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
IPTU	Imposto Predial Progressivo no Tempo
ISS	Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza
ITBI	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis
LNEC	Laboratório Nacional de Engenharia Civil de Lisboa
LUOS	Lei de Uso e Ocupação dos Solos
MA-1	Modelo Assentamento 1
MC	mestre de cerimônias
MLB	Movimento Luta Bairros, Favelas e Vilas
MNLM	Movimento Nacional de Luta pela Moradia
MSTC	Movimento Sem-Teto do Centro
NARRP	*Nationally Applicable Recommended Rehabilitation Provisions*
NAU	Nova Agenda Urbana
NBR	Normas Técnicas Brasileiras
ODC	Outorga Onerosa do Direito de Construir
OGU	Orçamento Geral da União
OP3	Ocupação Preferencial 3
OUC	Operação Urbana Consorciada
PAC	Programa Aceleração do Crescimento
PACE/80	Projeto da Área Central
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PAR Construção	Programa de Arrendamento Residencial - Construção
PAR Reforma	Programa de Arrendamento Residencial - Modalidade Reforma
PBH	Prefeitura de Belo Horizonte
PBQP-H	Programa Brasileiro de Qualidade Produtividade do Habitat
PDDI-RMBH	Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte
PEHP	Programa Especial de Habitação Popular
PEUC	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios
PF	pessoa física

PGV	Planta Genérica de Valores
PIB	Produto Interno Bruto
PIBCC	Produto Interno Bruto da Construção Civil
PL	Projeto de Lei
PLAMBEL	Planejamento da Região Metropolitana Belo Horizonte
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PMCMV-FAR	Programa Minha Casa Minha Vida - Fundo de Arrendamento Residencial
PMCMV-OPR	Programa Minha Casa Minha Vida - Oferta Pública de Recursos
PMMG	Polícia Militar do Estado de Minas Gerais
PPP	parcerias público-privada
PRODABEL	Empresa de Informática e Informação do Município de Belo Horizonte
PRSH	Programa de Revitalização de Sítios Históricos
RMBH	Região Metropolitana de Belo Horizonte
RMGV	Região Metropolitana da Grande Vitória
RT	responsável técnico
SAGMACS	Sociedade para Análise Gráfica e Mecanográfica Aplicada aos Complexos Sociais
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SEDEC/GPU/CRU	Secretaria do Desenvolvimento das Cidades/Gerência de Projetos Urbanísticos/ Coordenação de Revitalização Urbana
SEHAB-SP	Secretaria Municipal de Habitação da Prefeitura da Cidade de São Paulo
SEJUSP-MG	Secretaria de Estado de Justiça e Segurança Pública de Minas Gerais
SFH	Sistema Financiamento de Habitação
SINDUSCON-MG	Sindicato da Indústria da Construção Civil de Minas Gerais
SM	salário-mínimo
SMARU	Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana
SMAU	Secretaria Municipal de Atividades Urbanas
SMPU	Secretaria Municipal de Política Urbana
SP	São Paulo
STJ	Supremo Tribunal de Justiça
SUPLAN	Subsecretaria de Planejamento Urbano

TI	Tecnologia da Informação
UniBH	Centro Universitário de Belo Horizonte
UFMG	Universidade Federal de Minas Gerais
UH	unidades habitacionais
ULC	Unificação das Lutas de Cortiço
URBEL	Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte
UTDC	Unidade Transferência do Direito de Construir
VU	vida útil
VUP	vida útil de projeto
ZAP	Zona Adensamento Preferencial
ZCBH	Zona Central de Belo Horizonte
ZHIP	Zona do Hipercentro
ZR 2	Zona Residencial 2

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1 INTRODUÇÃO 26

1.1 MOTIVAÇÕES PARA ESTA PESQUISA 26

1.2 CONTEXTUALIZAÇÃO DO TEMA 27

1.3 SITUAÇÃO PROBLEMA 32

1.4 OBJETO E OBJETIVOS 35

1.4.1 Delimitação geográfica e temporal 36

1.5 JUSTIFICATIVA E RELEVÂNCIA DA PESQUISA 37

1.6 ORGANIZAÇÃO DA DISSERTAÇÃO 37

1.7 METODOLOGIA 39

1.7.1 Aporte teórico 39

1.7.2 Etapas estratégicas para coleta de dados locais 39

1.7.3 Construtoras entrevistadas que realizaram obras de *retrofit* residenciais e comerciais em BH 41

1.7.3.1 Construtora Diniz Camargos 41

1.7.3.2 JB Simão Empreendimentos Ltda. 42

1.7.3.3 EMC Empreendimentos 42

1.7.3.4 PHV Engenharia 43

CAPÍTULO 2 *RETROFIT* 44

2.1 RETROFIT - A SINCRONICIDADE PASSADO PRESENTE 44

2.2 COMO A NARRATIVA DO RETROFIT SE ENCAIXA NA NOVA LINGUAGEM DO SÉCULO XXI 51

2.3 POR QUE NÃO DEMOLIR - REFLEXÕES SOBRE O EXISTENTE 53

2.4 DA MANUTENÇÃO AO RETROFIT 56

2.5 DIAGNÓSTICO E METODOLOGIA 62

2.6 VIABILIDADE FINANCEIRA 69

2.7 EMPECILHOS 76

2.8 O RETROFIT NO MUNDO E NO BRASIL 79

2.8.1 Europa e EUA 79

2.8.2 Brasil 83

2.9 REFLEXÕES DO EIXO 1 112

CAPÍTULO 3 EIXO 2 – CENTRO DE BH 115

3.1 BELO HORIZONTE: UMA CIDADE PRETENDIDA MODERNA 115

3.2 CENTRO SINGULAR E PLURAL 117

3.3 EDIFÍCIOS DO CENTRO DE BH - ARQUITETURA E ENGENHARIA 120

3.4 REBATIMENTOS DOS PLANOS URBANOS MUNDIAIS EM BH 125
3.4.1 Planos urbanísticos mundiais 126
3.4.2 Planos urbanísticos no Hipercentro BH 130
3.4.3 Como a PBH lida com o Centro atualmente 149
3.5 ZONAS DE AMBIÊNCIA 155
3.5.1 Critérios adotados para delimitação das zonas de ambiências propostas no Mapa 10 156
3.5.2 Análises das zonas homogêneas 159
3.6 REFLEXÕES DO EIXO 2 - CENTRO DE BH 168
CAPÍTULO 4 EIXO 3 - MERCADO IMOBILIÁRIO BH 174
4.1 INTRODUÇÃO 174
4.2 O SOLO URBANO, O EDIFÍCIO, A DESTRUIÇÃO CRIATIVA 174
4.3 PESO DA LOCALIZAÇÃO 178
4.4 VACÂNCIA 184
4.5 MERCADO DA TERRA EM BH 187
4.6 PROGRAMAS DE HABITAÇÃO DO GOVERNO FEDERAL 192
4.6.1 Programa de Arrendamento Residencial (PAR) 192
4.6.2 Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) 193
4.7 ANÁLISE MERCADO IMOBILIÁRIO BH 200
4.7.1 Belo Horizonte/Nova Lima 208
4.7.1.1 Ano 2004 215
4.7.1.2 Ano 2005 215
4.7.1.3 Ano 2006 216
4.7.1.4 Ano 2007 216
4.7.1.5 Ano 2008 216
4.7.1.6 Ano 2009 218
4.7.1.7 Ano 2010 218
4.7.1.8 Ano 2011 219
4.7.1.9 Ano 2012 219
4.7.1.10 Ano 2013 220
4.7.1.11 Ano 2014 220
4.7.1.12 Ano 2015 221
4.7.1.13 Ano 2016 222
4.7.1.14 Ano 2017 223
4.7.1.15 Ano 2018 223
4.7.1.16 Ano 2019 223
4.7.2 Como o mercado do Centro se comportou no período 226
4.7.3 RMBH 229
4.7.3.1 Betim 229
4.7.3.2 Contagem 232
4.7.3.3 Santa Luzia 235

4.7.3.4 Outras cidades da RMBH (Mapa 25) 237
4.7.4 Aluguel residencial Centro 239
4.8 ACERVO IMÓVEIS CENTRO 242
4.9 A RETÓRICA DA PRODUÇÃO DE HIS NO CENTRO 249
4.9.1 Reflexão sobre as formas de morar 249
4.9.2 Ocupações 253
4.9.2.1 Zezéu Ribeiro/Norma Lúcia (Anexo B) 253
4.9.2.2 Ocupação Carolina Maria Jesus (Anexo B) 255
4.10 EDIFÍCIOS RETROFITADOS 258
4.10.1 Imóveis residenciais retrofitados no Centro 260
4.10.1.1 Valores de vendas atuais dos apartamentos nos edifícios retrofitados 269
4.10.2 Imóveis comerciais retrofitados 270
4.11 REFLEXÕES DO EIXO 3 - MERCADO IMOBILIÁRIO 270
CAPÍTULO 5 REFLEXÕES POSSÍVEIS 276
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 283
ANEXO A - Estilos de construções BH 283
ANEXO B - Ocupação Zezéu Ribeiro 311
ANEXO C - Edifício Chiquito Lopes 315
ANEXO D - Edifício Tupis 318
ANEXO E - Edifício Excelsior Residence 320
ANEXO F - Edifício Pio XII 325
ANEXO G - PHV Engenharia 333
ANEXO H - EMC Empreendimentos 337
ANEXO I - Pesquisa Google Forms - via WhatsApp 342

CAPÍTULO 1 INTRODUÇÃO

1.1 MOTIVAÇÕES PARA ESTA PESQUISA

Esta pesquisa foi fruto de algumas inquietações que se confluíram com minha trajetória profissional, de engenheira civil e arquiteta, onde atuo na área acadêmica e como profissional em obras e projetos.

Formei-me primeiramente em engenharia civil, numa época em que as palavras sustentabilidade e reuso não faziam parte da realidade brasileira e da formação acadêmica.

Assisti, durante minha vida profissional, Belo Horizonte (BH) crescer de maneira vertiginosa, e bairros praticamente inexistentes como Ouro Preto, Buritis, Castelo, Belvedere e há pouco tempo o Vale do Sereno explodirem da noite para o dia. Todos verticalizando-se em prol do novo, em uma cidade que se insurgia contra o antigo e o acanhado.

Também assisti entusiasmada, num sinônimo de tecnologia e modernidade, a novidade em se implodir rapidamente prédios inteiros, ao mesmo tempo que nos revoltávamos com a demolição do Cine Metrópole[1]. O que deveria então ser preservado? O novo acenava de forma sedutora para quem era novo. Entretanto, sempre tive uma afeição pelo centro de BH, uma parte congelada da cidade, que mesmo com o passar dos anos e com seu abandono, ainda despertava uma memória afetiva de quando o centro era o único centro e a vida se resolvia por lá.

Meu interesse pelo "reuso" (vou me permitir utilizar este termo antes de optar pelo termo *retrofit*) das construções, veio mais tarde, com a percepção de como isto ocorria na Europa independentemente da qualidade arquitetônica das edificações, mesmo antes de se falar em construções defasadas de tecnologia. Depois, vi que o fato já começava a ocorrer em São Paulo, e percebi que o tempo passara também para o Brasil e era hora de se questionar a demolição como solução. Quando em 2004, ocorreu, a obra residencial do Edifício Chiquito Lopes no centro de BH, o termo *retrofit* já estava incorporado pelo mercado brasileiro.

---

[1] Em 1983, Belo Horizonte perdeu o Cine Teatro Metrópole, que ficava na esquina das ruas da Bahia e Goiás, no Centro, e tinha projeto arquitetônico assinado por Raffaello Berti. Em maio daquele ano, centenas de estudantes, intelectuais e pessoas ligadas à cultura foram às ruas e fizeram a maior manifestação pela arte na capital. Eles questionavam a compra e demolição do cinema, que acabou dando lugar a um banco. O Metrópole ocupou o lugar onde funcionava antes o Theatro Municipal, de 1906. Tinha estilo art déco, que substituiu o eclético do final dos anos 30.

Desta forma, a inquietação se transformou numa pesquisa acadêmica, e a grata surpresa é que a pesquisa foi se abrindo e englobando diversos temas de arquitetura e engenharia, me proporcionando a satisfação de resgates e descobertas.

Não posso deixar de falar da pandemia, que atropelou minha pesquisa em todo seu curso, me obrigando a refazer meus planos e tentar outros caminhos, em meio a medos, incertezas, fragilidades e questionamentos. Ao mesmo tempo, em 2020, percebi que a pandemia criou uma solidariedade, uma disposição para ajudar, que entendo ter sido um reflexo do isolamento. Se não tive como percorrer o Centro como queria e encontrar as pessoas para os depoimentos, as reuniões pela internet foram todas possíveis, e arrisco-me a dizer que até mais possíveis.

Entretanto, tive que me basear em dados antigos do último censo de 2010. O censo de 2020 foi adiado devido a pandemia, e colocado como desnecessário pelo governo federal em 2021. Para nós pesquisadores, 11 anos é um tempo de muita defasagem, comprometendo as análises.

Enfim, encerrei esta pesquisa com a sensação de que muitas pesquisas sobre este tema ainda estão por vir, e espero que esta seja útil para novas pesquisas.

1.2 CONTEXTUALIZAÇÃO DO TEMA

O aproveitamento de edifícios antigos nas cidades mundiais tem aumentado consideravelmente nas últimas décadas. O que já era comum, principalmente nas cidades europeias, devido a idade do acervo construído, vem se tornando uma realidade em países mais jovens. Cidades brasileiras, como Salvador, Rio de Janeiro, São Paulo, Vitória e mesmo BH já possuem um acervo construído de um século, ou quase isto.

Entretanto, é importante considerar que a conservação de um patrimônio construído se estende além de monumentos, edifícios públicos e religiosos, palácios e palacetes. Estamos condicionados a valorizar apenas os edifícios tombados, sejam opulentos ou singelos, mas designados a serem os representantes da memória urbana.

Um dos pontos importantes para o desenrolar deste trabalho é considerar, que o patrimônio de uma cidade engloba também, os edifícios habitacionais, industriais e comerciais. De acordo com Appleton (2011), estes ajudam a entender e a representar as formas como ao longo do tempo o homem se organizou, viveu, trabalhou, talvez de uma forma até mais marcante, do que se sucede com os monumentos individualizados que por vezes, não são mais do que expressões individuais de eventos singulares de uma época.

Entretanto, o que nos mostra a prática e o volume de referências bibliográficas é que profissionais como arquitetos, engenheiros, historiadores e mesmo investidores, têm seu foco sobremaneira nas construções consideradas como patrimônio histórico, onde se encontra inúmeros estudos e metodologias de intervenções, enquanto o patrimônio "secundário", aumenta e envelhece, sendo cada vez mais merecedor de um olhar atencioso.

O que fazer, portanto, com o grande acervo que se acumula nas cidades e que podemos chamar de arquitetura ordinária não no sentido depreciativo, mas de uma arquitetura comum, corriqueira, trivial? Se deixarmos de lado o juízo de valor do que é belo, ou do que seja considerada uma boa arquitetura merecedora de ser perene, nos atentaremos que estamos urgidos no enfrentamento dos novos tempos, quando se torna visível a decrescente disponibilidade de terrenos urbanos.

Outro ponto a se considerar, no intuito de fomentar a discussão do destino correto destas construções foi imposto ao panorama mundial, com a criação da Agenda 21, no ano de 2000 para Construção Sustentável em Países em Desenvolvimento. A Agenda 21 - Construção Sustentável em Países em Desenvolvimento (A21-CSPD) foi elaborada pela *International Council for Research and Innovation in Building and Construction* (CIB)[2]. Incorpora-se então à construção civil, o conceito de desenvolvimento sustentável aplicado a todo seu ciclo, da extração e beneficiamento de matéria prima, passando pelas fases de projeto, planejamento e execução de edifícios e infraestrutura até a fase final da demolição e o gerenciamento dos resíduos. Isto resulta nos dados alarmantes de desperdício, custos do produto final e ao meio ambiente.

John, Oliveira e Lima (2007) citam que o setor de construção de edificações chega a consumir até 75% dos recursos extraídos da natureza, com o agravante da maior parte não ser renovável. A produção, o transporte e o uso de materiais contribuem para a poluição global, bem como as emissões de gases de efeito estufa e de poluentes do ambiente externo de edificações. Segundo Souza e Deana (2007), a cadeia produtiva da construção é responsável pelo consumo de 14% a 50% dos recursos naturais extraídos no planeta. No Brasil estima-se que a construção habitacional utilize uma tonelada/m² por ano, o consumo de recursos pode passar 200 milhões de toneladas (SOUZA; DEANA, 2007). Estamos, portanto, diante de um prognóstico preocupante.

---

[2] *International Council for Research and Inovation in Building*, organização internacional líder de fomento em pesquisa em edificações e na construção civil, vem sendo desenvolvida desde 1995.

Corroborando com o pensamento sustentável, Weber (2015) faz sua análise incorporando para tal, fatores políticos e econômicos, onde destaca que nas cidades estão alguns dos maiores, mais caros e mais duráveis produtos do trabalho humano, que são os edifícios. O processo de construção, a partir da ideia em erguê-los, requer energia dispendida na mobilização de recursos, em força política, além das técnicas e esforços para a execução. Requer ainda, poder na forma de capital financeiro, a dívida e o patrimônio necessário para adquirir terras, demolir estruturas existentes, pagar por mão de obra e materiais e operações de fundos; além de poder político para conduzir projetos através de um labirinto de licenças, planos e legislações.

Weber (2015) utiliza-se de uma feliz metáfora ao comparar o ambiente construído nas cidades com os recifes de coral. Ambos são resultado de um acúmulo de eras anteriores e possuem certa fragilidade. O ambiente construído reflete o acúmulo de decisões de investimentos e planejamentos herdados de eras anteriores, sendo este ponto portanto, onde se encontra sua fragilidade no que concerne ao ciclo capitalista.

As cidades representam enormes custos irrecuperáveis, não apenas em capital fixo de grande escala, como edifícios e infraestrutura, mas também nos arranjos econômicos e políticos que evoluíram para gerenciar o capital despendido nestas operações complexas. Infelizmente, como prática instituída, estamos ainda alicerçados na visão tradicional da produção do ambiente construído, pautado pela continuidade e obstinação de ambientes antropogênicos.

Outra questão bastante desafiadora para as cidades, a ser considerada no desenvolvimento desta análise, está no fato de que grande parte do acervo de edifícios verticais antigos encontra-se nos centros delas, visto terem sido as primeiras centralidades aptas a verticalização. Os centros tornaram-se, portanto, um grande “elefante branco” para as cidades, por se tornarem depositários de um grande acervo envelhecido. O processo de abandono dos centros das cidades e a inadequação destas construções a novas demandas gerou um acervo de edificações subutilizadas, abandonadas ou sem uso.

Nos centros, normalmente se instalavam os grandes hotéis, os grandes cinemas, as grandes agências bancárias, construções que retratam uma outra época com outras demandas, consequência das cidades monocêntricas, onde se concentravam todos os serviços, comércios e moradias. Com a expansão urbana, novas centralidades surgem e seduzem. A sedução por outras centralidades tem como grande aliada outra sedução, o automóvel e seu uso cotidiano como meio de locomoção pelas classes altas, em uma época que a distância ainda não se media pelo tempo.

Os centros perdem assim, seu *status* de lugar privilegiado, iniciando seu ciclo de decadência. Fatores outros contribuíram também para este cenário, como falências, processos complicados de heranças, dívidas com tributos que excedem o valor do imóvel, brigas judiciais, descaso, ou a especulação do vazio que espera revalorização.

A história dos centros das cidades tem um enredo muito parecido em vários lugares do mundo: apogeu, declínio, degradação, até o momento em que se perguntam: o que fazer com eles? Esta história não foi diferente em Belo Horizonte.

Nos anos 1980, Kelling e Wilson (1982) apresentaram pela primeira vez um artigo em que abordavam a teoria das janelas quebradas. Nesta teoria, partiram do princípio de que construções deterioradas contribuem para incitar um comportamento de vandalismo e um ambiente urbano de desordem. Desta forma, um edifício deteriorado acaba por contaminar seu entorno, atraindo lixo, sujeira, marginalidade, além do perigo de acidentes pela falta de manutenção. Este cenário passa a imagem que há um desinteresse do poder público em investir naquele lugar, e desta forma se inicia a desvalorização de um quarteirão, que como uma doença contagiosa se alastra pela região.

Temos, portanto no mesmo lugar, um duplo problema a preocupar governos, urbanistas e moradores: centros das cidades em declínio de ambiência e atrativos, em desvantagem para concorrer com outras centralidades, e um potencial considerável de acervo construído subutilizado.

O que fazer então, com construções que se deterioram? Esquecê-las, demoli-las ou encontrar meios de incorporá-las novamente à dinâmica urbana?

O escancaramento deste problema urbano e político, resultou a partir dos anos 90, em propostas urbanísticas que foram abraçadas como uma boia de salvamento pelos governos locais. Incorporaram-se no vocabulário acadêmico, político e comum, termos como requalificação, revitalização, reabilitação e *retrofit*, termo relativamente novo no universo do mercado imobiliário e da construção civil.

Os planos urbanísticos mundiais de "requalificação"[3] dos centros urbanos se espalharam pelo mundo, chegando as cidades brasileiras. O Estatuto das Cidades, Lei nº 10.257, de 11 de julho de 2001 (BRASIL, 2001a), incorporou uma visão social para as intervenções urbanas, sendo um gatilho para que diversas cidades brasileiras refizessem suas legislações e dessem uma atenção aos centros e seu potencial para moradias. Projetos para a "revitalização"[4] de áreas

[3] Incialmente estes termos serão colocados entre aspas, até serem descritos no Eixo 2 - Centro de BH.

[4] Idem.

urbanas centrais foram elaborados pelo Brasil e a recuperação de imóveis obsoletos entrou no radar da sustentabilidade e da produtividade. O termo *retrofit* passou então a fazer parte do mercado da construção civil, despontando como um novo nicho. Belo Horizonte também foi influenciada pela cartilha destes planos, afinal a cidade estava envelhecendo e seu centro como outros precisava se reinventar.

O conceito de *retrofit* surgiu na Europa e nos Estados Unidos no final dos anos 1990, emulado da indústria aeronáutica, referindo-se à modernização dos equipamentos de aeronaves.

Segundo Barrientos (2004), *retrofit* é a conjunção dos termos "*retro*", oriundo do latim, que significa movimentar-se para trás e de "*fit*", do inglês, que significa adaptação e ajuste O objetivo principal colocado estava em aumentar a vida útil de antigas edificações residenciais, comerciais e industriais por meio da incorporação de avanços tecnológicos e da utilização de materiais e processos de última geração, numa tentativa de preservar-se o patrimônio histórico, o partido arquitetônico e a estrutura das edificações.

Na sincronicidade temporal do neoliberalismo, dos anos 1990, o Banco Mundial lança o documento *Urban Policy and Economic Development: an Agenda for 90s*, onde as cidades foram apontadas como motores de desenvolvimento nacional. As agências de auxílio internacional definiram uma série de condicionalidades vinculadas ao aumento da produtividade urbana e ao futuro padrão de investimentos. Uma das recomendações residia na regeneração das áreas centrais antigas e industriais por concentrarem recursos materiais subutilizados que precisavam ser mobilizados, e por constituírem o retrato cultural daquele lugar.

Esta nova agenda de política econômica urbana foi resultado de uma mudança do modo de produção capitalista que se adequava a relação capital *versus* mão de obra com suas interações com o mercado e o Estado, refletindo espacialmente nas aglomerações urbanas e na organização das cidades. A partir de então, o capital internacional penetrou em áreas dominadas antes pelo Estado, e uma nova política de gestão urbana foi introduzida focando-se na produtividade e utilizando-se como princípio a sustentabilidade e o livre-mercado. Esta nova visão administrativa empoderou ainda mais o papel dos agentes atuantes no mercado imobiliário, dando-lhes o poder de redefinir a estrutura urbana conforme seus interesses.

A mudança de produção econômica nas cidades, vinculadas ao crescimento do setor terciário, a simultaneidade entre serviço e consumo, refletiram no território, privilegiando locais urbanos de maior tradição, além da abertura de novas frentes de expansão do capital imobiliário, muitas vezes alavancados pelo capital internacional.

Uma das diretrizes para a produtividade urbana, entendendo-a como eficiência financeira e de crédito, é a regeneração das áreas centrais antigas. Simultaneamente, emerge a questão ideológica ambiental atrelada a crise econômica e escassez dos recursos, e a discussão sobre compactação urbana. Os centros conjugam infraestrutura, que refletem na diminuição de viagens motorizadas e incentivo aos deslocamentos não motorizados, eficiência do solo urbano, diminuição de poluição ambiental além da questão do ciclo de vida. Edificações tem ciclo de vida extensos que precisam ser reaproveitados, além da necessidade de se minimizar a produção de insumos para novas construções que impactam significativamente no ambiente. Por trás deste discurso de sustentabilidade e de reaproveitamento abre-se a possibilidade do mercado imobiliário de investir em conversão, "reforma" e "reabilitação" de edifícios.

A relação intrínseca entre o capitalismo e o ambiente construído nas cidades, e a codependência de ambos na dinâmica do mundo contemporâneo faz parte de inúmeros estudos acadêmicos, sendo, portanto, exaustivamente citada. A justificativa para as frequentes repetições, inclusive nesta dissertação, é que esta relação fornece as respostas para as inúmeras situações postas e recidivas nas cidades.

A cidade tem importância fundamental para a formação e reprodução do capital. Harvey (2011; 2012; 2013) desenvolve esse argumento em sua obra e afirma que a urbanização representa papel fundamental para a absorção de capital ao longo da geo-história do capitalismo. De acordo com ele, a reprodução do capital passa por processos de urbanização de inúmeras maneiras, e é através da relação, capital e urbanização, que se pressupõe a capacidade dos poderes da classe capitalista de dominar o processo urbano (HARVEY, 2012, p. 65).

Neste cenário mundial de um parque edificado robusto, decréscimo de terrenos vazios, centro subutilizado, será onde essa pesquisa pretende se enveredar, analisando a cidade de Belo Horizonte neste contexto.

1.3 SITUAÇÃO PROBLEMA

Partindo-se do princípio que uma investigação deva começar do que não se sabe ou de dúvidas sobre determinada questão, é pertinente retomar ao cenário que suscitou a inquietação, que motivou esta pesquisa.

Em Belo Horizonte, assim como várias cidades brasileiras, a partir do Estatuto das Cidades, a Prefeitura prioriza diversos projetos e planos para a região central. O Programa Centro Vivo, em 2004, será um esboço para o Plano de Reabilitação do Hipercentro de Belo

Horizonte (BELO HORIZONTE, 2007a), onde se reconhece o potencial e a importância do centro para a cidade. A elaboração de um diagnóstico técnico detalhado apontava soluções de planejamento, desenho urbano e paisagismo que permitissem dinamizar usos e ocupação e melhorar o ambiente urbano. Um dos procedimentos adotados foi considerar as condições atuais dos imóveis vazios e as taxas de vacância, mostrando a preocupação da Prefeitura com os diversos imóveis nesta situação. O plano propõe operações urbanas e parcerias com a iniciativa privada na execução de moradias de interesse social, em prédios vazios, estimulando-as a investir em *retrofit* na região central. Em 2007, também foi promulgada a Lei nº 9.326/2007 (BELO HORIZONTE, 2007b), prorrogada pelo Decreto nº 14.261/2011 (BELO HORIZONTE, 2011a), dispondo normas para adaptação e implantação de atividades específicas para o Hipercentro, como novos parâmetros de ventilação/iluminação, acessibilidade, não exigência de garagens e do pilotis separando comercial/residencial, além de não considerar estas edificações como de impacto.

Em 2017, por meio do Decreto nº 16.634, de 19 de junho de 2017 (BELO HORIZONTE, 2017), outro plano é lançado o Plano de Ação para o Hipercentro, com objetivos de "inclusão social e produtiva por meio de intervenções intersetoriais", onde habitação está incluída com estímulo a ocupação de imóveis vazios ou subutilizados.

A intenção da Prefeitura é explicita: promover moradias de interesse social no Hipercentro e seduzir o mercado imobiliário nesta empreitada.

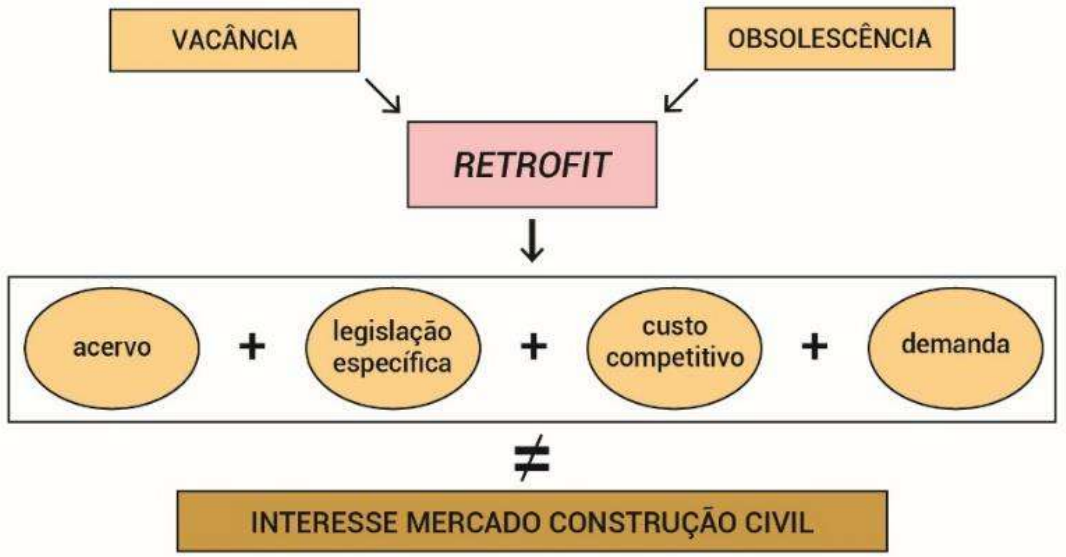
O termo *retrofit*, apesar de não ser utilizado nestes planos, está implícito em seus sinônimos, como será mostrado a frente.

O centro de Belo Horizonte é descrito como um lugar estratégico, devido a sua localização, pelas pessoas que escolheram a região como moradia. Depoimentos no decorrer desta pesquisa comprovarão a procura por apartamentos menores, assim como os depoimentos de captadores de imóveis e os preços dos imóveis ofertados.

Exposto este cenário global, onde a Prefeitura de Belo Horizonte (PBH) também se inseriu ao criar planos e leis direcionadas ao Centro e aos imóveis vazios, podemos reunir vários fatores, que à primeira vista, indicavam uma convergência de objetivos. Está clara a intenção da PBH na "reabilitação" da área central, ao abordar nos planos e leis, a reversão da vacância e obsolescência dos imóveis, a conversão de imóveis para uso residencial através do *retrofit*, que também foi apresentado ao mercado como um novo nicho vantajoso e lucrativo. Era, portanto de se esperar, que tal conjunção de intenções se concretizasse em um grande interesse do mercado imobiliário a investir no *retrofit* na área central. Entretanto, isto não ocorreu.

A dúvida considerada pertinente a uma investigação empírica, e que, portanto, se transformou em perguntas de pesquisa, está nesta aparente incoerência. Quais as razões do desinteresse do mercado imobiliário pelo *retrofit* residencial no centro de BH? E ainda, que condições seriam necessárias para que o mercado se interessasse pelo *retrofit*, no centro de BH?

Figura 1: Equação pergunta de pesquisa.



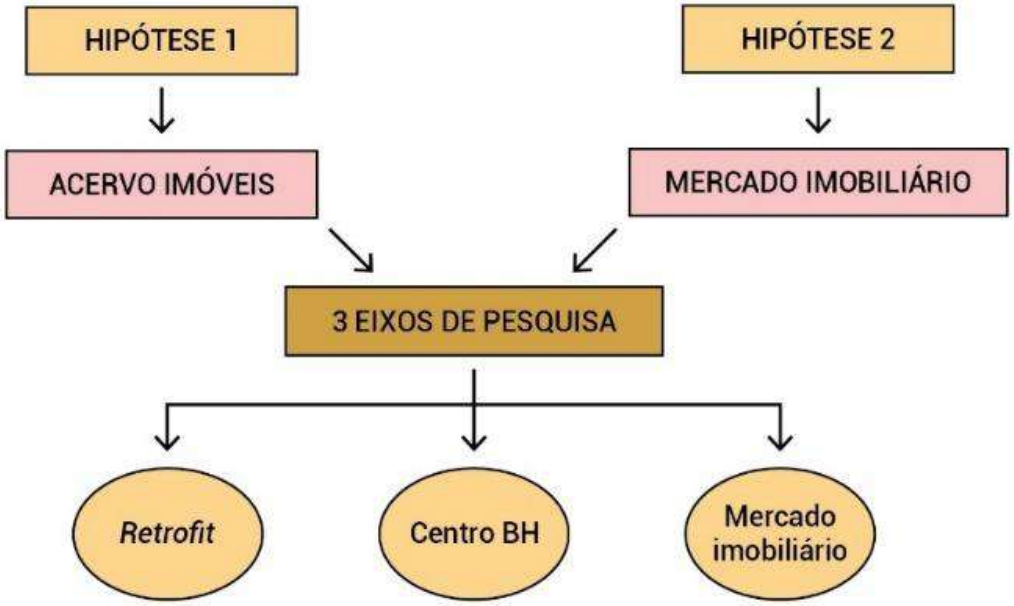
Fonte: Elaborada pela autora.

Estas perguntas suscitam dois problemas de pesquisa, que estarão entrelaçados em toda dissertação: a "reabilitação" de áreas centrais e a técnica do *retrofit*, conectados durante o processo investigativo.

As hipóteses levantadas para tais perguntas foram duas: a existência considerável de imóveis fechados propícios para serem reintegrados no mercado de BH e o papel do mercado imobiliário em BH, com a prevalência da construção de novos edifícios e um aparente descaso de reutilização do acervo existente.

A partir de então, a pesquisa se desdobrará em três eixos: compreender o *retrofit* e se há realmente vantagens competitivas; o peso da localização do Centro de Belo Horizonte, e por fim investigar os interesses do mercado imobiliário no período estudado.

Figura 2: Esquema da pesquisa.



Fonte: Elaborada pela autora.

1.4 OBJETO E OBJETIVOS

Os objetos de análise da pesquisa serão edifícios inteiros, fechados, abandonados ou subutilizados, a serem utilizados para uso residencial ou misto.

O objetivo da pesquisa está em investigar a viabilidade do *retrofit* em Belo Horizonte, a partir do acervo existente e das condições atuais econômicas, políticas, sociais, culturais, construtivas, entendendo o papel de cada agente envolvido neste processo. A partir de então, mostrar se há potencial para sua prática**.**

Portanto, será imprescindível entender o *retrofit* como processo e prática construtiva, sua posição híbrida velho/novo no mercado imobiliário, compará-lo às obras novas e como ele tem sido aplicado em outras cidades Brasil.

Ao se discutir o acervo da cidade será inevitável uma reflexão sobre o existente construído nas cidades, contextualizando o que inicialmente foi denominado arquitetura ordinária, a arquitetura desvinculada do patrimônio histórico, uma grande massa construída de concreto, aço, tijolos, e de horas/homem trabalhadas.

1.4.1 Delimitação geográfica e temporal

O local a ser estudado será o Hipercentro[5] de Belo Horizonte. A escolha é inevitável, por ser o Centro a primeira região verticalizada da cidade, com prédios em situação adequada para o *retrofit*, e por ter sido a região foco de sucessivos planos de reabilitação pela PBH, objetivando reverter a vacância, a recuperação para uso residencial, principalmente para Habitação de Interesse Social (HIS).

O período proposto de estudo será a partir de do ano de 2004 até o ano de 2019. O ano de 2004 se caracteriza pelo início de planos urbanísticos mais recentes visando a revitalização do Centro, e a partir dos quais ocorrem referências aos imóveis subutilizados, além do primeiro *retrofit* residencial para classe média.

Mapa 1: Hipercentro

Fonte: Elaborado pela autora com base no Google Earth.

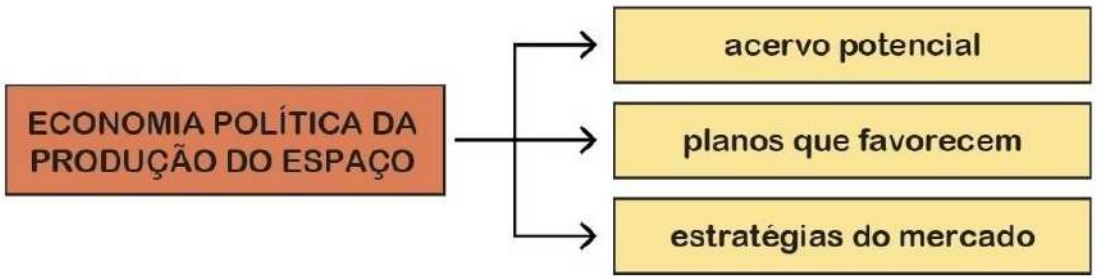
[5] Entende-se por Hipercentro, o Hipercentro Legal, definido na Macrozona de Belo Horizonte (Lei nº 7.166/1996) (BELO HORIZONTE, 1996), mais o Parque Municipal, parte dos quarteirões ao longo Ribeirão Arrudas, dois quarteirões da região Hospitalar e quarteirões adjacentes à avenida Bias Fortes conforme Plano de Reabilitação do Hipercentro de Belo Horizonte Prefeitura Municipal de Belo Horizonte (BELO HORIZONTE, 2007a).

1.5 JUSTIFICATIVA E RELEVÂNCIA DA PESQUISA

Pretende-se compreender se o *retrofit* em BH pode ser uma prática a demandas impostas ao envelhecimento da cidade.

Nesse sentido, as estratégias dos agentes que atuaram nos casos de *retrofit* no Centro podem fornecer subsídios para uma reflexão da viabilidade do *retrofit* em áreas centrais, dentro deste problema maior teórico colocado pela economia da produção do espaço.

Figura 3: Diagrama da economia política da produção do espaço.



Fonte: Elaborada pela autora.

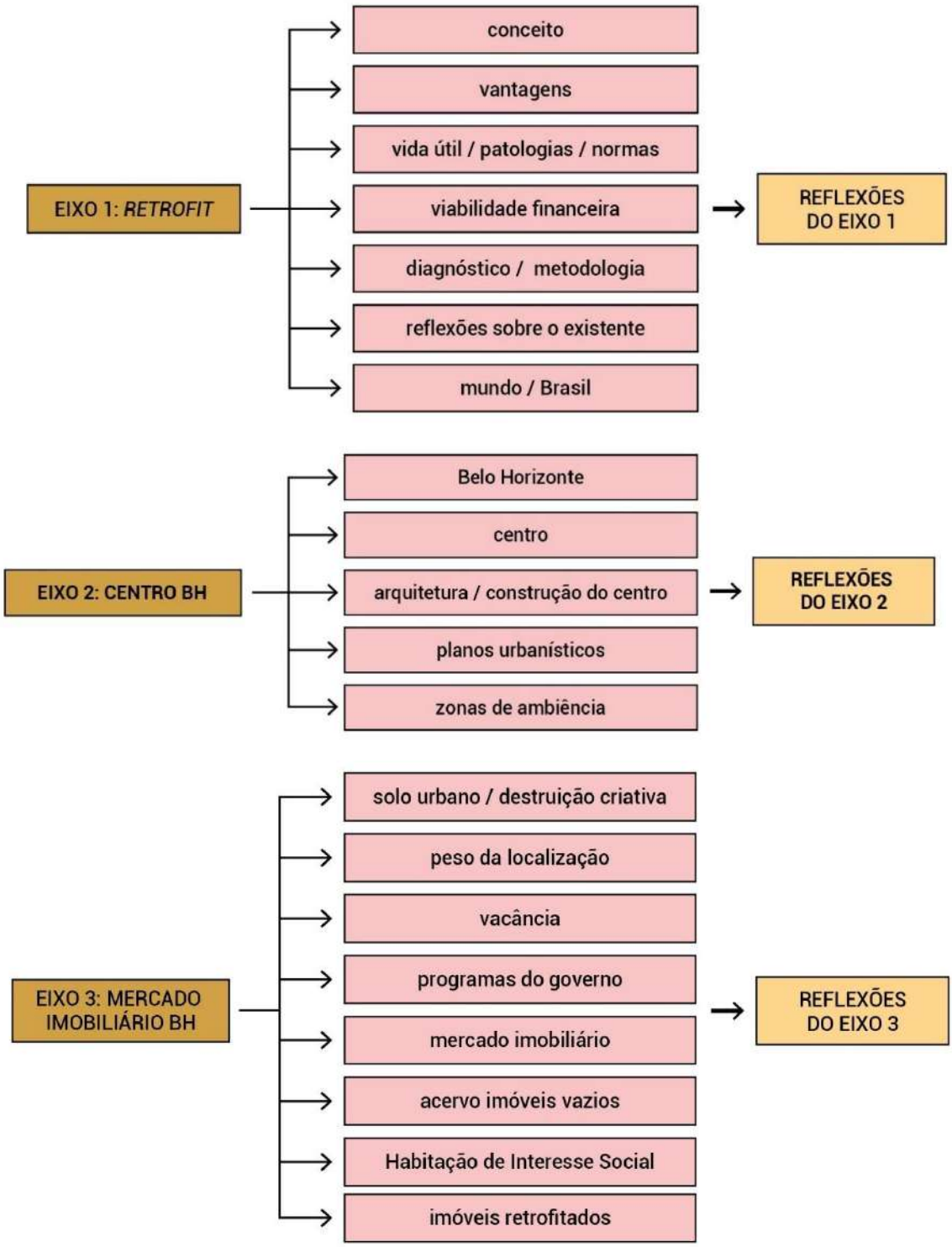
1.6 ORGANIZAÇÃO DA DISSERTAÇÃO

A pesquisa foi estruturada em três eixos.

- No Eixo 1 - *Retrofit*, será discorrido seu conceito, sua viabilidade econômica, patologias, diagnóstico, metodologia, vantagens, como é realizado em outros países e no Brasil.
- O Eixo 2 - Centro de BH, será destinado a discutir o centro de Belo Horizonte, delimitação geográfica desta pesquisa. Entretanto, não se pode discutir o Centro, apenas como delimitação geográfica, visto estar ele carregado de simbolismos, de valor cultural e de história para a cidade. O intuito será de entender o peso desta localização vinculado ao *retrofit*, Serão também abordadas questões como, obsolescência, demanda, os planos urbanísticos da PBH para a região, além de considerações técnicas sobre os acervos existentes.
- O Eixo 3 - Mercado Imobiliário BH, analisará as questões do solo urbano, localização, vacância, os agentes que constituem o chamado mercado imobiliário, regiões de interesse para as construções, programas habitações do governo federal, levantamento do acervo de imóveis vazios e dos imóveis que foram retrofitados em BH.

A pesquisa finalizará com a sobriedade, ou mesmo com o cuidado, do título proposto: Reflexões possíveis.

Figura 4: Fluxograma pesquisa.



Fonte: Elaborado pela autora.

1.7 METODOLOGIA

1.7.1 Aporte teórico

Para subsidiar a compreensão e a análise das condições de produção do espaço urbano neoliberal, a relação intrínseca entre capitalismo e o ambiente construído nas cidades, e a codependência de ambos na dinâmica do mundo contemporâneo, o apoio teórico foi principalmente através de autores como David Harvey, Samuel Jaramillo e Rachel Weber, no intuito de contextualizar a teoria em Belo Horizonte.

Rachel Weber ofereceu também, importantes contribuições para o entendimento das práticas dos agentes atuantes na configuração do espaço urbano como construtoras, corretores, consultores de investimentos e avaliadores que juntamente com investidores constroem a demanda por novos produtos, os afastando do mercado de edifícios ligeiramente antigos. Como ainda, a compreensão das políticas públicas dos governos municipais que fornecem incentivos financeiros para novas construções, contribuindo para este ciclo, ao mesmo tempo em que elaboram planos e leis que incentivam o contrário.

Várias dissertações e teses acadêmicas foram de suma importância para esta pesquisa. Por ser o tema *retrofit*, ainda incipiente em livros, muitas destas pesquisas já compilavam informações importantes que serviram enormemente como referencial teórico.

1.7.2 Etapas estratégicas para coleta de dados locais

1.7.2.1 <u>Análise de dados do mercado imobiliário de Belo Horizonte, através de índices</u>

- Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais (SINDUSCON-MG) e Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas Administrativas e Contábeis de Minas Gerais (IPEAD) - relação entre oferta residencial final e número de unidades lançadas, estoque de imóveis, velocidade de vendas, objetivando mapear no período proposto, o foco do mercado imobiliário;
- Casa Mineira Imóveis - relacionar as características do estoque de imóveis disponíveis em BH;
- Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas ZAP (FipeZap) - estoque de imóveis anunciados.

1.7.2.2 Levantamento dos imóveis vazios, subutilizados no centro de BH, por meio de dados da PBH, de plataformas de pesquisa, de visitas ao Centro e indicações de empresários

1.7.2.3 Entrevistas para compor o perfil das pessoas envolvidas com o *retrofit* em BH, conforme apresentado no Quadro 1

Quadro 1: Agentes entrevistados.

Agentes	Entrevista	Função	Data
1 - Construtoras (BH)			
Diniz Camargos	Engenheiro civil Teodomiro Diniz	Sócio-diretor	2014/2016/2021
EMC Empreendimentos	Eduardo de Meira Carvalho	Diretor-executivo	2020/2021
PHV Engenharia	Engenheiro civil Marcos Paulo Alves de Sousa	Diretor-técnico	2021
JB Simão Empreendimentos	Engenheiro civil Alcebíades Simão Nunes	Coordenador de obras	2020
Construtora Sudoeste	Arquiteta Jane Pinho	Coordenadora de Desenvolvimento Imobiliário	2021
2 - Arquitetos			
Bloc Arquitetura (BH)	Arquiteto Alexandre Nagazawa	Diretor-executivo	2021
Ciro Pirondi (São Paulo (SP))	Arquiteto	Diretor da Ciro Pirondi Arquitetos, co-fundador da Escola da Cidade	2021
3 - Google Forms (BH)	Grupos de engenheiros civis		2020
4 - Usuários (BH)	Sr. Neivaldo Ramos	Síndico e morador do Edifício Chiquito Lopes	2020
5 - Ministério Público de Minas Gerais	Advogado Ricardo Amorim	Assessor Jurídico	2021
6 - Avaliação e Perícia (BH)	Engenheiro e advogado Francisco Maia Neto	Sócio-diretor Precisão Consultoria	2020
7 - Ocupações (BH)			
Zezéu Ribeiro/Norma Lúcia	Sra. Ednéia Aparecida de Souza	Movimento Nacional de Luta pela Moradia (MNLM) e do Centro Comunitário Pró-construção e Desenvolvimento do Taquaril (CECOMPCD-TECA)	2020
Carolina Maria Jesus	Pedro Vieira	Coordenador do Movimento Luta Bairros, Favelas e Vilas (MLB) e morador do prédio	2021
8 - PBH			
Subsecretaria de Planejamento Urbano (SUPLAN)	Arquiteto José Júlio Rodrigues Vieira	Subsecretário da SUPLAN da PBH	2021
Secretaria Municipal de Política Urbana (SMPU)	Arquiteto Rafael Lemieszeck Pinheiro	Diretor Pesquisa e Análise Aplicada	2021
9 - Captador Casa Mineira (BH)	Eduardo Augustus Mendes Souza Damasceno	Captador imóveis	2020

Fonte: Elaborado pela autora.

1.7.3 Construtoras entrevistadas que realizaram obras de *retrofit* residenciais e comerciais em BH

1.7.3.1 Construtora Diniz Camargos

A construtora foi fundada em 1976, atuando em construções comerciais, residenciais, industriais e *retrofit*. Possui certificação no nível A, máximo de qualificação, do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H) do Ministério das Cidades. Foi também uma das primeiras a aplicar a medição individualizada de água na capital. No campo da gestão, saiu na frente em Minas Gerais, ao adotar o Patrimônio de Afetação, instrumento jurídico que confere maior segurança ao comprador e transparência ao negócio imobiliário. É também a primeira construtora do país a obter financiamento para obras de *retrofit* junto ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Foi a primeira construtora de BH a usar a construção seca, *drywall*, em prédio residencial e sistema de aspiração de pó central. Na sustentabilidade ambiental teve um de seus empreendimentos como o primeiro do Brasil a receber o selo Procel-Edifica, na categoria Comercial de Grande Porte. Este selo do Inmetro certifica projetos que promovem a economia e o uso racional de energia elétrica em edificações. E, na compatibilização de projetos com a preservação do patrimônio histórico.

No portfólio do seu *site*, encontra-se na grande maioria, empreendimentos residenciais, localizados nos bairros de Lourdes, Santo Agostinho, Luxemburgo e Funcionários. Foi a precursora do *retrofit* residencial no centro de Belo Horizonte.

O engenheiro e sócio-diretor, Teodomiro Diniz, é um grande entusiasta do *retrofit* no centro de BH, participando ativamente da elaboração das leis de flexibilização do código de obras. “Morar na área central é um luxo em qualquer lugar do mundo, por que em BH não seria? Quero atingir este mercado e habitar o Centro.” (DINIZ, 2014).

Seus *retrofits* são residenciais, o que ele justifica com outro argumento: “entendo que a grande maioria dos prédios tem vocação residencial.” (DINIZ, 2014).

Como todos os outros empreendedores também afirmou, quando perguntado sobre se faz pesquisa de mercado, afirmou que sim, falando em *feeling*.

“*Feeling* mesmo... Eu tinha convicção que a área central é um lugar bom para morar. As pessoas estavam precisando deste mercado em BH, não existia este produto.” (DINIZ, 2014).

Resumindo sua visão do mercado para o *retrofit* “muito difícil ficar só nesta área do *retrofit*, lento demais...” (DINIZ, 2014).

Três prédios residenciais foram retrofitados no Centro pela Construtora.

1.7.3.2 JB Simão Empreendimentos Ltda.

A JB Simão é um grupo que atua na área de construções e empreendimentos imobiliários desde 1948.

No site da construtora encontram-se listadas diversas obras de prédios residenciais, comerciais, hospitais, hotéis, obras industriais, shopping centers, supermercados, bancos, lojas comerciais e loteamentos, em BH e outros estados.

A única obra de *retrofit* foi em 2017, o residencial Pio XII, no Centro (Mapa 32)

1.7.3.3 EMC Empreendimentos

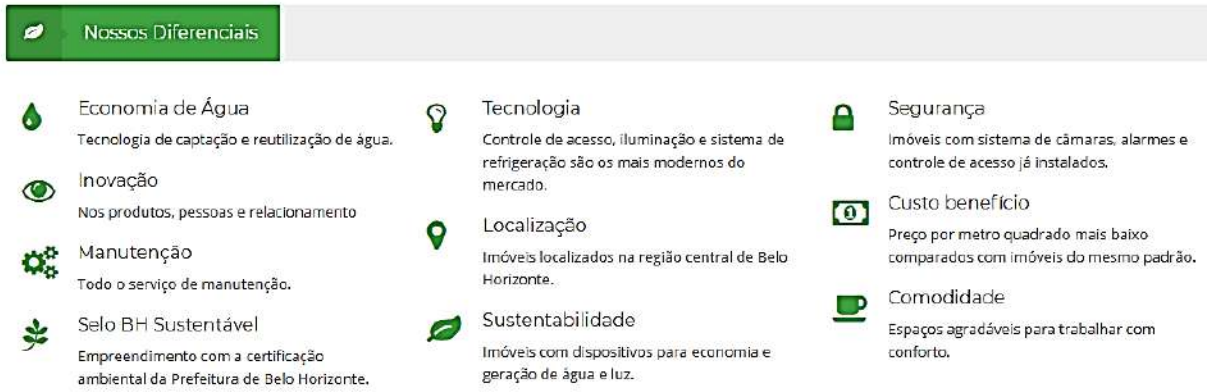
A EMC Empreendimentos (Anexo H) é uma empresa de propriedade do seu diretor executivo, Eduardo de Meira Carvalho. Possui dois braços de atuação: a Empresa Mineira de Computadores (EMC), fundada em 1986, empresa especializada em locação (*outsourcing*) e soluções de tecnologia da informação (TI) e a EMC Empreendimentos, fundada em 2008, que fornece imóveis comerciais totalmente prontos para locação de empresas e órgãos públicos. Os imóveis são locados inteiramente preparados para a chegada das empresas, com acessos biométricos, ar-condicionado, cabeamento, iluminação, telefonia, internet e todo mobiliário necessário para a empresa. Todos os imóveis são de propriedade da EMC, o que segundo Carvalho (2020), faz uma grande diferença no cuidado e na escolha dos materiais (Tabela 30 e Mapa 32).

O material fornecido pela EMC Empreendimentos foi extremamente importante para esta pesquisa, inclusive no sentido de uma outra visão de negócios para o Centro de BH, visto trabalharem apenas com *retrofits* comerciais na região.

Por ser primeiramente um profissional de TI, o grande diferencial das obras é agregar o máximo de tecnologia aos seus empreendimentos, um dos pontos importantes do *retrofit*. Neste nicho de mercado comercial, a empresa tem locado seus imóveis para órgãos públicos no centro de BH. Desta forma, adquire os prédios e executa o *retrofit.*

Muitas das suas obras são em prédios tombados, o que coloca como uma vantagem, por não precisar pagar IPTU. Eduardo Meira Carvalho (2021) não se queixa de problemas maiores com a Prefeitura e o Patrimônio durante os processos de aprovações.

Figura 5: Diferenciais dos empreendimentos destacados no site da Construtora.



Fonte: EMC Empreendimentos (2021).

1.7.3.4 PHV Engenharia

A PHV Engenharia (Anexo G) tem em sua carteira diversas obras de *retrofit*, na grande maioria comerciais, incluindo o Centro BH (Tabela 29 e Mapa 32).

A construtora foi fundada em 1997, estando classificada como uma das maiores construtoras do Brasil, segundo o ranking Intec da construção civil (INTEC, 2020). A empresa possui certificação ISO 9001 e aprovação com nível A no Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H). Atua na execução de residenciais de alto luxo, comerciais, industriais, urbanização, infraestrutura e terraplanagem. Dentre os bairros mais construídos estão o bairro de Lourdes, Vale do Sereno, Jardim da Torre, Savassi, Buritis, Santa Lúcia e Gutierrez e Luxemburgo.

O contato com a Construtora foi importante para esta dissertação, fornecendo um rico material nos depoimentos sobre a técnica, os empecilhos, e os motivos por não investirem no *retrofit* residencial no Centro.

Serão apresentados ainda, os projetos de *retrofit* que foram executados no Centro de Belo Horizonte.

CAPÍTULO 2 *RETROFIT*

2.1 RETROFIT - A SINCRONICIDADE PASSADO PRESENTE

O termo *retrofit* é relativamente novo no vocabulário da construção civil e na mídia de uma forma geral. Durante esta pesquisa foi percebido que o termo é conhecido e utilizado pelos entrevistados, agentes diversos do mercado imobiliário, poder público, usuários e pela mídia. Porém ficou perceptível que seu uso é bastante amplo, se confundindo com outros termos também utilizados para fins próximos. Desta forma, faz-se necessário inicialmente entender como o termo vem sendo utilizado e descrito nas referências bibliográficas, para utilizá-lo coerentemente com o que se propõe esta pesquisa.

A literatura referencial estrangeira sobre estes conceitos expande a discussão para dois termos utilizados em inglês, importantes de serem resgatados, devido a confusão decorrente quando se fala em reabilitação de edifícios. Encontra-se na literatura, os termos em inglês *refurbishment* ou *rehabilitation*.

Egbu, Young e Torrance (1997) utilizam-se do termo "*refurbishment*", como

> [...] todo o trabalho de melhoramento, adaptação, atualização, restauro, **modernização**, conservação, *retrofit* e reparo executado em edifícios, ou partes destes, por uma variedade de razões. Esta definição, entretanto, exclui qualquer trabalho de limpeza, decoração e manutenção (EGBU; YOUNG; TORRANCE, 1997, p. 37, grifo da autora).

Mansfield (2001) define

> [...] "*refurbishment*" como a "reparação, renovação ou modificação extensas do edifício, para colocá-lo de acordo com critérios econômicos ou funcionais equivalentes aos exigidos a um edifício novo para o mesmo fim. Pode envolver a execução de sistemas prediais e de serviços, acessos, iluminação natural, equipamentos e acabamentos aproveitando apenas os componentes estruturais do edifício (MANSFIELD, 2002, p. 23).

Aguiar, Cabrita e Appleton (2002) definem reabilitação como

> [...] o conjunto de ações que visam solucionar as deficiências físicas e as anomalias construtivas, ambientais e funcionais de um edifício, acumuladas ao longo dos anos, ou alterar o seu uso original, procurando, ao mesmo tempo, uma **modernização** e uma melhoria geral do imóvel – atualizando as suas instalações, equipamentos e a organização dos espaços existentes, melhorando o seu desempenho funcional e tornando-o apto para o seu completo e atualizado reuso (AGUIAR; CABRITA; APPLETON, 2002, p. 5, grifo da autora).

O *International Code Council* (ICC) amplia o conceito de "*rehabilitation*" afirmando que qualquer trabalho empreendido em um edifício pode ser denominado de reabilitação e apresenta categorias distintas de reabilitação, dependendo do grau de intervenção realizada (INTERNATIONAL CODE COUNCIL, 2003). Segundo o ICC, a reabilitação pode ser classificada em:

- Reparo: recuperação de materiais, elementos ou equipamentos da edificação;
- Alteração Nível 1: remoção, reutilização ou aplicação de novos materiais aos elementos ou equipamentos do edifício;
- Alteração Nível 2: alterações que incluem a reconfiguração dos espaços ou qualquer subsistema do edifício;
- Alteração Nível 3: alterações que ocorram em mais de 50% da área total do edifício;
- Mudança de ocupação: alteração no uso original do edifício;
- Adição: serviços que visam prover a edificação de novas partes.

Autores brasileiros, também conceituaram reabilitação e tentaram também desatar os nós destes conceitos. Maricato (2000) procura distinguir os termos reforma e reabilitação de acordo com o grau de complexidade dos serviços. Assim, a autora afirma que

> [...] as empresas que trabalham com reforma de edifícios são menores e mais ligadas ao trabalho artesanal, quando comparadas àquelas que trabalham em obras de reabilitação, onde as intervenções ocorrem no edifício com um todo, e exigem uma forma de gestão da obra mais especializada (MARICATO, 2000, p. 12).

Percebe-se que ela os relaciona com certo grau de complexidade para os distinguir.

Resende (2004), ao se referir ao termo reabilitação, entende-o como sendo o conjunto de intervenções técnicas que determinam um novo uso ao edifício. Yolle Neto (2006) sintetiza o conceito, afirmando que a reabilitação de edifícios antigos visa à produção de moradias a partir da recuperação de imóveis obsoletos. Portanto, liga a reabilitação ao termo recuperação.

Valle (2006) relaciona diversos outros termos utilizados na construção civil, confundidos com o *retrofit*:

- Conservação: ações destinadas ao prolongamento do desempenho da edificação;
- Manutenção: ações que objetivam reduzir a velocidade de deterioração da edificação;
- Profilaxia: finalidade de correção das anomalias existentes;
- Reforma: restituição do imóvel à sua condição original;
- Reparos: intervenções pontuais em patologias localizadas;

- Reconstrução: renovação total ou parcial das edificações desativadas ou destinadas à reabilitação;
- Restauração: recuperar a concepção original ou o momento áureo da história da edificação. Aqui fica clara a aplicação em patrimônios históricos, intervenções dedicadas as características originais do edifício;
- Terapia: eliminação dos problemas patológicos das edificações.

O que se percebe é quase uma liberdade de entendimento, o que nos deixa confusos ao tentar conceituar *retrofit*. Inicialmente, o entendimento desta pesquisa está que dentro do conceito amplo do campo de reabilitação dos edifícios, estão inseridos todos os demais.

Figura 6: A reabilitação de edifícios no contexto do setor da construção civil e as atividades que pode compreender.

Fonte: Elaborado pela autora.

Entendido, que na literatura *retrofit* não é sinônimo de reabilitação e sim faz parte desta, voltemos a literatura, para enfim assumir o conceito que será adotado nesta pesquisa.

Roméro e Gonçalves (2000) enfatizam que o "*retrofit* não se limita à restauração de edifícios antigos de valor arquitetônico e tombados pelo patrimônio histórico. Edifícios com pouco mais de 15 anos podem necessitar, às vezes, de alterações nos sistemas prediais". Os autores procuram enfatizar a importância da atualização dos sistemas prediais, afirmando que o principal objetivo dessa ação é a diminuição dos desperdícios funcionais no edifício com insumos de energia elétrica e água, o que representaria redução de 30% dos custos de operação das edificações.

Para Ferreira, Ferrari e Bermejo (2003), o termo *retrofit* serve para "designar a reforma do edifício através da incorporação de novas tecnologias exigidas pelo mercado, novos materiais e conceitos aos velhos edifícios, aumentando sua vida útil". Nesta definição há uma confluência dos termos reforma e *retrofit*, o que nos indica que para alguns autores os termos são praticamente sinônimos. Os autores, entretanto, defendem que o principal objetivo do *retrofit* é propiciar uma redução dos custos condominiais através da atualização dos sistemas prediais.

Asmussen (2004) retrata esta confusão ao explicar que o termo *retrofit* no Brasil vem sendo utilizado de maneira equivocada como sinônimo para reforma. Segundo esse autor, "*retrofit* não se refere à reforma e sim a uma troca ou substituição de componentes específicos de um produto que se tornara inadequado ou obsoleto, seja pelo passar do tempo ou em função de evolução tecnológica".

Cianciardi, Monteiro e Bruna (2004) são autores que não separam os termos, mas os unem para conceituar *retrofit*. Referindo-o

> [...] à recuperação, manutenção e restauração dos edifícios, com o intuito de possibilitar sua readequação e reinserção à estrutura da cidade, contribuindo com a maximização e otimização do espaço construído, bem como com a preservação dos valores arquitetônicos e paisagísticos das cidades (CIANCIARDI; MONTEIRO; BRUNA, 2004, p. 2).

A Prefeitura de Belo Horizonte não utiliza o termo *retrofit* em seus planos e leis. Apesar de o termo ser usado nas entrevistas com a PBH, ele é substituído pelos termos reforma, reabilitação, recuperação, reutilização, reaproveitamento e reciclagem. O mesmo fato foi percebido na legislação da cidade de SP, onde aparecem reabilitação e requalificação.

Esta falta de consenso ou uma quase liberdade na conceituação do termo foi percebida durante as entrevistas para esta pesquisa. Ao solicitar que os entrevistados conceituassem *retrofit*, os seguintes conceitos foram dados.

O arquiteto Alexandre Nagazawa (2021), da Bloc Arquitetura, afirma que

> [...] diferente de reforma, o *retrofit* mantém as características. A priori mantem-se o cerne daquilo que a gente acredita possível manter. Faz-se atualizações inerentes a legislação, as demandas legais, bombeiros, atualizações tecnológicas, *wi-fi*. Mantem-se a essência e faz-se as atualizações necessárias. *Retrofit* não é uma reforma, a reforma muda tudo [...] *retrofit* tem manutenção do que tem valor, o que pode ser preservado, aproveitado. Os engenheiros falam, que no *retrofit*, aproveita-se o máximo que der. Nós arquitetos temos tentado manter a essência do lugar [...] (NAGAZAWA, 2021).

O engenheiro civil Teodomiro Diniz (2021), diretor da Construtora Diniz Camargos, o definiu como “a transformação, tanto da qualidade interna, como do espaço, como do uso e modernização do ponto de vista tecnológico”.

Para o engenheiro civil Alcebíades Simões Nunes (2020), da JB Simão Participações e Empreendimentos: “é a revitalização de um imóvel adaptando-o para moradia ou comércio mantendo apenas a estrutura e alvenaria originais, trocando todas as instalações e revestimentos, colocando-o como novo”.

Eduardo de Meira Carvalho (2020), diretor executivo EMC Empreendimentos,

> [...] meu conceito não é reforma. *Retrofit* é aproveitar o conceito de todo o prédio e da estrutura, e incorporar tecnologia. Meu *retrofit* é o *retrofit* raiz, eu não aproveito nada no prédio, troco elétrica, hidráulica, elevador, telhado, janela, tudo é novo. Quando o prédio é tombado, faço um laudo do edifício e o projeto de recuperação, submetendo-os ao Patrimônio. Refaço todos os prédios os mais próximos da sua história. Na obra sou bastante detalhista e faço questão de qualidade, descasco todo o edifício e não aproveito um metro de cano, tudo será novo. Não é reforma é um novo conceito. Acompanho o *retrofit* dos EUA e na Europa, conheci como eles fazem e como não aproveitam quase nada. Faço também tudo de novo, o acabamento externo por exemplo, prefiro descascar todo, mesmo estando bom, não vou procurar a parte da parede que está ruim. Meus prédios retrofitados são um dos mais modernos BH, e são de 1926, 1948. Eles possuem reconhecimento facial, ar-condicionado inverter, led... Eu sou um profissional de tecnologia (CARVALHO, 2020).

O engenheiro civil Marcos Paulo Alves de Sousa (2021), diretor técnico da PHV Engenharia pontuou, “eu não sei se posso chamar de *retrofit* as nossas obras, pois a essência dele é quando você pega um prédio que já foi construído em outra época, o transforma ou o reforma. Mas qualifico *retrofit* não só para os prédios antigos, mas também para os inacabados.” (SOUSA, 2021).

Foi elaborado um questionário *Google Forms* (Anexo I), disparado via *WhatsApp* para 10 grupos de engenheiros civis, com intuito de aferir a compreensão e o interesse das Construtoras pelo *retrofit* em BH. Inicialmente havia perguntas abertas, mas devido à baixa adesão, o questionário foi todo reelaborado em perguntas múltipla-escolha. Por se tratar de grupos, não foi possível ter o número exato de participantes, estima-se que foi enviado para aproximadamente 100 profissionais. O retorno ao questionário foi muito baixo, apenas 13 Construtoras o acessaram e responderam. Mesmo sendo questionável o *Google Forms* como uma ferramenta fidedigna de aferição, optou-se por sua inclusão na pesquisa devido a situação de pandemia durante todo o processo de levantamento de dados.

Nas alternativas sugeridas para se conceituar *retrofit,* 62,5% responderam a opção: modernização tecnológica de uma edificação antiga e 37,5% a opção: reforma de uma edificação antiga. O que mostra uma não unanimidade no entendimento do conceito e seu uso adequado.

Em uma palestra, a arquiteta urbanista Helena Galiza (2020)[6] sugeriu que o termo *retrofit,* é um termo da moda utilizado pelo mercado apenas para as classes mais altas.

O que se percebe então, após esta amostragem é que o mercado utiliza e engloba o conceito do *retrofit* para um espectro muito abrangente, o que leva muitos a discordarem de apropriações inadequadas e indevidas do termo.

Parece-nos neste emaranhado de etimologias, que o conceito cairá numa reforma, se não forem incorporadas tecnologias. Entretanto a palavra reforma é estigmatizada para o mercado, desvaloriza o produto, que já nasce com uma pecha de segunda mão. Podemos até desconfiar, que o termo *retrofit,* foi apropriado de bom grado pelo mercado como uma inovação, uma palavra em inglês que confere uma nova roupagem a um produto já existente e meio exaurido.

Entretanto o termo existe, é bastante utilizado e incorporado pelo meio técnico, acadêmico e pelo mercado. Desta forma, ao se tratar de um tema mundial, mas com a pretensão de analisar a sua especificidade em Belo Horizonte, as seguintes características serão utilizadas para englobar as edificações candidatas ao *retrofit:*

- Possibilidade de modernização de edificações que já não são competitivas para o mercado imobiliário por estarem inadequadas às necessidades atuais, necessitando, portanto, incorporar tecnologias, priorizando intervenções construtivas que foquem em questões econômicas e ambientais, não se limitando a uma idade mínima. Compromisso que se estende ao urbano, ao se aproveitar a infraestrutura existente nas cidades e ao se preservar a paisagem urbana;
- Engloba tanto a permanência como a mudança de uso do imóvel, como também, edificações inacabadas e abandonadas;
- Considera-se a renovação de todas as edificações existentes nas cidades, sem critérios estéticos pré-estabelecidos por campos de conhecimento ou pelos cidadãos.

A discordância em se tratar reforma e *retrofit* como sinônimos está talvez em nuances, mas que fazem a diferença. Apesar de se saber que o *retrofit* pode ser aplicado em qualquer

---

[6] Doutora em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ) e professora na mesma instituição.

edificação, não estando limitado a metragem ou ao número de pavimentos, a questão a ser considerada também se refere ao aspecto flexibilidade da construção, que vem a ser um grande trunfo do *retrofit*. Não se deve considerar como *retrofit* uma edificação que apenas incorpore tecnologias e mude o uso. Se assim for, abriremos o leque para inúmeras obras que ocorrem cotidianamente nas cidades, sem levarmos em conta a idade e o estado de conservação destas edificações.

O *retrofit* deve ser sim considerado como uma vida nova a um imóvel fadado a ser desconsiderado na competitividade do mercado imobiliário, mas que preze nas intervenções, por uma flexibilidade inteligente de projeto, para evitar desta forma um total descompromisso e desrespeito com a essência original da edificação, o que ocorre nas obras de reforma. Este tipo de obra é praticamente refeito e destruído em intervalos curtos de tempo, quando o imóvel muda de uso. Podemos classificar estas obras com um jargão popular de “chame o pedreiro!”, ou seja, uma residência, que durante um curto tempo se transforma em um restaurante, que logo depois se transforma numa clínica, depois em uma escola Obras totalmente refeitas, sem nenhum aproveitamento da alteração anterior, descaracterizando repetidamente a edificação. Desta forma, o *retrofit* tem um compromisso mais sério e responsável com a edificação original e com a cidade onde está inserida.

O impacto para as cidades é relevante quando ocorre um *retrofit* de uma edificação inteira, de maior porte como um prédio de vários andares, estando aí uma das dificuldades para que ele ocorra. Prédios residenciais onde residem vários proprietários, que por motivos diversos não investem na edificação e negligenciam sua manutenção durante anos são inúmeros nas cidades, e este cenário compromete não só a saúde da edificação, como também a saúde urbana.

Resumindo, *retrofit* é uma prática que engloba conceitos de sustentabilidade em uma edificação que necessita de requalificação tecnológica, onde se recupera a configuração espacial e a otimização dos ambientes existentes. Entende-se como a renovação completa de uma edificação. A prática deste conceito de reuso da edificação gera menos resíduos e menos impactos que a demolição além de o requalificar, ou seja, torná-lo com mais conforto, segurança, baixos custos de manutenção e maior funcionalidade para o usuário, incorporando novos conceitos tecnológicos (SHIMADA; SARDEIRO, 2010).

2.2 COMO A NARRATIVA DO RETROFIT SE ENCAIXA NA NOVA LINGUAGEM DO SÉCULO XXI

A grande maioria dos pensamentos urbanísticos do final do século XX e início século XXI converge para o entendimento que o modo de fazer e transformar as cidades precisará se basear em outros parâmetros.

O crescimento territorial das cidades no século XX resultou em uma urbanização dispersa, característica da pós-industrialização. Se inicialmente as cidades cresceram devido a migração campo cidade, atualmente seu crescimento está mais relacionado a acomodação da população já urbana.

Bruegmann (2011), em seu estudo crítico sobre a dispersão urbana, relacionou fatores como custos econômicos; custos ambientais pelo aumento do consumo de combustíveis e pela diminuição das terras agricultáveis e florestadas; problemas sociais relacionados à diminuição da urbanidade; ofensiva contra o automóvel; necessidade de limitar o crescimento urbano; objeções estéticas e simbólicas.

Como resposta a estes problemas, vários estudiosos (NEWMAN; KENWORTHY, 1999; GEHL; GEMZØE, 2002; NEWMAN; JENNINGS, 2008; ECHAVARRI; DAUDÉN; SCHETTINO, 2009; HOLANDA, 2010; GEHL, 2011; 2013) sugerem o retorno das formas mais compactas de urbanização, reunindo um conjunto de diretrizes urbanísticas que objetivam conter a dispersão, como: promover unidades territoriais autônomas em termos de oferta de equipamentos, serviços, empregos e moradia, como forma de diminuir a demanda por transporte e as distâncias a serem percorridas; fortalecer subcentros e criar novas centralidades, para diminuir a convergência de deslocamentos para os centros das cidades; ocupar o solo de forma compacta (maiores densidades populacionais e construtivas), para diminuir as distâncias intramunicipais e viabilizar o transporte coletivo e os modos não motorizados; ocupar vazios urbanos para otimizar os deslocamentos via transporte público; e limitar áreas de expansão urbana.

Weber (2015) analisa os edifícios nas cidades como mercadorias espacialmente arraigadas, de poderosa inércia, com estruturas duráveis e fixas ao lugar, resistentes assim as frequentes mutações urbanas. Estas características que deveriam ser positivas para um bem, incoerentemente tornam-se um empecilho para a sobrevivência do mercado de modo geral, mas para o mercado imobiliário tornam-se um obstáculo enorme, gerando no cenário urbano, o enredo sustentado pelos substantivos, construção, obsolescência, demolição e especulação, no qual as cidades vêm se desenvolvendo.

A teoria urbana do final do século XX já apontava outros caminhos para as cidades. Uma das constatações dos problemas urbanos, estava no espraiamento crescente das cidades. A dispersão urbana que era entendida como natural ao crescimento das cidades passou a ser vista como um desafio a ser controlado. Desafio por estar calcada em fatores complexos como o comportamento do mercado imobiliário, a falta de políticas públicas para habitações de baixa renda, as migrações das classes mais altas para os condomínios nas bordas da cidade, e a interferência questionável do poder público nestas dinâmicas. Corrobora com este quadro, a obsolescência real ou induzida dos edifícios antigos, o preço alto dos escassos terrenos centrais, a procura frenética do mercado por novos terrenos que se estendem para as regiões metropolitanas, a falta de escolha da população de baixa renda que se afasta das centralidades, ou a escolha da classe alta em se afastar das mesmas.

Se o objetivo desta pesquisa é a condução de uma contextualização urbana onde o *retrofit* se insira, podemos no primeiro momento creditar a ele, a solução lógica para a intercessão de dois problemas urbanos: cidade dispersa, e prédios antigos situados em regiões centrais providas de infraestrutura. Entretanto, nem sempre soluções lógicas fazem parte do mundo real, aqui esbarraremos em outra lógica, a do mercado imobiliário. Portanto, o mercado imobiliário se faz as seguintes perguntas: por que reciclar se ainda posso construir? Para que mudar um mercado e uma indústria alicerçados há anos em uma fórmula eficaz e lucrativa?

Quando a questão esbarra no mercado de terras urbanas, a resistência é imensa. Provavelmente, este é um dos pontos em que o *retrofit* encontre mais dificuldade em se impor no mercado imobiliário, especificamente no brasileiro. A possibilidade de construções novas ainda é o motor do mercado imobiliário, mesmo com a diminuição de terrenos nas áreas centrais. O mercado tem como expandir, empurrando a cidade para as regiões metropolitanas, ou demolindo o que pode ser substituído. Esta dinâmica urbana é muito presente e possível ainda em Belo Horizonte.

Se a ideia das cidades compactas ainda é difícil de ser posta em prática, passemos a um segundo ponto: o discurso da sustentabilidade do século XXI.

É fato, que o setor da construção civil é um dos principais responsáveis por gerar impactos negativos sobre o meio natural. Os dados *Worldwatch Institute* (2011) são assustadores: 40% do consumo mundial de energia, 16% da água utilizada no mundo, consumo de 40% das pedras e areia utilizadas no mundo por ano, 25% da extração de madeira, e ainda aproximadamente 50% da massa total dos resíduos sólidos produzidos nas áreas urbanas vem dos canteiros de obras. Estima-se que o setor da construção gera também aproximadamente 40% de todo o lixo produzido pelo homem (INTERNATIONAL COUNCIL FOR RESEARCH

AND INNOVATION IN BUILDING AND CONSTRUCTION; UNITED NATIONS ENVIRONMENT PROGRAMME INTERNATIONAL ENVIRONMENTAL TECHNOLOGY CENTRE, 2002, p. 25).

A A21-CSPD considerou entre outros desafios, a escolha de materiais usados e a reciclagem na indústria da construção e o racionamento de energia. Segundo Silva (2006), os desafios mais importantes para a Agenda estão no uso eficiente do solo, escolha do local da implantação do edifício, durabilidade dos edifícios, recuperação de áreas poluídas ou abandonadas e a adaptação de edifícios.

Os desafios apontados por Silva (2006) estão relacionados a fatores muito mais complexos do que medidas que visem de uma certa forma economia para o mercado da construção civil. A construção civil só se renova premida por fatores que diminuam os custos das obras, fatores de "sustentabilidade" só serão incorporados se reduzirem custos ou agregarem valor final.

Novamente, o *retrofit*, pode ser uma das respostas para este desafio, uma alternativa para a construção civil reduzir seu impacto no meio ambiente. Mas infelizmente, o discurso da "sustentabilidade" ainda não está introjetado no cenário brasileiro, de forma que venha fazer parte de uma agenda de contribuição do setor. Observa-se apenas a simplificação deste conceito, quando se resume aos selos de sustentabilidade, que mesmo assim parecem mais uma estratégia de marketing do que um posicionamento consciente.

2.3 POR QUE NÃO DEMOLIR - REFLEXÕES SOBRE O EXISTENTE

Quando caminhamos principalmente pelos centros das cidades deparamos com edifícios sólidos, que acompanham a paisagem urbana por gerações. Partes de um patrimônio construído, de estéticas pouco significativas, mas que nos dão a noção de um tempo passado, quando no seu interior deparamos com uma porta pantográfica nos elevadores, com uma parede em mármore aurora pérola, com um lustre *art decó,* ou simplesmente quando percebemos que a escala do corpo humano tem uma relação diferente com a altura dos cômodos. Estão lá, inteiros, dignos, generosamente utilizados por décadas. Estes edifícios contêm parte da história do homem, e em comum, guardam os recursos e materiais técnicos de uma época e a relação com o crescimento econômico da cidade.

Em respeito a estes edifícios surge o questionamento de quando uma edificação precisa ser demolida, se analisada tecnicamente.

A necessidade técnica está relacionada ao perigo de colapso de toda edificação ou de partes dela. Construções sem manutenção que afetam a estrutura, colocando em risco a segurança de transeuntes, precisam ser demolidas. Construções, mesmo mais recentes, com erros de projeto irreversíveis devem ser demolidas. Entende-se que determinadas edificações incorrem em riscos para a sociedade, e caso ainda pudessem ser reaproveitadas em parte, o custo não justificaria o esforço, salvo aquelas de valor histórico e cultural.

Como dito anteriormente, o *retrofit* se estende a arquitetura, que chamaremos de ordinária, não estando este adjetivo conotativamente carregado de desmerecimento, mas sinônimo de trivial, comum, simples e cotidiano.

Portanto, a arquitetura ordinária, seria aquela que não se atém necessariamente ao seu aspecto visual. Nesta pesquisa, o edifício não será reduzido a sua dimensão estética. Estamos nos referindo a uma massa construída impactante pelo seu volume de concreto, argamassa e tijolos que foram erguidos em sucessivos andares pelo trabalho e suor de operários anônimos, que provavelmente não vivam mais.

> Por baixo dos revestimentos há concreto, colunas, vigas, lajes, tubulações. Há técnica e a simplicidade tosca da estrutura calculada. Há indicações sóbrias de compromissos com a estática, com a resistência dos materiais, com a racionalidade enfim. E, associado a esta racionalidade, as marcas precisas do trabalho necessário, do empenho, do esforço, da habilidade do operário (FERRO, 2006, p. 80).

Assim, interessa-nos colocar em discussão os limites entre a permanência e a substituição de edificações que envelhecem.

A permanência e a substituição são as antíteses que todas as cidades se deparam. Algumas convivem com permanência em demasia e outras são avassaladas pela substituição descontrolada. É importante distinguir a permanência histórica da permanência de um elemento patológico ou inadequado (apesar de ambas poderem estar interligadas), além de se eleger o que deva ser preservado. Mas entre a permanência decadente e a substituição insana poderá estar a transformação adequada, discutida na opção pelo *retrofit*.

Não caberá nesta pesquisa um juízo de valor tanto da permanência como da substituição, nem lamentar a metamorfose destrutiva das cidades, mas pontuar a possibilidade racional da transformação como uma alternativa ao existente. Territórios e edificações são reescritos ciclicamente na história das cidades, e muitas das narrativas são através de demolições.

O que será questionado neste estudo, não será propriamente a demolição, mas sim a destruição criativa precoce do acervo construído que não permite às cidades um pouco mais de perenidade.

O *retrofit* preserva os rastros de uma paisagem consolidada e assimilada, e se bem diagnosticado, a reinserção de um edifício recuperado sem necessariamente ser histórico, contribui para a harmonia do lugar, mantendo a adequação geográfica do contexto da cidade.

Normalmente estes prédios se localizam em regiões de metro quadrado mais caro, o que os tornaria cobiçáveis, mas a cobiça está restrita apenas ao terreno. Desta forma, legislações mais restritivas tornam-se importantes para preservar o potencial construtivo que as edificações carregam como direito adquirido. O que veremos mais a frente é porque este misto de localização valorizada e prédios antigos não são suficientes para mobilizar o mercado. Sousa (2021), que trabalha com *retrofits* comerciais, explica o que aparentemente deveria ser o mais lógico:

> Por que vale a pena pegar prédios antigos? Porque estão nos melhores pontos, nas melhores localizações, ou você só vai conseguir terrenos mais distantes. Já não tem terrenos na Centro Sul, as casas são tombadas, para você fazer um empreendimento de porte tem que juntar muitos lotes (SOUSA, 2021).

Ciro Pirondi (2021), ao analisar a história de SP, nos dá outro ponto que com certeza contribui para esta discussão, quando analisamos o comportamento cultural e os valores da maioria dos envolvidos no mercado, tanto de quem oferta como de quem consome.

> Os centros das cidades foram naturalmente abandonados, porque a nova burguesia rica tem uma deformação na formação da sua cultura, que a antiga não tinha. Foi a alta burguesia que convidou Artigas e Niemayer para fazer seus prédios no centro, e esta nova burguesia não tem isto como valor. Entretanto, algumas pessoas já começaram a perceber que é possível sim até ter mais lucro, nos últimos cinco anos alguns investidores e grupos já perceberam um filão muito interessante na área central, e estão fazendo uma arquitetura de boa qualidade (PIRONDI, 2021).

Quando analisamos o mercado imobiliário, do ponto de vista matemático, está claro que o custo de uma demolição dependerá do que será demolido e de onde a edificação está inserida. Neste trabalho, o enfoque são prédios mais altos, localizados no centro de Belo Horizonte, o que os insere em uma vizinhança adensada e sem afastamentos. Portanto, o custo de uma demolição total impactará sobremaneira no futuro empreendimento.

Outro fator a se considerar, é que apesar do custo ser relativo ao capital que o empreendedor está disposto a gastar, e do que ele já computou para seu lucro final, no Brasil, e

em Belo Horizonte especificamente, não assistimos com muita frequência a técnica de implosão, que são utilizados no exterior para maiores edificações.[7]

Alguns dados são importantes para esta reflexão. Em 2011, em uma reportagem do jornal Estado de São Paulo, dados mostravam que enquanto o mercado lançava nove edifícios por semana, 4.713 imóveis foram demolidos na capital, mais do que o total de domicílios de 148 municípios paulistas. No mesmo período, São Paulo ganhava 2.439 edifícios, com um total de 155.610 apartamentos. A reportagem, ainda cita que o mercado para as empresas demolidoras crescia de 20% a 30% ao ano (BRANCATELLI, 2011).

Em Belo Horizonte, os dados também mostravam o caminho da demolição na construção civil. De 2002 a 2017, a Prefeitura autorizou 7.240 demolições, 1,3 a cada 24 horas. Em 2002, foram concedidas 390 licenças para demolição, e em 2010, auge do boom imobiliário, o número subiu para 706, uma alta de 81% (MIRANDA; SUAREZ, 2016).

Grande parcela das edificações é demolida prematuramente, visto que apenas de 0,5 a 1% dos edifícios com idade entre 30 e 50 anos precisariam ser realmente demolidos (BULLEN; LOVE, 2011).

Estamos desta forma diante de uma realidade da demolição nas cidades introjetada e assimilada como natural, como sinal de progresso e crescimento.

2.4 DA MANUTENÇÃO AO RETROFIT

A Norma Técnica Brasileira (NBR) 15575/2013, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), norma de Desempenho Edificações Habitacionais (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 2013) define que vida útil de projeto (VUP) como o período estimado de duração de um determinado sistema construtivo.

A Tabela 1 determina o período estimado em anos de durabilidade de um edifício, que pode variar por diversos fatores.

---

[7] Para efeito de um montante de valor, um prédio de 14 andares, típico do centro de BH, com área aproximada de 9.000 m², poderíamos estimar um valor de R$ 30.000.000,00 de demolição mecânica (HABITISSIMO, 2021). O Engenheiro de Minas Fábio Bruno Pinto (2017), especializado em demolições por explosivos, em palestra promovida pelo Clube de Engenharia, afirma que de maneira geral a implosão é mais barata que a demolição convencional, sugerindo uma porcentagem entre 10 a 50% do custo da convencional. Entretanto necessita haver um diagnóstico da situação da edificação e análise da vizinhança.

Tabela 1: Determina a vida útil de projeto (VUP) sem manutenção.

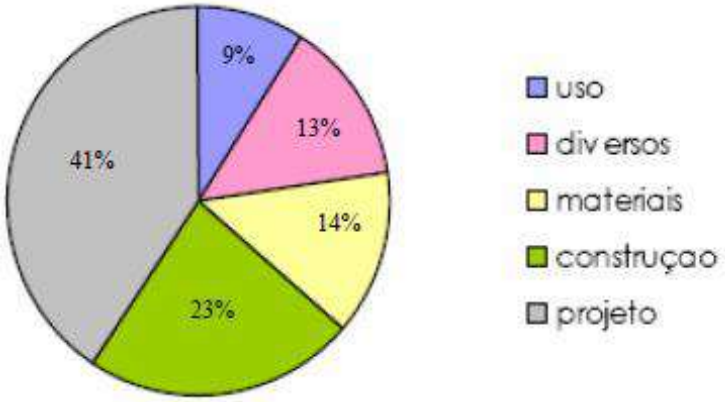
Sistema	VUP (anos)	
	Mínima (M)	Superior (S)
Estruturas	≥ 50	≥ 75
Piso interno	≥ 13	≥ 20
Vedação vertical externa	≥ 40	≥ 60
Vedação vertical interna	≥ 20	≥ 30
Cobertura	≥ 20	≥ 30
Hidrossanitários	≥ 20	≥ 30

Fonte: Associação Brasileira de Normas Técnicas (2013).

A VUP é resultante das decisões tomadas na fase de concepção do projeto e, a partir do seu estabelecimento, deve ser compatível com as ações e periodicidade da manutenção do empreendimento. Desta forma, arquitetos, engenheiros, construtores e incorporadores são os responsáveis pela definição dos valores teóricos da VUP e, por isso, precisam especificar materiais, produtos e processos que atendam de forma satisfatória aos requisitos de durabilidade, com desempenho declarado pelos fabricantes e/ou fornecedores, conforme as características técnicas definidas para a edificação.

Em seu estudo, Vale (2006) determinou a distribuição da origem das patologias nas edificações, como mostrado na Gráfico 1. O que nos assusta neste estudo é que as maiores porcentagens, os erros de projeto e de execução, seriam facilmente contornados se houvesse uma preocupação maior principalmente com a fase de projetos. Muitas opções construtivas durante a execução das obras são tomadas devido a uma negligência de informações e detalhamentos nos projetos.

Gráfico 1: Distribuição da origem das patologias.



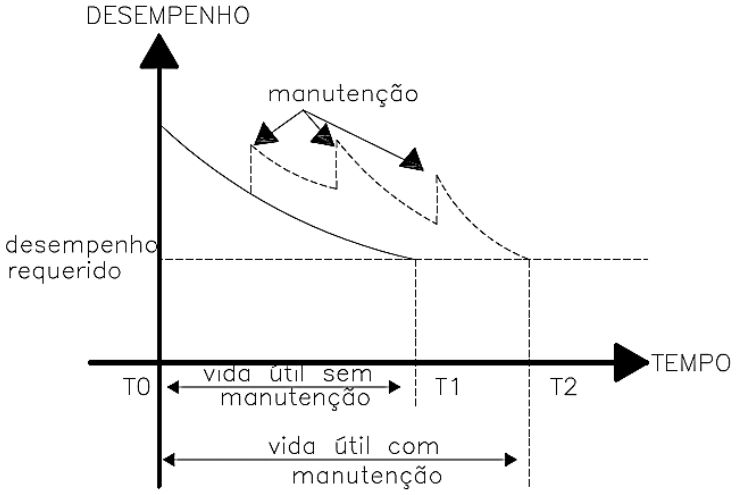
Fonte: Vale (2006).

A vida útil (VU) é o período decorrente em que um componente ou sistema construtivo atende ao desempenho especificado segundo o previsto em projeto, indicando se o período

mínimo estimado para seu bom funcionamento foi alcançado ou não. Ela é contada a partir da edificação iniciar sua operação, até o momento em que ela comece a apresentar falhas, deixando de atender às exigências do usuário. A VU está atrelada ao cumprimento dos programas de manutenção, conforme definições estabelecidas pela ABNT na NBR 5674/1999 - Manutenção de edificações - Requisitos para o sistema de gestão de manutenção (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1999), como mostrado no Gráfico 2.

O esperado é que a VU seja maior ou igual à VUP, para tanto é necessário que na escolha de materiais e técnicas construtivas não seja levado em conta apenas o custo inicial, mas também a durabilidade. Além disso, as manutenções devem ser realizadas para se estender a vida útil de uma edificação, visto estarem as edificações em constante processo de degradação. Croitor (2008) ressalta que a degradação se dá por agentes climáticos e pelo uso da edificação, que contribuem para o envelhecimento dos materiais utilizados, alterando algumas propriedades fundamentais como elasticidade e resistência mecânica.

Gráfico 2: Desempenho ao longo do tempo NBR 15575/2013.



Fonte: Associação Brasileira de Normas Técnicas (2013).

Os edifícios apresentam dois tipos de anomalias:

1. Estruturais: fundações e estrutura;
2. Não estruturais: alvenarias, revestimentos, pisos, esquadrias, impermeabilizações, instalações elétricas e hidráulicas, bem como baixa qualidade de conforto térmico e acústico.

As patologias surgem nas edificações pelo envelhecimento ou mal uso delas, sendo naturais e esperadas as manutenções.

Aguiar, Cabrita e Appleton (2002) expressam o conceito de manutenção como operações sistemáticas programadas regularmente, nos elementos, equipamentos e instalações das edificações, com intuito de estender sua vida útil, ao controlar as deteriorações que estarão sujeitos.

A NBR 5674/99 define manutenção como “o conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional e de suas partes constituintes, bem como atender às necessidades e segurança dos usuários” (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1999). A norma determina três categorias de manutenção:

1. Rotineira: compreende os serviços periódicos, que possam ser realizados por uma equipe de manutenção local.
2. Planejada: sua realização é organizada antecipadamente, tendo como preferência a solicitação dos usuários, estimativa de durabilidade esperada dos componentes das edificações em uso, ou relatórios de vistorias periódicas sobre o estado das edificações.
3. Não planejada: compreende os serviços não previstos na manutenção planejada, incluindo aqueles emergenciais, que exigem intervenção imediata para permitir a continuidade do uso das edificações, e evitar graves riscos ou prejuízos pessoais ou patrimoniais aos seus usuários e proprietários.

Flores e Brito (2002) estabelecem níveis distintos de atuação para os serviços de manutenção, classificando-as em:

1. Preventivas: baseada em planejamentos e periodicidade fixa, prevenindo a ocorrência de patologias;
2. Corretivas: quando os defeitos ou vícios construtivos já se manifestaram;
3. Melhoramento: quando visa à melhoria das características originais, por modificação de alguns elementos do edifício.

Entretanto, ocorre que o investimento em uma manutenção adequada é comumente negligenciado pelos proprietários e, como consequência, a edificação pode incorporar uma desvalorização comercial ou risco de acidente irreversível.

O Quadro 2 nos fornece parâmetros dos pesos de custos com manutenção, o que nos dá uma noção do porquê muitas vezes, construtores e proprietários preferem a demolição a recuperação. Entretanto, esta comparação muitas vezes nem chega a ser posta em uma planilha, devido a ideia de que o novo agrega lucro.

Quadro 2: Exemplos de VUP, aplicando os conceitos da NBR 15575/2013.

Categoria	Descrição	Exemplos típicos
A	Baixo custo de manutenção.	Vazamento em metais sanitários.
B	Médio custo de manutenção ou reparação.	Pintura de revestimentos internos.
C	Médio ou alto custo de manutenção ou reparação. Custo de reposição (do elemento ou sistema equivalente) superior ao custo inicial.	Pintura de fachadas, esquadrias, de portas, pisos internos, telhamento.
D	Alto custo de manutenção e/ou reparação. Custo de reposição superior ao custo inicial. Comprometimento da sua durabilidade afetada de outras partes do edifício.	Revestimentos de fachada e estrutura de telhados.
E	Alto custo de manutenção ou reparação. Custo de reposição muito superior ao custo inicial.	Impermeabilização de piscinas.

Fonte: Associação Brasileira de Normas Técnicas (2013).

O que nos interessa neste estudo é percorrer o caminho inerente da degradação de uma edificação, que pode direcionar o proprietário a manutenções periódicas ou ao *retrofit* profundo. Reforça-se assim a diferença: na manutenção busca-se a recuperação das propriedades originais da edificação, visando atender as necessidades de segurança, saúde e higiene dos usuários, já no *retrofit* é necessário que se troque ou substitua partes da edificação.

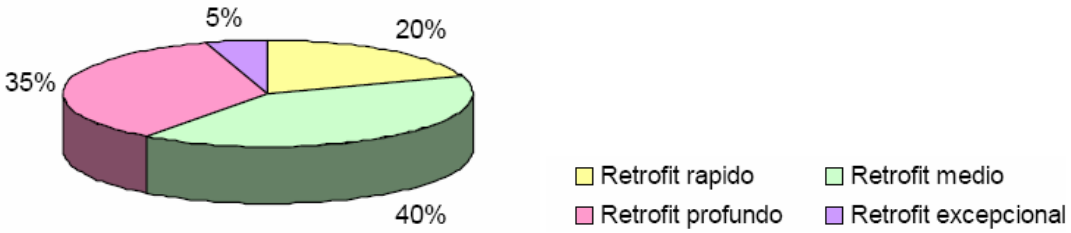
Croitor (2008) relaciona vários fatores e motivações que uma edificação degradada pode sofrer, que podem levar a opção pelo *retrofit*:

- Necessidade de adequação da edificação às normas e legislações atuais;
- Necessidade de flexibilizar o *layout* dos andares para tornar o imóvel mais atraente comercialmente;
- Intenção de se reduzir o custo de operação e manutenção dos edifícios;
- Necessidade de adequação das instalações para uma nova demanda de energia do edifício;
- Necessidade de serem realizados serviços de recuperação estrutural e/ou de fachadas;
- Necessidade de adequação do imóvel para acessibilidade universal;
- Interesse na adaptação das áreas comuns às demandas contemporâneas;
- Necessidade de recuperação dos sistemas de impermeabilização;
- Interesse na revalorização de preço de mercado do imóvel.

Devido, ao amplo leque de possibilidades, o informe Nora e Minc (1978)[8] apresentou uma classificação de acordo com os trabalhos de *retrofit* a serem desenvolvidos:

1. *Retrofit* rápido: cujo objetivo é efetuar os serviços de recuperação de instalações e revestimentos internos;
2. *Retrofit* médio: que inclui intervenções em fachadas e mudanças nos sistemas de instalações;
3. *Retrofit* profundo: que além das atividades anteriores, há mudanças nos layouts, englobando compartimentação até a estrutura dos telhados;
4. *Retrofit* excepcional: ocorre, principalmente, em edificações históricas ou localizadas em áreas protegidas.

Gráfico 3: Graus de intervenção em obras de *retrofit*.



Fonte: Barrientos (2004).

As obras de reabilitação de edifícios, em que se enquadra o *retrofit,* seguem as mesmas Normas da ABNT obrigatórias a construção civil. Entretanto, apesar de citada neste capítulo, a NBR 15575/2013, Norma de Desempenho de Edificações Habitacionais, que tem o propósito de dar ao consumidor a segurança na qualidade dos produtos utilizados na execução do seu imóvel, não se aplica nas obras de *retrofit* (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 2013). A norma passou a valer a partir do ano de 2013, não sendo retroativa, valendo, portanto, o alvará da data de aprovação do projeto original.

Em consulta ao Ministério Público de Minas Gerais, sobre as responsabilidades de um imóvel retrofitado e a segurança do consumidor em relação a sua execução, a informação fornecida pelo Assessor Jurídico, Ricardo Amorim (2021), foi que em caso de problemas construtivos, deve ser aplicado o Código de Defesa ao Consumidor (BRASIL, 1990), já que o imóvel será entregue por uma construtora. O Código Civil (BRASIL, 2002) é mais adequado para transação de imóvel entre particulares. O Código de Defesa ao Consumidor tem decisões

[8] Manifesto francês publicado em 1978 que abordava o tema da informatização da sociedade. Por meio da iniciativa governamental buscava respostas para as crises industriais e energéticas dos anos 70, nas tecnologias alternativas de informação e de comunicação.

que aplicam o artigo 20, considerando uma prestação de serviço e outras utilizam o artigo 18, considerando que o contrato é de fornecimento de produto (BRASIL, 1990).

Todos os construtores entrevistados reiteraram que dão total garantia para seus clientes de prédios retrofitados, garantindo a habitabilidade do imóvel, como em qualquer construção, apesar do Conselho de Engenharia e Agronomia (CREA) determinar uma linha de corte de responsabilidades, ou seja, todos os serviços preservados executados anteriormente não são de responsabilidade do novo responsável técnico (RT). As Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) serão preenchidos de acordo com novos projetos, laudos ou por meio do Tabela de Obras e Serviços (TOS), que contém todas as especificidades da nova obra. As construtoras entrevistadas, explicaram que executam, antes de empreender o *retrofit*, um laudo estrutural, determinante para se avaliar a viabilidade do empreendimento, e uma garantia da segurança de riscos maiores que possam ocorrer na edificação.

De acordo com os entrevistados, os usuários não têm nenhum preconceito em relação a idade do imóvel e a segurança do produto que estão adquirindo. Neivaldo Ramos (2020), síndico e morador do Edifício Chiquito Lopes, reiterou esta percepção. Entretanto por não estarem cobertos pela NBR 15575/2013 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 2013), um processo contra danos futuros, poderá ser mais complexo, o que indica uma necessidade de se adaptar a norma ao *retrofit.*

2.5 DIAGNÓSTICO E METODOLOGIA

Diferentemente de uma obra nova, na reabilitação de um edifício, na qual o *retrofit* se inclui, a etapa inicial deve ser a de diagnóstico acompanhado de um estudo detalhado de viabilidade técnica e econômica. A pouca importância a esta etapa provavelmente irá gerar aumento no custo da obra, problemas complexos na sua execução e incertezas quanto a qualidade final da construção. Quanto menos detalhada for a etapa de diagnóstico, maior a probabilidade da existência de problemas durante a execução e mais arriscados serão os custos.

Barrientos (2004) destaca que o aspecto fundamental a ser levado em consideração, quando se pensa no *retrofit*, é a idade da edificação. Entretanto, ela destaca que é mais fácil muitas vezes fazer um *retrofit* em uma edificação com mais de 30 anos do que em outras mais recentes, devido aos padrões de arquitetura da época, como pés direitos mais altos e vãos mais largos. As intervenções podem passar por novos pisos, cabeamentos, sistemas hidráulicos, automação, ar-condicionado em que pisos elevados e forros são as soluções.

Telma Fattori Nunes (apud TAMBASCO, 2011), arquiteta e gerente de projetos da Cushman & Wakefield Semco, empresa especializada em gerenciamento de imóveis em São Paulo, define em sete etapas a metodologia para execução do *retrofit*:

1. Análise mercadológica e financeira, o que inclui valores, estudo vocacional e viabilidade comercial;
2. Conceito do projeto, onde se analisa a legislação, possibilidades de expansão da área;
3. Análises jurídicas;
4. Definição dos critérios de reaproveitamento de materiais e sistemas;
5. Diagnóstico: história da edificação, estudo da arquitetura, da estrutura, dos sistemas e instalações;
6. Prognóstico: propostas de implementação, incluindo vários cenários;
7. Comercialização.

O cronograma de implantação e análise financeira deve acompanhar todas as etapas.

O Centro Australiano de Informação de Finanças [*Australian Finance Information Centre*] recomenda as seguintes perguntas-chave antes de se começar um processo de *retrofit*:

1. A sua renovação é prática? Alguns planos de *retrofit* podem não ser práticos ou inviáveis de executar. Ser consciente entre o que é desejável e o que é essencial.
2. Obterá o retorno do dinheiro investido? As atualizações feitas, com o passar do tempo podem ser revertidas em economias de água, luz e energia. As seguradoras também diminuem o valor do seguro quando o cliente melhora os sistemas elétricos, a prevenção de incêndios e melhora ou adiciona um sistema de segurança.
3. O seu *retrofit* é adaptável? Suas necessidades estão em constantes mudanças, criar projetos mais flexíveis no presente pode ser bastante útil em futuras adaptações, além de poupar tempo, dinheiro e adicionar recurso na hora da venda.
4. Quem vai executar a obra? Procurar obter o máximo de informações possíveis com pessoas que já passaram pela experiência de um *retrofit.* Explorar pessoas especializadas no assunto e ter em mente que erros no papel são fáceis e não onerosos de corrigir, diferentemente de erros na obra. A capacidade destes profissionais faz a diferencia a médio e longo prazo, e não no momento de pagar a conta dos serviços.
5. Eu tenho os recursos para terminar o que comecei? Uma renovação começa geralmente no papel. Nesta fase, faça diferentes orçamentos que lhe garantam o máximo de detalhes possíveis. Depois de obter todos os custos descritos, reserve de

10% a 15% para as alterações e adiantamentos, pois sempre acontecem imprevistos para acrescentar ou alterar.

6. *Checklist* executado e checado? (NEW SOUTH WALES GOVERNMENT, 2012).

Lembrando que o *retrofit* tem como princípio o sentido da renovação e a incorporação do que se tem de melhor e mais moderno no mercado, o diagnóstico é importante para detectar restrições e limitações, pois pode ocorrer a demolição ser a melhor solução. As grandes limitações técnicas esbarram na antiga estrutura. O ideal é que apenas pequenas correções em patologias relacionadas ao tempo sejam feitas, mas é necessário estudar a nova distribuição de cargas para entender o custo e a possibilidade técnica de reforços. O novo projeto não pode ter nenhum grau de incerteza técnico.

Segundo Tambasco (2011), alguns conceitos devem ser observados nas edificações antes de se optar pelo *retrofit*, tais como, realização de um levantamento minucioso, estudo dos sistemas e equipamentos já instalados; definição de subsistemas a serem implantados obedecendo aos padrões nacionais usados nos empreendimentos de mesmo porte; aproveitamento de equipamentos e funções antigas, observando a possibilidade de interligação ao novo sistema.

Diniz (2014) explicou que em suas obras de *retrofit*, o diagnóstico se inicia com uma avaliação preliminar, onde um laudo é emitido pelo engenheiro estrutural, pois o ponto de partida, é sempre rever toda a estrutura.

> Com o laudo, sei o que vou gastar. Fiz recuperação estrutural em todos os prédios, tem local na estrutura que há carbonatação, ferragem exposta, tem que recompor e reforçar. Seria um problema se fosse carregar mais o prédio, mas não é o meu caso, normalmente prédios comerciais são calculados com sobrecarga. Peguei um prédio em São Paulo para analisar, que estava parado há anos, era só estrutura exposta ao tempo. O custo de recuperação estrutural inviabilizava, ia ter que derrubar e fazer um prédio novo. Não compensa fazer o *retrofit* (DINIZ, 2014).

Alcebíades Simão Nunes (2020), da Construtora JB Simão, reiterou a mesma questão da necessidade de um diagnóstico estrutural e da diminuição de cargas na transformação de um prédio comercial em residencial, o que favorece a viabilidade financeira do empreendimento, atributo do *retrofit*.

> [...] como não tínhamos os projetos estruturais foi feita uma sondagem na estrutura do prédio. Constatamos sua integridade, e como iriamos diminuir a carga total do prédio, não teve problema., além de que eliminaríamos uma das lajes duplas existentes nos banheiros, que seriam substituídas por forros de gesso, ou seja, a carga final sobre as fundações seria bem reduzida favorecendo o projeto. Foi feita uma pesquisa nas fundações e constatamos que foram executados tubulões com diâmetro de 70 cm. As dificuldades foram

> a presença de pilares e vigas com tamanhos diferentes ao previsto em projeto (NUNES, 2020).

Percebe-se também, a tentativa de não sobrecarregar a estrutura existente para não inviabilizar o custo das obras, sendo o custo das intervenções, uma das premissas mais importantes do *retrofit.*

Nas entrevistas com os construtores que executaram o *retrofit* em BH, foi perceptível que há um mesmo padrão de diagnóstico e metodologia em relação ao aproveitamento da hidráulica e elétrica, que são totalmente refeitos por meio de *shafts* horizontais ou verticais, desconsiderando o existente. Em relação as outras etapas da obra, dependerá do construtor e do estado que ele encontra os acabamentos originais.

Diniz (2014) explicou que o cronograma de uma obra de *retrofit* costuma ter muitos imprevistos, mas para as instalações elétricas e hidráulicas isto não ocorre; "sei quantos furos vou fazer nas lajes, quantos tubos vou instalar é uma obra nova. Para a elétrica é a mesma coisa. Não existe tubulação dentro de lajes, tudo estará em *shafts* verticais ou horizontais, 100% novo."

Ele tem dois cronogramas, um para a demolição e outro para a obra nova. A sequência é demolição, recuperação estrutural, a partir de onde se libera áreas para o resto da obra. Entretanto, a dificuldade ocorre quando a recuperação não acontece do jeito que fora prevista. "No Excelsior[9] fiz a recuperação das esquadrias, elas eram muito boas, então fiz a troca de vidros. Isto foi um problema, quebrou mais do que eu pensava, assim houve atraso no cronograma." (DINIZ, 2014).

Nunes (2020) não ressaltou o cronograma físico como um dificultador, explicando que todas as instalações hidráulicas de ferro fundido foram trocadas por PVC. O mesmo ocorreu com as esquadrias que eram de ferro e foram trocadas por alumínio, os demais serviços executados foram semelhantes ao de qualquer obra.

Eduardo Meira Carvalho (2020), da EMC Empreendimentos, tem um perfil diferente dos demais entrevistados. Ele tem como princípio de que o *retrofit* precisa preservar o conceito da edificação, mas que deve se refazer o máximo possível dos acabamentos e esquadrias, para se dar uma vida mais longa após as intervenções. "O acabamento externo, descasco todo, mesmo estando aparentemente bom. Não vou ficar procurando que parte da parede está ruim" (CARVALHO, 2021). Isto ele estende até para a troca de elevadores, que outros construtores preferem conservar.

---

[9] Projeto retrofitado, que será apresentado no Capítulo 4 - Eixo 3 - Mercado Imobiliário BH

Dos construtores entrevistados Carvalho (2021) se destaca dos outros na incorporação de tecnologia. Para ele é um diferencial que impacta na economia de luz, água e ar-condicionado.

> Faço toda a iluminação em led, com lâmpadas que duram 10 anos, mas tem também muita iluminação natural e muita ventilação. O ar-condicionado tem tecnologia do Japão, as torneiras são ecológicas. Sou um homem de tecnologia, que foi para a construção. Meus prédios têm reconhecimento facial, aproveito aquela água que fica pingando do ar-condicionado, as canalizo e as reutilizo. Para os prédios públicos, estou no melhor índice litro/hab./Brasil, no consumo de 20 litros/usuário, a média nacional é de 50 litros/usuário (CARVALHO, 2021).

Entretanto, apesar destas construtoras seguirem basicamente o processo, muitas baseadas em experiências adquiridas com obras tradicionais e mesmo com obras de *retrofit*, percebe-se que que alguns conceitos ainda não foram de todo assimilados.

O *retrofit*, mais até que uma obra nova deve ter um processo para a racionalização construtiva.

Devecchi (2010) defende que as medidas de racionalização construtiva se baseiam na aplicação de princípios que visam o aumento do nível organizacional dos empreendimentos, que são as ferramentas básicas que orientam as decisões em todo o processo de produção, indo desde a concepção dos projetos ao planejamento e organização da execução, chegando ao pós-venda. Os princípios seriam o projeto integral, a construtibilidade, a análise e engenharia do valor, o desempenho e a ferramenta de qualidade.

O projeto é o responsável pela falta de procedimentos com relação à racionalização da construção e pelo aparecimento de algumas futuras patologias na edificação. A grande distorção deste processo é o fato de o projeto não levar em conta o processo construtivo, muito constantemente na cadeia da construção civil, ele está desacoplado da sua execução, o que resulta em soluções *in loco* premidas pelo prazo rápido de solução. O que se vê na construção civil é um processo fragmentado e descontínuo. O sucesso e o controle do processo estão na integração do projeto com o processo que resultará no produto como todo, o que se entende por Projeto Integral.

Quando perguntados sobre o projeto arquitetônico fica a impressão, para não dizer a certeza, de que o projeto arquitetônico está reduzido ao levantamento do existente, à aprovação na prefeitura e na adequação de layouts, estando o arquiteto reduzido a estas atribuições.

> O projeto de arquitetura tem sido uma etapa mais difícil pois é preliminar. Não existem projetos, temos que fazer o levantamento todo, leva tempo, no

> Excelsior durou 90 dias. Depois passar tudo para o CAD[10]. No restante, como vou demolir mesmo, o projeto arquitetônico fica mais livre, mas entra um certo casamento entre a minha ideia comercial e o projeto de arquitetura. Eu sempre faço *loft*, mas personalizo se a pessoa quiser, faço a divisão, eu não quero é desperdiçar material, isto vai contra os meus princípios. Eu não faço um modelão em um apartamento daqueles para depois o comprador desmanchar. Por isso nós fazemos *loft*, aberto, a arquitetura é por conta do cliente. Temos um kit *drywall* (DINIZ, 2014).

Quanto ao projeto arquitetônico, outra questão delicada está no cuidado ético ao se alterar o projeto de outro profissional. O Código de Ética e Disciplina para Arquitetos e Urbanistas (CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO BRASIL, 2015), elaborado pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR), fala em seu item 5 - Obrigações para com os colegas:

> 5.2.8. O arquiteto e urbanista, quando convidado a emitir parecer ou reformular os serviços profissionais de colegas, deve informá-los previamente sobre o fato;
>
> 5.2.14. O arquiteto e urbanista encarregado da direção, fiscalização ou assistência técnica à execução de obra projetada por outro colega deve declarar-se impedido de fazer e de permitir que se façam modificações nas dimensões, configurações e especificações e outras características, sem a prévia concordância do autor (CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO BRASIL, 2015, p. 12).

A PHV Engenharia informou que propõe aos arquitetos de obras inacabadas, que reassumam a nova obra. Entretanto, sabemos que esta questão não é prática corrente. Na maioria das vezes, o arquiteto responsável pelo projeto original já faleceu, não se interessa em refazer o projeto, ou mesmo, o prédio pode já ter sofrido diversas intervenções posteriores que já descaracterizaram a autoria do projeto original.

Retornando ao Projeto Integral, pode-se propor a conjunção *open building* e *retrofit*, como um dos formatos ideais a serem adotados pela construção civil quando se visa a flexibilidade da edificação, tanto para as novas, quanto para as existentes.

O *open building* propõe o controle do usuário nos processos de tomadas de decisão da produção habitacional. O processo de produção do *open building* é baseado no que determina como coletivo, que equivale ao suporte, ou seja, o fixo, que estará relacionado, portanto, a uma decisão coletiva, e ao recheio, o que é mutável, específico e desconectável que será definido pelo individual. Desta forma, estamos falando de um processo que una durabilidade e adaptação, o que inevitavelmente o *retrofit*, em seu conceito mais amplo, também tenta abarcar.

---

[10] CAD - Computer Aided Design.

Portanto, estamos falando, de uma mudança de parâmetros construtivos, a substituição do processo construtivo tradicional, conceitos que o *retrofit* tem condições de incorporar. Esta mudança de visão construtiva, significa para tanto, que o arquiteto deverá ter domínio da tecnologia e reassumir um protagonismo há tempos perdido. Assim, novas posturas e novos papéis em relação a construção civil poderão estar por vir. Estamos propondo aqui uma outra forma de construir, ainda distante da nossa realidade.

Para Diniz (2014) e Carvalho (2021), a indústria brasileira da construção civil ainda está bastante aquém de novidades e recursos tecnológicos que tornariam as adaptações mais fáceis de serem executadas. A maioria dos recursos disponíveis atendem melhor as construções novas, este é um outro fator que demonstra o pouco interesse ainda de se investir neste mercado. Além também de descreverem a indústria da construção civil, ainda bastante tradicional nas técnicas construtivas utilizadas, o que provavelmente é um fator que interfere na evolução da indústria brasileira

> A indústria brasileira tem que desenvolver tecnologias para materiais mais modernos serem usados no *retrofit*, como os americanos têm. Eu entro num apartamento hoje, faço *drywall*. Enquanto coloco azulejos, os americanos colocam mantas. Nós temos um patrimônio construído muito grande e a indústria não está preparada para fornecer este produto. A área central é muito difícil de se construir, para a entrega de materiais, descarregar as mercadorias. Tem que simplificar o processo para dar uma escala melhor e facilitar. Eu visitei um apartamento requalificado nos EUA, eles facilitam para as reformas futuras. O brasileiro gosta de materiais tradicionais, mas eu gosto de enfrentar desafios. Eu fui o primeiro a colocar *drywall* em apartamentos de luxo (DINIZ, 2014).

> Quando visito outras obras, fico impressionado como se constrói ainda do mesmo jeito há 20, 30 anos no Brasil. O mercado já fabrica massa pronta, não precisa mais fazer massa em obra, mas assim mesmo continuam fazendo (CARVALHO, 2021).

Alexandre Nagazawa (2021), da Bloc Arquitetura, entretanto, tem uma visão mais direta e clara do que realmente molda a indústria da construção civil no Brasil:

> Além da busca pelos insumos mais baratos, o empreendedor se molda também pela cadeia produtiva, que tem métodos muito arcaicos, nada industrializados, onde existe claramente preconceito com inovações, porque a nossa mão de obra é barata. A discrepância social no Brasil é muito grande, é mais fácil e barato ainda empilhar tijolos, fazer e desfazer, do que optar por uma construção industrializada planejada, seca, com isto o mercado não evolui (NAGAZAWA, 2021).

Percebe-se nos relatos acima, uma perpetuação de uma indústria da construção civil, do produto e de sua execução, ainda pouco afeita a novidades, o que já torna o *retrofit* um concorrente em desvantagem.

2.6 VIABILIDADE FINANCEIRA

Quando se fala em custos comparativos de uma obra nova com uma obra retrofitada, dois parâmetros precisam ser analisados. O custo em si da construção e a valorização do terreno, onde o imóvel já está inserido. Normalmente, os imóveis a serem retrofitados estão localizados em regiões com grande infraestrutura, onde o valor do metro quadrado é alto e valorizado, tornando-os objeto de disputa no mercado imobiliário. Existem desta forma fatores externos à construção que pesam sobremaneira nas planilhas de custo: a localização e a área líquida já construída e aprovada. Normalmente a área construída aprovada nas edificações antigas é muito superior as permitidas nas legislações atuais, ou seja, ao se demolir, perde-se o direito ao coeficiente de aproveitamento anterior.

Sousa (2021) destacou que as obras de *retrofit*, dão lucro para as construtoras, mas que é importante entender as limitações da edificação: “temos que nos educar, não querer transformar o prédio totalmente, você tem que admitir as limitações da edificação, não brigar com determinadas realidades... se você errar nisto, seria melhor demolir.”

Tambasco (2011) define uma porcentagem de 40% de redução no valor do metro quadrado construído em obras de *retrofit*, além da redução de cerca da metade do tempo no prazo de entrega da obra. Vale (2006) afirma que “recuperar fachadas, investir em elevadores, equipamentos e mobiliário valoriza imediatamente o imóvel”, aproximando-o sobremaneira ao valor do imóvel novo.

Para uma exposição geral deste comparativo de valores serão utilizados os dados de pesquisa de Marques de Jesus (2008), levantados em sua dissertação-Análise de custos para reabilitação de edifícios para habitação. Os dados que seguem foram coletados por ele, a partir de análises em cinco edifícios que sofreram intervenções de reabilitação visando à utilização habitacional na cidade de São Paulo.

O comparativo proposto é em relação aos custos de uma obra nova, sabendo-se que em determinado ponto, as duas obras se equiparam. Alguns pontos colocados como dificultadores, tais como a localização do edifício no perímetro urbano, que pode conduzir a dificuldades na logística da obra, como exigência de horários específicos para movimentação de cargas no local,

devem ser relativizados. Estes não são uma especificidade do *retrofit*. Obras novas podem incorrer nos mesmos obstáculos.

O *retrofit* gera mais entulho de retirada de materiais que uma obra nova, mas consideravelmente menos que uma demolição total da edificação existente. Para Nunes (2020), o custo comparativo de uma obra retrofitada para uma tradicional, se diferencia devido ao aproveitamento das estruturas e alvenarias, mas em compensação gasta-se bastante com demolições e retirada de entulhos, mas no restante os serviços se assemelham, tendo o mesmo preço.

Outro fator apontado como dificultador do *retrofit*, é em relação ao canteiro de obras, o que deve também ser relativizado. Em razão das experiências em obras acumuladas dentro da vida profissional desta pesquisadora e partindo-se de um ponto primordial, o reaproveitamento estrutural, que comprovadamente é uma vantagem do *retrofit*, assim como grande parte da alvenaria, o espaço do canteiro de obras será otimizado ao não se necessitar de reservar locais para ferragem, forma, e para o estoque de tijolos ou blocos. O canteiro pode ser fragmentado nos andares existentes.

O engenheiro civil da JB Simão, Alcebíades S. Nunes, também corrobora com esta opinião explicando que a equipe de obra não foi diferenciada e que o canteiro de obras foi fácil de ser planejado,

> [...] utilizamos área existente do prédio original para canteiro e relocamos no final para uma área já pronta da obra. A entrega de materiais era feita sempre antes da 07:00 horas da manhã para materiais em grande quantidade pela localização da obra e a impossibilidade da circulação de caminhões grandes. A retirada de entulhos foi através de caçambas que eram colocadas na área de entrada do prédio, pois não era permitida a colocação de caçambas na rua (NUNES, 2020).

Em obras de *retrofit*, principalmente as comerciais, corridas na Europa e nos Estados Unidos da América (EUA), as obras não param e não impedem, caso sejam comerciais, que o comércio continue funcionando. Em visita técnica, anterior a esta pesquisa, no ano de 2018, à Galeries Lafayette, na Avenue Champs Élysées 60, em Paris, grandes containers foram colocados junto ao meio fio, com elevadores e passarelas para as obras prosseguirem sem interferir no funcionamento do comércio, procedimento usual adotado por todas as obras de comércio. Nestes containers funcionam parte expressiva do canteiro. Por ser muito mais comum na Europa, devido a idade do acervo, a logística já se tornou corriqueira e assimilada tanto pelos construtores como pelos usuários.

Carvalho (2021) descreveu as obras de *retrofit* em lojas de comércio de Miami, as quais visitou, como logisticamente preparadas para continuarem a funcionar durante as intervenções.

Obviamente, o que será feito em cada intervenção determinará os graus de dificuldades e o aumento ou a redução dos custos da obra.

Como exemplos de aumento de custo, Marques de Jesus (2008) cita a mudança de uso para residencial, que exige sistemas prediais mais complexos e mais vedações e instalações, dependendo do número de unidades habitacionais (UH) a serem executadas; a necessidade ou mesmo o desejo de manter revestimentos antigos, refletirá na procura por empresas especializadas ou na dificuldade de repor materiais fora de linha; o estado de conservação dos elementos estruturais, que pode incorrer em reforços mais complexos. Desta forma, pode-se dizer que as decisões do projeto irão influenciar sobremaneira no custo da obra. Ao se respeitar o construído se faz um pacto com a economia.

Nas entrevistas feitas, há uma divergência de opiniões quanto a mudança de usos. Diniz (2016), quando perguntado por que não investia no *retrofit* comercial, respondeu:

> O elemento que prejudica muito é a modernização do layout. Em um apartamento pode- se ajustar o layout, é menos rígido. A residência é mais compartimentada e as unidades são pequenas, não há empecilho. Fiz um estudo recente de um prédio, que tinha pilares enormes, daria para fazer sete apartamentos/andar. Este mesmo prédio seria desqualificado pelo mercado coorporativo. Outra questão, é que os prédios comerciais querem garagem (DINIZ, 2016).

Enquanto Carvalho (2021) respondeu sobre o porquê de só trabalhar com *retrofit* comercial:

> O comercial tem uma aceitação melhor no mercado. Normalmente os prédios antigos já são comerciais, assim mantenho a atividade deles. Outras empresas preferem reformar para vender, no meu caso, o prédio é meu e o alugo. Desta forma, para este tipo de negócio, o imóvel comercial é melhor. É uma opção pessoal, por ser mais estratégico. Hoje, o mercado pede grandes inquilinos, apesar de que hoje em dia não existe mais a figura do inquilino, mas a do cliente (CARVALHO, 2021).

Estes depoimentos não levam tanto em consideração o custo da obra em relação ou não a mudança de uso, mas sim como os dois empresários veem a aceitação do mercado para o centro de BH.

Voltando ao estudo de Marques de Jesus (2008), no Quadro 3 ele propôs os pesos do percentual de participação de custos de subsistemas, no custo total das obras.

Quadro 3: Intervalo de participação dos custos de produção subsistema do edifício nos custos totais em obras de *retrofit*.

Subsistema	Participação no custo (%)
Demolição e remoção de entulho	3 - 7
Fundação e estrutura	0 - 10
Vedações verticais exceto esquadrias	14 - 35
Esquadrias	6 - 12
Vedações horizontais	7 - 18
Sistemas elétricos e hidráulicos	24 - 36
Elevadores	8 - 16

Fonte: Marques de Jesus (2008).

Os projetos analisados tinham em comum serem bastante compartimentados e ter sido utilizado o método tradicional de alvenaria de blocos. Interessa-nos destacar, os pesos na análise comparativa. Partindo-se do princípio de que nas obras retrofitadas, aproveitam-se as estruturas e as vedações, principalmente as externas, estamos falando então de pesos consideráveis no custo de uma edificação. Fora outros itens que podem ser também aproveitados, apesar de não muito usual, como esquadrias ou mesmo elevadores. O contraponto está no peso de demolições e na remoção de entulhos que é considerável. Praticamente todas as obras de *retrofit* necessitam de muita demolição interna e mesmo externa, ao recompor-se fachadas. Mesmo assim, se a opção fosse pela demolição total da edificação, o volume de entulhos seria muito maior e ainda teríamos todos os pesos de uma obra nova.

Marques de Jesus (2008) chama a atenção para a questão das esquadrias. O ideal é que sejam recuperadas, mas pontua que segundo levantamento pós-ocupação feito pelo Projeto REABILITA (2007), um dos principais problemas concentra-se no funcionamento das esquadrias.

Todas as instalações elétricas e hidráulicas do edifício antigo são descartadas, elas já entram no diagnóstico como custo inicial. Entretanto, deve-se verificar as interferências no encaminhamento de tubulações, devido a existência da estrutura original. Todas as tubulações nas obras de *retrofit* estão concentradas em *shafts*.

Os elevadores podem ser aproveitados em parte, mas normalmente o mecanismo é todo modernizado.

Outro dado trazido por Marques de Jesus (2008) se refere ao peso da mão de obra no custo total da obra. Ao se analisar a curva ABC[11] dos insumos dos cinco empreendimentos,

[11] *Curva ABC é uma ferramenta gerencial*, executada por cada empresa, classificando estatisticamente a importância dos materiais e insumos utilizados em todas as suas obras. Ela classifica as informações ao separar os itens de maior importância ou impacto. Dessa maneira, a Curva ABC (graus de relevância, A-maior, B-intermediária, C- menor) auxilia na administração de custos (SIENGE PLATAFORMA, 2021).

verificou-se um peso 46,81% para mão obra especializada e 53,33% para não especializada sob os custos diretos. Aparentemente deveria ser o contrário, pois a mão de obra especializada é mais cara, principalmente quando as obras são de patrimônio, o que nos leva a crer que, o que impactou neste porcentual, provavelmente foi o tempo de mão de obra para demolição. Concluindo, Marques de Jesus (2008) sintetiza os dados na Tabela 2.

Tabela 2: Comparação entre custos diretos de produção de obras novas e de reabilitação.

Custos	**Empreendimentos**				
	Edifício 1	**Edifício 2**	**Edifício 3**	**Edifício 4**	**Edifício 5**
Custo de produção de obra nova	R$ 4.136.847,98	R$ 2.164.021.72	R$ 2.503.803,59	R$ 4.485.182,66	R$ 2.978.038,97
Custo de reabilitação	R$ 2.791.691,03	R$ 1.505.900,75	R$ 1.522.816,23	R$ 3.954.273.53	R$ 1.422.706,20

Fonte: Marques de Jesus (2008).

Dos cinco empreendimentos, os quatro primeiros tiveram mudança de uso de comercial/serviços para residencial, apenas o último manteve o uso. As variações oscilam na maioria entre 40% e 60%, e apenas um em 13%, o que indica uma economia considerável, mesmo com a mudança de uso.

Não há dúvidas, que um imóvel retrofitado, mesmo considerados os custos indiretos, representa para o proprietário uma grande valorização. De acordo com advogado e engenheiro. Francisco Maia Neto (2020), sócio-diretor da Precisão Consultoria, a localização é considerada nas avaliações o principal fator valorizante, ou seja, se a região não estiver degradada, o imóvel após ser retrofitado, pode proporcionar um lucro alto. A técnica do *retrofit* visa utilizar a localização e o coeficiente de aproveitamento de um imóvel antigo, que passa por um processo de revitalização que busca eliminar a depreciação física e funcional, portanto, a rigor, compara-se a um imóvel novo, desde que esta mudança seja integral e abranja todos os sistemas da edificação.

Para uma análise completa do retorno de uma obra, entretanto, seja ela nova ou retrofitada é necessário separar o custo de produção analisado acima, da análise da viabilidade contábil, ou seja, a relação entre o que se gastou e o que se ganhou num empreendimento. O custo de produção é a somatória dos custos diretos, como material e mão de obra, com os custos indiretos, onde se insere o terreno, no caso do *retrofit*, também a edificação existente, projetos e o Benefícios e Despesas Indiretas (BDI). O preço final é o resultado dos custos de produção, o lucro e os impostos devidos. No caso da construção civil agrega-se um fator específico para a precificação, que é impactante, o tempo futuro.

O ciclo total de um empreendimento imobiliário inicia-se meses ou anos antes de seu lançamento. No início da produção é necessário a aquisição do terreno, a aprovação do projeto nos órgãos públicos municipais, a obtenção de licenças, o registro de incorporação. O processo de produção, salvo imprevistos, é controlado pelo empreendedor, a obra em si é o seu dia a dia. A etapa seguinte, o lançamento e fatores como os financiamentos fogem novamente do controle do construtor. O período médio deste ciclo é em torno de 36 meses, tempo relativamente longo que ainda poderá sofrer interferências de crises econômicas e mudanças nas demandas pré-existentes. É comum portanto, que o incorporador adquira insumos e os utilize no menor prazo possível e que faça parte deste mercado a busca frenética por um sobrelucro, que está muito vinculado ao preço do terreno.

Para o *retrofit* comercial é comum na análise da viabilidade contábil, a determinação do valor venal do imóvel antes da reforma. Utiliza-se para tanto, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, por estarem os pressupostos necessários presentes neste método. Determina-se o valor pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, sendo posteriormente ponderados por homogeneização.

Para a determinação do valor do imóvel após o *retrofit*, normalmente se utiliza uma conciliação de métodos, como por exemplo o Método da Renda, conforme a NBR 14653-2/2010 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 2010) se houver lojas de rua, no qual o valor do imóvel é definido pela capitalização presente da sua renda líquida prevista, ou seja, será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado para a determinação do valor venal dos andares, e o mesmo método para determinação do valor locativo das lojas, aplicando sobre este último, a taxa de rentabilidade praticada no mercado para a modalidade. A relação em percentual do valor de locação determinará o valor de venda das lojas, que somado ao valor de venda dos andares determinará o valor do imóvel após a conclusão das obras.

Em um estudo feito em 2015 por Silva (2015), numa das obras da EMC Empreendimentos, o valor do imóvel de 8.205 m², adquirido no centro de BH, foi de R$ 1.882,00/m², sendo o custo da obra de R$ 1.500,00/m², totalizando R$ 3.382,00/m². Seguindo a avaliação dos métodos citados acima, na determinação do valor futuro das lojas do prédio foi utilizado o valor de R$ 12.000,00/m², e para os andares comerciais o valor de R$ 3.919,00/m², resultando num valor final estimado de aproximadamente R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). Os cálculos apontam para 44% de valorização deste imóvel. (HOSTALÁCIO; TAVARES, 2018).

O valor futuro projetado, onde o m² de locação foi de R$ 40,00/m², determinou o prazo de aproximadamente sete anos para se reaver o investido.

Carvalho (2021), destaca que o tempo de retorno do capital aplicado depende muito do valor da compra e do *retrofit* executado.

> Normalmente temos como meta o retorno do capital na base de 1% sobre todo o capital investido. Logo em um cenário ideal o retorno seria em 100 meses. Ao investir em imóveis sempre temos que pensar em longo prazo. Há prédios em que o retorno vem mais rápido e outros são bem mais lentos (CARVALHO 2021).

Ele resume como gerencia os custos, de compra dos prédios e da execução da obra.

> Eu vejo um prédio e meu coração bate, quanto pior, mais eu gosto. Tenho um *feeling*, se será um bom negócio. Tenho uma firma que faz toda avaliação para mim, faz a cotação do entorno, levanta o mercado da região. Ela me fornece um preço do antes e do depois, me entregando um processo todo organizado. Organiza a compra, a entrada de energia, documenta tudo. Mas na verdade a sensibilidade da compra é minha, é *feeling* mesmo. Tenho muitos prédios para comprar, mas meu limite é fazer uma obra de cada vez (CARVALHO, 2021).

Assim, mesmo com as surpresas diárias nas obras, para ele, elas não são no custo.

> A reforma é R$ 1.000,00/m², pode variar um pouco. Se paguei R$ 3.000.000,00 no prédio, separo R$ 3.000.000,00 para a obra. Se ficar em R$ 4.000.000,00, eu sei o que ocorreu, pois fui melhorando durante a obra. Eu escolho um acabamento que é para mim, eu não estou reformando para vender. Mas tenho claro, as surpresas, se o elevador não chega até a cobertura, eu faço o elevador novo chegar até lá (CARVALHO, 2021).

Na sua visão, se o prédio que será retrofitado for bom e bem localizado, ganha-se muito depois do *retrofit*, sendo a valorização representativa.

Lembrando, que a EMC Empreendimentos opta pela locação comercial dos prédios que retrofita. Cálculos diferentes devem ser feitos para um empreendedor que vende a varejo suas unidades comerciais e residenciais. O prazo de venda de todas as unidades irá impactar significativamente no seu retorno, desta forma, o empreendedor deve negociar bem a aquisição dos prédios, além de fazer uma obra com o melhor reaproveitamento possível.

Um outro lado em relação ao custo, interessante em se argumentar sobre o *retrofit*, é o custo condominial para o usuário resultante dele. Sabendo-se que o *retrofit*, significa modernização com inserção de tecnologia para o edifício, a atualização dos sistemas prediais, diminui desperdícios com insumos de energia elétrica e água, podendo se estender a sistemas de segurança que dispensam a contratação de porteiros.

Roméro e Gonçalves (2000) falam numa redução de 30 % dos custos de operações das edificações. Este parâmetro agrega valor de venda e para o consumidor final é um atrativo, além de influenciar no valor do seguro obrigatório em todo prédio residencial, de acordo com o Decreto-Lei nº 73/1966 (BRASIL, 1966), a Lei nº 4.591/1964 (BRASIL, 1964) e o Lei nº 10.406/2002 (BRASIL, 2002), nos artigos 1.346 e 1.348, inciso IX.

2.7 EMPECILHOS

Um dos empecilhos, descritos pelos construtores, maior que a obra em si, está em entraves jurídicos, como heranças, espólios, falências que inviabilizam a compra da edificação e a sua retomada novamente no ciclo imobiliário. Isto infelizmente é bastante comum de ocorrer.

De acordo com Diniz (2014), é melhor comprar de proprietários que não tenham apego ao imóvel, o qual seja um patrimônio contábil.

> Quando o proprietário é único facilita. Se você compra o prédio todo também facilita, mas se compra apenas a torre dificulta, pois você vai ter que negociar com o condomínio o que vai fazer para cima. A mudança de uso do prédio está na convenção do condomínio, no Código Civil, mas você não muda se não houver concordância. Se quiser mexer na fachada precisa da aprovação do condomínio. Se o prédio tem lojas com problema de espólio, tem que ter assinaturas de todo mundo para mudar qualquer coisa. Muito complicado (DINIZ, 2014).

Entretanto, tanto Diniz (2014) quanto Carvalho (2020) e Sousa (2021) relatam que normalmente muitos proprietários os procuram oferecendo os imóveis. Outra forma de adquirir imóveis é por meio de leilões.

Diniz (2014) colocou que a questão do valor do prédio oferecido, muitas vezes não é o real. “Outra questão é em relação ao preço de venda. Consigo pagar 30, 40% do valor do imóvel, o proprietário pensa assim, se tenho 100%, porque vou fechar por 40%? Só que o prédio está ultrapassado.” (DINIZ, 2014).

Carvalho (2021) diz que isto vem mudando, devido BH ser uma cidade nova, muitos proprietários que tinham este “apego” aos imóveis estão falecendo e os herdeiros têm interesse em fazer capital.

A PHV Engenharia, que trabalha especificamente com obras paralisadas ou no esqueleto, desenvolveu um critério para viabilizar o empreendimento para todos os interessados e ter lucro como informa Sousa (2021):

> A PHV deve ter feito em BH mais de 20 prédios neste modelo, que é a parceria com os antigos donos dos imóveis. Quantificamos o valor do imóvel até o ponto que está construído, então fazemos o *retrofit*, e quando termina, os antigos donos recebem a porcentagem do que tinham. Ótimo negócio para a Construtora e para o antigo proprietário também. É uma conta justa. Mostramos tecnicamente para o antigo dono, a porcentagem existente. Se fossem parar num leilão, receberiam muito menos (SOUSA, 2021).

A Construtora não compra o prédio, mas viabiliza o empreendimento para os envolvidos, que podem ser os donos do terreno, os proprietários de unidades e a antiga construtora.

Por exemplo, na avenida Raja Gabaglia, havia um prédio parado, no esqueleto, que estava sendo construído para ser um comercial com hotel. A PHV Engenharia o terminou, transformando a parte do hotel em residencial com serviços e mantendo a parte comercial. "Estavam envolvidos, a antiga construtora e os donos do terreno. Ficou mais ou menos, 50% para eles juntos e 50% para a PHV. Não compramos o prédio, mas viabilizamos para eles o empreendimento. Em vez de ser 100% do imóvel inacabado, eles tiveram 50% do imóvel pronto" (SOUSA, 2021).

Outro exemplo foi um prédio inacabado em frente ao Fórum, na avenida Augusto de Lima, no Barro Preto, iniciado na década de 1990 pela Construtora Milão. Era um prédio comercial com 208 salas, que foram 100% vendidas A situação era judicialmente complicada, o imóvel tinha sido hipotecado na Fundação dos Economiários Federais (FUNCEF) (fundo CEF), havia muitas ações paralisando a obra, a antiga construtora tinha falido, os donos do terreno eram muito idosos, além de estarem envolvidos os 208 adquirentes. Sousa (2021) explicou a proposta feita por ocasião,

> [...] terminamos o prédio e damos 50% para vocês dividirem. Tinha gente que só queria o dinheiro, gente que queria a sala pronta e gente que não queria ouvir falar neste prédio. A proposta foi: se você quer manter a sala, pode comprar metade da PHV, pois nós passamos a ser dona da metade. Quem tinha duas salas, poderia ficar com uma e passar a outra para a PHV. Quem queria o dinheiro, passamos a ser sócios, ou seja, venderíamos para o mercado e dividiríamos quando a venda fosse efetivada. Nós conseguimos 100% da adesão neste modelo (SOUSA, 2021).

No Buritis, tinha um esqueleto de um prédio de 11.600 m² da Fundação de Educação, Artes e Cultura (FUNDAC), mantenedora do Centro Universitário de Belo Horizonte (UNIBH) àquela época. Por se fundação, tinha que prestar contas para o Ministério Público. O mesmo esquema foi proposto e o prédio terminado.

Outro caso citado foi o prédio com 50 apartamentos, na rua Aimorés, em Lourdes, com 26 adquirentes, a construtora e os donos do terreno.

> Duas construtoras passaram por esta obra. Fizemos a mesma proposta. Num primeiro momento, dá um nó na cabeça do adquirente, ele já pagou 100% do apartamento, então por que receber menos? Só que ele pagou por um produto que ele não tem os 100%. Conseguimos demonstrar matematicamente que a pessoa consegue recuperar o investimento, talvez não da forma que projetou inicialmente. É um bom negócio para todas as partes envolvidas. Atualmente é muito difícil conseguir um terreno em Lourdes para fazer um prédio (SOUSA, 2021).

Desta forma percebe-se que formas alternativas têm sido encontradas pelos construtores e proprietários para viabilizar as edificações paradas.

Teodomiro Diniz foi o precursor do *retrofit* residencial em BH e desta forma enfrentou empecilhos de todas as ordens. Ele descreve que o processo de financiamento da obra em 2004, foi dificílimo, que os agentes financeiros não compreendiam o processo do *retrofit*, a Caixa Econômica Federal (CEF) não quis financiar, e foi o Banco Itaú que por sua insistência e uma propriedade como garantia, se dispôs a financiar.

> Meu maior problema não é a obra, é o exterior a ela. Meu maior entrave são dois agentes, a PBH e os cartórios, com seus prazos e a burocracia. Para aprovar um empreendimento, o cartório demorou 8 meses, eles não compreendiam o processo com novas frações ideais, reformatação e retificações da convenção. Quanto custa uma obra com R$ 30 milhões parados? Tira qualquer viabilidade. Doze meses parados, são juros de rendimentos se acumulando, vão chegar a 18% cumulativamente. Tira qualquer viabilidade. O atraso dos órgãos custa 12%. No empreendimento convencional você compra o lote, que é uma parcela do investimento, eu compro um prédio, então meu investimento é muito mais alto, no início. Eu pago o IPTU integral de um prédio, quando é lote você o paga durante a obra. A lei não me permite deduzir nada. Acho que deveria ter uma lei fiscal de estímulo para facilitar esta situação. Se a PBH acha que é bom para a cidade, deveria estimular, mas seu interesse está apenas nos grandes empreendimentos, que são aprovados em seis meses (DINIZ, 2014).[12]

Jane Pinho (2021), da Construtora Sudoeste reafirma a morosidade dos cartórios, que a seu ver são arcaicos ainda em todo o processo. Outra ponderação sua é em relação aos financiamentos, onde a taxa de juros para imóveis usados é mais cara do que para os imóveis novos.

Os empecilhos referentes à PBH serão abordados no Capítulo 3 - Eixo 2 - Centro de BH, mas outras legislações foram citadas como dificultadoras para se viabilizar determinadas obras candidatas ao *retrofit.*

---

[12] Entrevista realizada em 2014, quando o Prefeito era Márcio Lacerda.

As exigências das legislações federais atuais quanto a acessibilidade exigida pela ABNT NBR 9050/2015 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos[13] (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 2020) têm sido um fator que inviabiliza adaptações de usos.

As novas normas para escadas e rotas de fugas exigidas pelo Corpo de Bombeiros modificaram consideravelmente do tempo em que as edificações foram construídas. A solução, portanto, parte de alternativas do projeto de incêndio, que devem ser apresentadas ao Corpo de Bombeiros, mas que podem não atender às novas exigências e inviabilizar o projeto.

2.8 O RETROFIT NO MUNDO E NO BRASIL

2.8.1 Europa e EUA

A Europa passou a se preocupar com a reabilitação de edifícios após a Segunda Guerra Mundial, mas foi a partir do final da década de 1980, que as construtoras passaram a se interessar por este mercado. Inicialmente, o custo de requalificar não era competitivo perante a demolição. Sem lucro, não havia como ter adesão do mercado de construção.

A evolução das tecnologias construtivas, o desenvolvimento de novos materiais e métodos operacionais, associados aos instrumentos urbanísticos e de gestão urbana, permitiram alterar a relação entre o custo e a rentabilidade dessas obras. Portanto, há aqui uma pista para uma possível fórmula de sucesso: tecnologia de métodos e de materiais somados a instrumentos urbanísticos.

A prática do *retrofit* portanto, se torna corrente na década de 1990, na Europa e EUA. Dados da Euroconstruct[14] (2003) mostravam a Suécia e Itália com aproximadamente 50% do mercado de construções reabilitadas, França, Reino Unido, Noruega, Alemanha, Bélgica, Finlândia e Dinamarca com 40%, Áustria, Suíça e Espanha com 30%. Portugal, nesta mesma época iniciou diversas experiências em reabilitações de áreas urbanas centrais, direcionando os edifícios para HIS.

Nestes países, segundo Marques de Jesus (2008), no início do século XXI, cerca de 40% do segmento produtivo da construção de edifícios estava concentrado na atividade de

---

[13] Emenda 1:2020, em conjunto com a ABNT NBR 9050:2015, formam o compilado que recebeu o nome de ABNT NBR 9050:2020.

[14] Rede independente de previsão do mercado da construção que reúne empresas de pesquisa e consultoria de 19 países europeus.

recuperação do parque imobiliário, sendo um importante nicho de mercado, mesmo para aqueles países em que a recuperação não consistia na atividade principal.

Appleton (2003) destaca que há nos países europeus um *know-how* na reabilitação de edifícios, com diversas empresas especializadas nestes trabalhos. Elas são de pequeno porte, com grande mobilidade, possuem mão de obra especializada em diferentes áreas e equipamentos sofisticados e modernos; e um corpo técnico com formação especializada e sensibilizado para este tipo de obra.

Nos Estados Unidos, apenas em 1996, sete bilhões de dólares foram investidos para reabilitação de edifícios no centro de New Jersey, sendo uma das primeiras cidades norte-americanas a adotar um código de obras específico para reabilitação (SHAY; SYAL, 2001).

O cenário das cidades americanas demandou atitudes mais comprometidas do poder público. Muitas cidades sofreram grande impacto de migração de seus centros para os subúrbios, entre as décadas de 1980 e 1990, com uma variação negativa de mais de 10% de suas populações absolutas, com consequente problema de vacância nestas áreas. Outro fator de peso estava na idade do parque construído. Em torno de 50% dos edifícios habitacionais e comerciais nos Estados Unidos foram construídos entre as décadas de 1940 e 1980, segundo o censo de 2007 e cerca de 25% dos edifícios foram construídos antes de 1945, ou seja, aproximadamente 75% do parque imobiliário norte-americano tinha mais de 25 anos de construído.

Diante deste quadro de inatividade urbana, as prefeituras locais adotaram medidas visando revitalizar as áreas centrais. Para isso, focaram suas ações de reabilitação principalmente em edifícios vazios, com construção anterior à década de 1980, o que impulsionou fortemente o setor de reabilitação naquele país. Segundo Anjaneyulu (2003), o que não motivava inicialmente o interesse das construtoras pelas obras de reabilitação nos edifícios eram os códigos de obra concebidos para construções novas, não considerando as especificidades inerentes as obras de reabilitação.

Shay e Syal[15] (2001 apud MARQUES DE JESUS, 2008, p. 24) explicam como ocorreu a mudança. Inicialmente os órgãos públicos adotavam a regra 25/50, ou seja, os custos das reabilitações eram estimados como um percentual do valor de mercado do edifício. Desta forma, se o valor ficasse abaixo de 25%, se flexibilizavam algumas diretrizes do código de obras; se estivesse entre 25% e 50%, apenas as partes que sofreriam intervenção seguiriam o código de obras para obras novas; e finalmente se fossem superiores a 50%, todo o edifício deveria ser

[15] SHAY, C.; SYAL, M. *Implementing a building rehabilitation code in Michigan*. Michigan: Construction Management Program; Michigan State University, 2001. 15 p.

adequado ao código de obras novo. Na incerteza do investimento, as construtoras majoravam seus custos, o que aumentava o diagnóstico para as demolições.

Ciente disto e com determinação para resolver a questão, a prefeitura de New Jersey elaborou um código de obras específico para as obras de reabilitação, onde uma classificação foi determinada para as obras de reabilitação: reparo, renovação, alteração, reconstrução, mudança de uso e adição de novas partes, onde para cada categoria foram estabelecidos requisitos mínimos que o projeto de reabilitação do edifício deveria atender para cada um dos subsistemas do edifício. O resultado implicou em redução significativa de custos de produção.

O sucesso de New Jersey se estendeu para outras cidades e estados, como New York State, Massachusetts, Maryland, Rhode Island, Wichita, Kansas City e Missouri, a também criarem seus códigos de obras específicos para obras de reabilitação. Com isto, o crescimento desse setor foi significativo nos Estados Unidos, a partir da década de 1990. Enquanto em 1962 os recursos investidos nesta área foram de 11,4 bilhões de dólares, em 1998 o valor alcançou cerca de 120 bilhões de dólares (SHAY; SYAL[16], 2001 apud MARQUES DE JESUS, 2008, p. 25).

Na Europa, o mesmo ocorreu em relação ao desinteresse do setor imobiliário nas obras de reabilitação. Era mais lucrativo demolir do que reabilitar. Mas o que mudou a visão do mercado foi o desenvolvimento de tecnologias construtivas mais adequadas às obras de reabilitação, bem como o desenvolvimento de novos materiais e componentes. Esta mudança tornou as obras mais atrativas financeiramente.

Tomando a França como exemplo, a partir de 1989 as grandes construtoras ingressaram no setor de reabilitação, o que gerou um grande crescimento chegando a apresentar mais de 50% do volume de negócios da construção civil. Este aumento no mercado, resultou em metodologias e diagnósticos severos para obras de reabilitação, cobradas pelo poder público, como mostrado no Quadro 4, justificando um cuidado com custos e alcance das intervenções propostas pelo poder público.

---

[16] SHAY, C.; SYAL, M. *Implementing a building rehabilitation code in Michigan*. Michigan: Construction Management Program; Michigan State University, 2001. 15 p.

Quadro 4: Etapas do processo de projeto de reabilitação de edifícios na França[17].

Fases gerais do processo de produção de um empreendimento	Etapas do processo de projeto	Produto da etapa
Montagem (concepção)	Proposta da reabilitação	Proposta da mudança de uso
		Proposta arquiteônica inicial
Desenvolvimento do projeto	Diagnóstico	Estudo do estado de conservação do edifício
		Estudo das altenativas técnicas
		Estudo da viabilidade técnica e econômica da operação
	Anteprojeto	Anteprojeto preliminar
		Anteprojeto definitivo
		Dossiê para solicitar aprovação de projetos e permissão para construir
		Estudo de síntese preliminar (compatibilização entre projetos)
	Projeto definitivo	Documentos gráficos (desenhos definitivos)
		Documentos escritos com as exigências técnicas (Controle Close Technique Particuler - CCTP)
Organização e execução da obra	Assistência para contratação das empresas	Consulta as empresas de construção
		Dossiê de consulta as empresas
	Estudos de execução	Projetos executivos detalhados
		Estudo de síntese definitiva (compatibilização final entre projetos)
		Projetos para produção
		Planejamento da execução
Entrega da obra e gestão do empreendimento	Finalização da obra	Assistência para recepção da obra
		Projeto *as built*

Fonte: Etapa de diagnóstico de um projeto de reabilitação: um estudo caso francês (CROITOR; OLIVEIRA; MELHADO, 2007, p. 2).

Um outro fator que demonstra a valorização da atividade de reabilitação de edifícios nos países europeus e Estados Unidos é o número de publicações acadêmicas, seminários e eventos relacionados ao assunto.

O *U.S. Department of Housing and Urban Development* (HUD) [Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano] do governo norte-americano, lançou em 1995, um documento intitulado *Innovative Building Rehabilitation Technologies* (OFFICE OF POLICY DEVELOPMENT AND RESEARCH OF U.S. DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN; BUILDING TECHNOLOGY, INC, 1995), no qual são exploradas diversas tecnologias para reabilitação de edifícios, implicando em custos mais baixos, se comparados com técnicas tradicionais.

A partir deste trabalho o HUD desenvolveu um código de obras de abrangência nacional, relativo exclusivamente às obras de reabilitação, denominado *Nationally Applicable*

[17] Lei MOP, 1993; - Loi relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'oeuvre privée. **Arrête** du 21 décembre 1993 précisant les modalités techniques d'exécution des éléments de mission de maîtrise d'oeuvre confiés par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé (HUTTER, 2003).

Recommended Rehabilitation Provisions (NARRP) (NAHAB et al., 1997). Este documento serviu de base para o ICC lançar, em 2003, o *International Existing Building Code* (IEBC) que contém as principais diretrizes para obras de reabilitação.

Ressalta-se entretanto, que o IEBC não leva em consideração as particularidades urbanas e arquitetônicas do parque edificado de cada cidade, cabendo aos municípios estabelecerem suas diretrizes específicas. Desta forma, o setor de reabilitação de edifícios, nos Estados Unidos foi sistematizado a partir da criação de códigos de obras específicos, o que contribuiu para seu crescimento mais organizado.

Outro evento relevante relacionado ao tema foi o Encontro sobre Conservação e Reabilitação de Edifícios (ENCORE), cuja terceira edição foi realizada na cidade de Lisboa em maio de 2013, sob coordenação do Laboratório Nacional de Engenharia Civil de Lisboa (LNEC). Este evento demonstrou a relevância mundial atribuída ao tema reabilitação, já que foram apresentados artigos da Bélgica, Espanha, Equador, México, Moçambique, além de Portugal e até mesmo Brasil.

Nos Estados Unidos, por exemplo, o *Housing Preservation Symposium* [Simpósio sobre Preservação da Habitação], foi promovido pela prefeitura de Nova York em junho de 2005, e contou com a presença de especialistas norte-americanos de diversas áreas ligadas à reabilitação de edifícios.

Para Bullen e Love (2011), o incentivo por parte do poder público, é uma das maneiras de impulsionar as obras de reabilitação. Segundo aqueles autores, o governo precisa gerar iniciativas políticas e financeiras que incentivem o investimento nesse setor.

2.8.2 Brasil

Várias cidades brasileiras, mais recentemente, começaram a perceber que tinham um acervo edificado subutilizado. Mesmo patrimônios históricos e culturais foram renegados ao esquecimento até décadas atrás. A cultura de um urbanismo espraiado foi facilmente assimilada como o melhor a ser feito em um país de grandes dimensões, com vastas áreas a serem loteadas. Casas foram trocadas de início por outras casas, depois por prédios. Muita oferta do novo, muito desejo pelo moderno, muito interesse em demolir, com pouco controle do poder público.

Um parâmetro para se medir o peso na reabilitação de edifícios no Brasil é a pouca produção acadêmica e livros sobre o tema. Entretanto a idade elevada de muitas edificações, a perda de suas funções, a obsolescência e um recente questionamento pelas demolições descortinaram a existência do problema nas cidades, que refletiram nos diversos planos

urbanísticos para os centros das cidades a partir do Estatuto das Cidades, e que será detalhado no Capítulo 3 - Eixo 2 - Centro BH.

A crítica recorrente do mercado da construção civil em relação ao *retrofit* é a falta de legislação específica e incentivos do poder público. Afinal, muitas destas edificações se encontram em regiões onde o metro quadrado tem alto valor, o que deveria ser bem sedutor para o mercado.

Segundo Vale (2006), as cidades brasileiras devem buscar as experiências observadas em cidades mundiais, que atraíram investidores, por meio de ações e principalmente de políticas públicas. Ressalta ainda, a necessidade de o poder público buscar parcerias no setor privado e oferecer incentivos tributários, fiscais e até mesmo no aproveitamento de coeficientes da edificação visando um caminho de sucesso, nesta mudança de paradigma da construção civil. Portanto, o autor credita ao poder público o protagonismo da iniciativa.

Quanto ao exemplo da Europa, que incentivou a reabilitação dos edifícios com tecnologias disponibilizadas pela indústria para facilitar as intervenções, estamos distantes desta realidade, a demanda reduzida não motiva o desenvolvimento de produtos especializados para a modernização de edifícios. A dúvida neste ponto se assemelha ao paradoxo do ovo e da galinha. De quem deve ser o *start*? Da indústria ou da demanda do mercado?

Na tentativa de referências em cidades brasileiras, em que o poder público implantou planos urbanísticos para áreas centrais e houve *retrofits* residenciais, foram escolhidas duas cidades, São Paulo e Vitória. A escolha se deu em decorrência de São Paulo ser a cidade mais farta em exemplos e ter em sucessivas administrações, o Centro como proposta de revitalização. Vitória, por ser uma cidade menor, também com projetos para áreas centrais. Apesar das duas cidades serem bem mais velhas que BH[18] servem como parâmetros em pontas distintas para o estudo de caso de BH.

2.8.3 A cidade de São Paulo

A cidade de SP tem 1.521 km² e 12,33 milhões de habitantes, sendo a 8ª cidade mais populosa do planeta. Sua região metropolitana é formada por 39 municípios, tendo uma área de 7.946,84 km² (SÃO PAULO, 2021a) e 21,5 milhões de habitantes.

Segundo Sandroni (2017), a mancha urbana do município de SP continua crescendo e a população se expande embora em ritmo menor, mas de acordo com os novos padrões

[18] Data da fundação de SP: 1554, de Vitória: 1783 e de BH: 1897.

demográficos de um menor número de pessoas por moradia, está ocorrendo em um aumento do espaço construído proporcionalmente maior.

Até a Segunda Grande Guerra, 70% dos arranha-céus estavam localizados na região da Sé e da República, sendo 65% de uso comercial. Dos edifícios altos construídos entre 1940 e 1957, 71% estavam ainda localizados entorno da área central (SOMEKH[19], 1997, p. 19 apud KARA JOSÉ, 2010, p. 21).

Na metade do século XX, com o deslocamento das classes dominantes para outras regiões da cidade, seguidas pela classe média, e a expansão da centralidade financeira para avenida Paulista, o mercado imobiliário migrou do centro. Este movimento causou um forte impacto na região, com a diminuição de usuários dos espaços, do comércio e serviços e o aumento crescente de edifícios vazios, principalmente os edifícios de escritórios.

Os censos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de 1980, 1991 e 2000 mostraram que houve evasão de residentes na Região Central. No período de duas décadas, sua população diminuiu 179.000 habitantes, significando uma perda total de 30% (KARA JOSÉ, 2010, p. 46).

Diante deste cenário, o poder público e a organização não governamental, Associação Viva o Centro (AVC), se comprometeram com diversos planos e projetos na tentativa de resgatar o espaço, o uso, e as edificações do centro (Quadro 5). Os instrumentos implementados foram baseados em três mecanismos de incentivo: a possibilidade de flexibilizar normas do zoneamento; a possibilidade de transferência de potencial construtivo dos imóveis tombados que fossem reabilitados; e a isenção ou redução de impostos (Imposto sobre Propriedade Predial Territorial Urbana (IPTU) e Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS)).

Destas tentativas, o que importa para esta pesquisa é pontuar os objetivos, erros e acertos ocorridos no centro a partir da década de 1990, sabendo-se de antemão, que há uma diferença não só de tamanho da cidade, comparativamente a BH, como também de comportamento e estratégias do mercado e da prefeitura de SP.

Para o estudo até 2009, a base de informações coube à tese *A popularização do centro de São Paulo*: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos (KARA JOSÉ, 2010), onde a autora destaca as estratégias utilizadas pela Prefeitura para incentivar a ocupação do centro e SP:

---

[19] SOMEKH, N. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*: São Paulo 1920-1939. São Paulo: Edusp, 1997.

Operações Urbanas

A avaliação a participação dos agentes privados, em relação as duas operações urbanas ocorridas no Centro, Vale do Anhangabaú e Centro, foi a baixa adesão do empresariado e o insucesso. Os agentes privados criticaram o formato, alegando que a Prefeitura não poderia visar lucro de imediato, que este seria decorrência da retomada da valorização imobiliária. Por outro lado, a Prefeitura argumentou que as operações não funcionaram porque o mercado imobiliário não queria investir no Centro, devido ao estoque em outras áreas. O que se pode concluir deste impasse, que operações urbanas, que oferecem benefícios legislativos para atrair empreendimentos privados, não são suficientes para reverter as tendências de deslocamento do mercado imobiliário. Não havia no Centro, uma demanda desejada que justificasse o deslocamento de outras regiões com maiores potenciais de lucro.

Incentivos fiscais

A Prefeitura de SP se dispôs a conceder incentivos fiscais para empresas se instalarem no Centro (PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, 2005). Emitiu Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento com valor de 50% do valor dos investimentos em construção, restauração, preservação ou conservação de imóvel de uso exclusivamente residencial; redução de 50% do IPTU, referente ao imóvel objeto de investimento; – redução de 50% do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), referente ao imóvel objeto de investimento; redução de 60% do ISS incidente sobre os serviços de construção civil referentes ao imóvel objeto do investimento; redução de 60% do ISS incidente sobre determinados serviços. Entretanto, não houve indícios que esta lei impulsionou a ida de empresas para o Centro, mas sim contribuiu para o aumento no valor dos imóveis.

Flexibilização do potencial construtivo e normas de Código de Obras

Foram propostas flexibilização nas leis urbanísticas vigentes, como modificar os limites construtivos e as características de parcelamento, uso e ocupação do solo determinados pelo zoneamento; modificação de normas do Código de Obras e Edificações; regularização de construções e reformas em desacordo com a legislação e concluídas até a data de publicação da lei; da cessão onerosa de espaços públicos e subterrâneos para criação de passagens e galerias; a utilização gratuita de área construída adicional no caso de remembramento de lotes que atinjam o mínimo de 1.000 m²; o direito de utilização dos coeficientes antigos no caso de demolições de edifícios com índices maiores que o da lei vigente; e a não contabilização no

cálculo do coeficiente de aproveitamento (CA) das áreas destinadas às atividades culturais, educacionais e coletivas em geral. O que se observou foi um não interesse do mercado imobiliário pela compra de potencial construtivo. A maior parte dos pedidos realizados diziam respeito à transferência de potencial construtivo para outras regiões da cidade. Concluindo, a utilização da transferência de potencial construtivo não contribuiu para alterações significativas na qualidade de vida e na paisagem do Centro, não atraindo demanda de comércio e serviços. No caso da Concessão Urbanística, onde estas flexibilizações são trocadas, há um questionável repasse da terra para o setor privado, que passa a ter lucro com a urbanização, que é papel do Estado.

Outras leis propostas como Lei da Fachada (PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, 1997), também não surtiu o efeito esperado. Os proprietários se queixaram na demora no processo de avaliação, além da exigência da reabilitação antes da concessão do desconto, ou seja, o proprietário precisaria investir antes de obter o recurso.

Projetos Culturais como âncoras de desenvolvimento

A onda do planejamento estratégico catalão também chegou à cidade de SP. Projetos culturais como Polo Cultural da Região da Luz, com equipamentos como Sala São Paulo, Pinacoteca e Museu da Língua Brasileira, não impulsionaram o entorno, se limitando apenas aos edifícios. A dificuldade do poder público em se resolver a Cracolândia, ilhou estes equipamentos.

Financiamentos

O Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) foi o maior parceiro de financiamentos dos projetos para a região Central. Entretanto seu foco estava na parceria com a iniciativa privada para indução da valorização da região, claramente uma visão neoliberal, na qual a existência de HIS seria um empecilho para a valorização pretendida. O contrassenso estava justamente neste impasse, já que um dos objetivos dos planos para a região central estava na indução na produção de HIS. Sabe-se claramente, que regiões induzidas para classes mais altas valoriza os imóveis, o que inviabiliza a moradia para a população de baixa renda.

Para as HIS, o Programa de Arrendamento Residencial - Modalidade Reforma (PAR Reforma) foi a modalidade mais utilizada, entretanto muitos projetos não foram viabilizados. Os problemas estavam nos custos de aquisição do imóvel, nos custos da obra, no tempo de

aprovação dos projetos e a liberação do financiamento pela CEF levou muitos proprietários a desistirem da venda.

Outra questão estava também na falta de financiamentos adequado para escritórios, uma demanda forte do Centro.

A partir de 2000, iniciaram as linhas de financiamento residencial para classe média, o que facilitou a compra de imóveis no Centro. A compra de 90% das UH dos prédios retrofitados foram viabilizados por meio de Cartas de Crédito da CEF até 2009.

Produção HIS

O número de HIS produzidos na região Central, segundo Kara José (2010), no período de 1992 a 2007 de construções novas foram de 12 empreendimentos com 1.715 unidades. Já para reforma foram 10 empreendimentos com 914 unidades de 2001 a 2009. Estes dados por si só mostram que a produção de unidades novas supera em unidades as reformas. Uma das dificuldades estava no valor dos imóveis a serem reformados, que tornavam inviáveis os empreendimentos. São Paulo até 2009 produziu 2.629 unidades HIS na região central, não o proposto ou o possível, um valor irrisório frente ao déficit habitacional em torno de 670.000 famílias para este público.

As sugestões para esta defasagem, era a formação de um estoque público de terrenos para viabilizar a produção HIS, ou a "desapropriação casada", onde o poder público desapropria e a iniciativa privada paga imediatamente a desapropriação e se torna investidora do projeto.

Provavelmente as ações dos movimentos de moradia no Centro, abriram um caminho para a possibilidade de reaproveitamento dos edifícios antigos para o mercado de classe média. Entretanto, os empreendedores entrevistados por Kara José (2010), alegam que a HIS no Centro atrapalhava a venda de Habitação para Mercado Popular (HMP).

Especulação

Sobre o acervo vazio ou subutilizado do Centro, não disponibilizado pelos proprietários para recuperação e uso, depara-se com a questão, que só a aplicação de altas medidas coercitivas pode mudar o comportamento especulativo. Os proprietários só vendem seus imóveis se estiverem com problemas financeiros. Não enxergam a desvalorização dos imóveis ou a valorização do patrimônio com a recuperação. A conta que fazem é limitada: se o imóvel já se pagou no seu período de vida, e os impostos são baixos, é preferível aguardar a valorização. Prossegue, portanto a mentalidade especulativa antiga. Outro fator, é que muitas vezes o térreo

do edifício tem uso comercial lucrativo. O proprietário se satisfaz com este ganho, não fazendo questão de ocupar os andares superiores.

O que foi positivo para o Centro de São Paulo

De 2002 a 2009, o Centro recebeu diversas instituições de ensino, que contribuíram com a dinâmica diurna e noturna. Outros serviços como *call centers* também migraram para a região (GONÇALVES[20], 2008 apud KARA JOSÉ, 2010; BESSA[21], 2004 apud KARA JOSÉ, 2010).

A decisão política da transferência de parte dos setores públicos para o Centro também foi importante para a dinâmica da região.

O que a região do centro tem mostrado é que existe um outro nicho de mercado de serviços, que não precisa competir com as avenidas Paulista e Berrini. Há demanda se serviços em busca de um local acessível para se instalar.

Empecilhos

Quanto ao reaproveitamento das edificações no Centro, os empecilhos descritos pelo mercado imobiliário paulista estão, na falta de informações precisas das edificações, na aprovação do projeto, no número de órgãos públicos envolvidos para esta aprovação com problemas de comunicação entre eles. Os empreendedores menores dos *retrofits* no Centro, destacaram que o poder público mais atrapalha que colabora. Outra questão apontada é em relação a negociação dos imóveis. São descritas como lentas, complicadas e diversas vezes não se consumam depois de muito tempo perdido. O custo do imóvel e da obra também é visto como um complicador para o empreendimento.

A mudança das gestões administrativas também tem sido um problema. Elas se alinham a diferentes interesses que sempre foram polarizados na região, o que resulta numa descontinuidade nas ações.

---

[20] GONÇALVES, A. F. *Empresas de contact center no território brasileiro e sua concentração na cidade de São Paulo*. 2018. Monografia (Trabalho de Graduação) - Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 2008.

[21] BESSA, V. C. O setor de serviços às empresas. In: EMURB/CEM/CEBRAP. *Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo*. PMSP/EMURB. São Paulo: 2004. p. 199-233.

Mercado *versus* Prefeitura

O mercado imobiliário defende que é necessária a intervenção do poder público em questões como camelôs, população de rua, marginais. A iniciativa privada assumiu no centro de SP serviços de zeladoria, mas alega que tem limites de atuação. A Prefeitura precisará resolver determinados entraves na região para estimular o mercado a investir na região. Até hoje a Cracolândia não foi resolvida.

Existe um impasse entre os objetivos do mercado e os da Prefeitura. Este impasse se exacerba dependendo do partido político que assume o mandato. Fica a dúvida, qual classe afinal, o poder público pretende, que habite e que invista no comércio e serviços no Centro. As propostas colocadas nos planos visam incentivar HIS na região central, mas já é histórica esta dificuldade. Necessita de um poder público firme e contínuo neste propósito, pois o maior interesse dos agentes privados é evitar a popularização dos centros.

Kara José (2010) concluiu que as mudanças ocorridas no Centro de SP até 2009 não foram produzidas pelos projetos públicos, mas pelo comportamento do mercado, que viu atrativos no Centro como acessibilidade, infraestrutura e baixos valores.

Mercado do *retrofit* residencial no Centro de SP

Nas pesquisas de campo que Kara José (2010) fez do mercado imobiliário atuante no mercado de *retrofit*, no período de 2000 a 2009, no centro de São Paulo, ela definiu o perfil das construtoras como: pequenos empreendedores, com foco no público de classe média baixa e classe média, que trabalham segundo seus "*feelings*", sem pesquisa de demanda, entretanto com especificidades:

1. Perfil 1: adquire prédios em mal estado e com dívidas de IPTU. A compra é parcelada em seis vezes, e à medida que as unidades ficam prontas são vendidas, o que gera capital para continuar a obra. Tem foco nos edifícios residenciais, pois não precisam de muitas alterações para se manter o uso e a aprovação é mais rápida. Os maiores empecilhos estão no desmembramento do edifício e na sua legalização. O foco inicial foi no público que já estava no Centro, mas atualmente tem migrado seu interesse para um público de maior poder aquisitivo.
2. Perfil 2: adquire prédios ocupados, que precisam de despejo, portanto com preços acessíveis. Coloca como empecilhos a aprovação dos projetos e a regularização dos imóveis;

3. Perfil 3: a compra dos edifícios é feita por meio de um grupo de investidores. Quanto aos maiores empecilhos destaca a falta de clareza e organização nos procedimentos da Prefeitura, os problemas jurídicos e negociação com os proprietários;
4. Perfil 4: destaca que os escritórios são mais fáceis para realização de obras, por serem mais novos. Transformou um prédio de escritórios em residencial, mas trabalha também com hotéis. Os empecilhos colocados estavam na aprovação do projeto.

Destas construtoras foram contabilizados 41 empreendimentos com aproximadamente 1.800 unidades, no período de 1996 a 2010. O uso anterior dos edifícios era: 27 prédios residenciais, oito hotéis, um comercial e cinco sem definição. Preponderaram apartamentos de um quarto, seguidos por dois quartos, aparecem poucos três quartos, planta livre e estúdio. As áreas mais executadas estão entre 35 e 45 m². Os financiamentos das obras são 70% de recursos próprios, 29% pool de empreendedores e apenas 1% Fundo de Garantia Tempo de Serviço (FGTS).

Empecilhos comuns relatados pelas construtoras

As justificativas dadas pelo mercado imobiliário, para a baixa produção imobiliária no Centro de SP está na carência de terrenos e no alto preço dos que sobraram. Quanto ao aproveitamento dos edifícios existentes, há uma alegação para o reaproveitamento para escritórios, de que os edifícios passaram a receber classificações (A, B ou C) definidas por empresas de consultoria em investimentos imobiliários, fundamentadas na existência de requisitos como tamanho da laje, ar-condicionado central, garagens, padrões estéticos, entre outros aspectos técnicos dos chamados “edifícios inteligentes”, distantes das possibilidades do Centro.

Outra justificativa está na dificuldade de negociação dos imóveis com os proprietários e na aprovação dos projetos. Aparecem nas entrevistas, a baixa taxa de lucro, que se soma ao “dar mais trabalho”.

É fato que até 2009, não houve interesse do grande capital de investir no Centro, e a constatação que a região não é um dos vetores de valorização da cidade de SP. Bastante conclusivo, o depoimento: “se fosse um bom investimento, as grandes incorporadoras já estariam atrás deste ramo” (KARA JOSÉ, 2010, p. 213).

Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)

A partir de 2009, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) também possibilitou financiamentos para moradias no Centro, tanto para novas construções como para prédios reaproveitados. Na capital, em 2012 estavam previstos 23 empreendimentos na primeira fase do programa para famílias que recebessem até R$ 1.395,00 por mês, com 3.596 moradias, de acordo com a CEF, sendo que de 21 delas já estavam em andamento neste ano.

O maior programa habitacional do país financiou para todas as faixas contempladas 126 empreendimentos em São Paulo, mas apenas três foram de *retrofit*. Na avaliação de especialistas e empreendedores, sobre os números baixos dos empreendimentos de *retrofit* para PMCMV, além da falta de tradição nas políticas habitacionais, estava no teto financeiro do programa. Para lucrar mais, empreiteiras preferem construir em terrenos mais baratos e, portanto, continuam construindo nas periferias. A reforma de um apartamento em um prédio do Centro custaria cerca de R$ 400 mil a unidade enquanto um apartamento novo financiado pelo PMCMV sai por cerca de R$ 150 mil. Novamente, a falta de uma legislação construtiva específica para o *retrofit* é citada.

A pesquisa de Kara José (2010), se encerra em 2009 e foi importante como base referencial e comparativa para BH, que será discutida no Capítulo 3 - Eixo 2 - Centro BH.

A partir de 2010, outras legislações e instrumentos legislativos que influenciam o *retrofit*, foram implementados pelo poder público:

- IPTU progressivo

  A Prefeitura de São Paulo notificou 1.385 imóveis ociosos desde 2014, quando o decreto do IPTU progressivo no tempo foi implantado, até abril de 2018. São considerados ociosos os imóveis não edificados, com área superior a 500 m² e coeficiente de aproveitamento igual a zero; os imóveis subutilizados que possuem área superior a 500 metros quadrados e coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido e os imóveis não utilizados ou abandonados, que são edifícios que tenham pelo menos 60% da sua área construída desocupada há mais de um ano. De acordo com a Secretaria Municipal da Habitação, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados da cidade não cumprem a função social e, por isso, devem pagar um imposto mais alto para manter os locais vazios. O proprietário é notificado e recebe um prazo para aproveitar o imóvel. A alíquota sobe com o tempo se o dono não fizer as benfeitorias ou ocupar a área, e é aplicada, inclusive, em imóveis isentos do imposto. Caso o imóvel não seja utilizado um ano após a

notificação, o proprietário passa a pagar IPTU que pode ser reajustado em até 15% sobre o valor venal no imóvel no período de cinco anos. Depois de cinco anos da cobrança do IPTU Progressivo no tempo, caso o proprietário não faça nada, o imóvel poderá ser desapropriado. Projetos de *retrofit* têm sido beneficiados pela aplicação de IPTU progressivo em prédios desocupados no centro da capital. A medida forçou proprietários a diminuir o preço do metro quadrado para vender mais rápido.

- Revisão Código Obras

  Para tentar solucionar o problema da falta de legislação específica para o *retrofit*, em 2015, o então prefeito Fernando Haddad (Partido do Trabalhador) encaminhou a Câmara Municipal, o projeto de revisão da Lei nº 11.228, de 04 de junho de 1992, o Código de Obras e Edificações (COE) (SÃO PAULO, 1992). Dentre as alterações, o Projeto de Lei (PL) trouxe o conceito de *retrofit* para requalificação de edificações construídas antes de 1992. O dispositivo permitia a modernização e requalificação de edificações já existentes, abrindo um caminho para o aproveitamento e a regularização de imóveis que dependiam de reformas.

- PL nº 425, de 07 de julho de 2020 (SÃO PAULO, 2020)

  A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa (CCJ) aprovou o parecer de legalidade ao PL nº 425/2020 (SÃO PAULO, 2020), de autoria do vereador Eduardo Tuma (Partido Social-Democrata Brasileiro), que estabelece regras e incentivos para a produção de reformas e alterações em construções existentes, e outros benefícios, por meio do processo de melhoria da edificação e requalificação, *retrofit.* A ideia é promover a ocupação de imóveis não utilizados ou subutilizados, em especial na região central da cidade. O texto define *retrofit* como intervenções em edificações existentes, visando a requalificações, reformas, adequações, reestruturações das instalações existentes com ou sem mudanças de uso, com o objetivo de criar novas finalidades e usos aos edifícios já existentes.

Na finalização desta pesquisa, o Projeto Revitaliza Centro, PL nº 447/2021 (SÃO PAULO, 2021b), foi encaminhado pela Prefeitura de SP, a Câmara Municipal, com uma série de incentivos fiscais voltados a revitalizar o centro. De acordo com a Prefeitura, o projeto busca trazer mais moradias para o Centro, adequando imóveis abandonados por meio do *retrofit* para o uso residencial, principalmente prédios de escritórios.

Quadro 5: Resumo dos planos urbanos para centro de São Paulo.

	Ano	Planos	Iniciativa	Característica	Financiamento	Centro	Flexibilização para o mercado
1	1975-1979	Plano Revitalização do Centro - Olavo Setubal	público			oferecer habitações para área central	
2	1979-1982	Plano Revitalização da Área Central - Reynaldo de Barros	público	priorização do município no estoque de terras	recursos direcionados a programas habitacionais para baixa renda	inclusão do Centro na escala metropolitana	participação do mercado imobiliário na produção habitacional do centro
4	1985-2000	Plano Diretor -Mário Covas	público	objetivo de alterar o regime jurídico da propriedade imobiliária urbana no âmbito nacional		renovação urbana do Centro com participação do mercado imobiliário - oferecer habitações para área central	esboços de alguns instrumentos urbanísticos: direito de preempção e tributação progressiva
5	1986-1988	Lei nº 10.209/1986 - Jânio	público	contrapartida: HIS		retorno as áreas centrais	alterações nos índices urbanísticos e das categorias de uso em favor dos investidores privados
6	1988	Lei nº 10.676/1988 - Plano Diretor	público				
7	1991	Lei nº 11.090/1991 (91-93) - Operação Urbana Vale Anhangabaú	público-privada	Programa de Obras para melhoria de espaços públicos e da infraestrutura de microdrenagem nas imediações do Vale			Flexibilização de zoneamento
8	1991	Associação Viva Centro (AVC)	privada	retirada de camelôs		reverter o processo de decadência do Centro	
9	1993	Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro SP (PROCENTRO) O. U. CENTRO - Lei nº 12.349/1997	público-privada - Secretaria de Habitação e Desenvolvi-mento Urbano				Apoio público a AVC na mudança de legislação e outras medidas no âmbito da administração municipal
10	1995	Programa de Ações Legais (AVC)	privada			Ações de zeladoria do espaço urbano	

	Ano	Planos	Iniciativa	Característica	Financiamento	Centro	Flexibilização para o mercado
11	1997	Lei nº 12.349/1997 Operação Urbana Centro	público-privada	arrecadar recursos para realização de obras públicas e atrair iniciativa privada			transferência de potencial construtivo, flexibilização da legislação existente, da regularização de construções e reformas em desacordo com a legislação e concluídas até a data de publicação da Lei, o direito de utilização dos coeficientes antigos no caso de demolições de edifícios com índices maiores que o da lei vigente, a não contabilização no cálculo do CA das áreas destinadas às atividades culturais, educacionais e coletivas em geral
12	1996	Polo Luz/ Programa Monumenta	público	estímulo à participação da iniciativa privada em projetos de natureza cultural, por meio das leis de incentivo fiscal, para se alcançar viabilidade financeira dos projetos urbano-culturais lançados na região da Luz.	BID/CEF	inserção de equipamentos culturais-sala SP, Pinacoteca, Museu Língua Brasileira	incentivos fiscais
13	1997	Lei da Fachada - Lei nº 12.350/97	público	projetos de natureza cultural, por meio das leis de incentivo fiscal, e o financiamento do	Incentivos fiscais	melhoria da paisagem	apoio no desconto tributário para estimular a recuperação externa e confirmação de edifício tombados. São oferecidos dez anos de isenção sobre o IPTU
14	1997	Programa Morar no Centro - Secretaria Municipal de Habitação	público	BID colaboraram para se alcançar viabilidade financeira dos projetos urbano-culturais	Recursos Fundo Municipal de Educação (FMH) e PAR	Projetos Habitacionais (HIS) em terrenos ou edifícios vazios	
15	1997	Lei nº 12.349/1997 - O.U. CENTRO	público-privada	lançados na região da Luz.			Flexibilização zoneamento - Transferência potencial construtivo
16	1998	Programa de Arrendamento Residencial - PAR Reforma (federal)	público		Caixa Econômica Federal, destinado a famílias de até seis salários-mínimos de renda. Opção de compra no final do prazo do contrato		

	Ano	Planos	Iniciativa	Característica	Financiamento	Centro	Flexibilização para o mercado
17	1999	Programa de Atuação em Cortiços - PAC (estadual),	público-privada		reforma de moradias existentes, construção de novas unidades ou compra de imóveis disponíveis por meio de cartas de crédito		
18	2000	Bolsa Aluguel	público	suporte para o acesso de famílias de baixa renda ao mercado privado de aluguéis no Centro	Programa Especial de Habitação Popular - PEHP - repasse federal		
19	2000	Plano Diretor Estratégico	público				
20	2001-2002	Programa Especial de Habitação Popular (PEHP)	Público (recursos federal)		Recurso Federal para prefeitura para desapropriação terrenos vazios	reabilitar bairros centrais e estimular HIS	
21	2002	Reconstruir Centro = PROCENTRO 93	público	aumento da área de abrangência			
22	2002	Lei nº 13.340/2002 - Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS-3)	público				Flexibilização de zoneamento
23	2004-2008	Programa Ação Centro	público	origem no Reconstruir Centro-Marta Suplicy (01-02)	BID, CEF e Prefeitura		Os eixos eram: Reversão da Desvalorização Imobiliária e Recuperação da Função Residencial; Transformação do Perfil Econômico e Social; Recuperação do Ambiente Urbano; Transporte e Circulação; fortalecimento institucional do município
23.1		Eixo 1-		priorizar a reforma de prédios vazios; combinar soluções habitacionais com iniciativas de geração de renda; buscar diversidade social nos bairros	Recursos Fundo Municipal de Habitação (FMH)	Morar no Centro	
23.2		Eixo 3		recuperação do ambiente urbano		requalificação de edifícios	
23.3		PROCENTRO	público	manteve os cinco eixos definidos no Ação Centro, mas com ênfase em drenagem, sistema viário e social	BID	retirada dos componentes habitacional	
24	2004	PDE e Lei nº 13.885/2004 (PRE)	público				Flexibilização de zoneamento

	Ano	Planos	Iniciativa	Característica	Financiamento	Centro	Flexibilização para o mercado
25	2004	ZEPEC - Lei nº 13.885/2004 (PRE)	público				Transferência de potencial construtivo
26	2004	Renova Centro (COHAB)	público	programa se baseia na desapropriação de 53 edifícios no Centro, a maioria com dívida ativa de IPTU, a serem reformados num período de 3 anos não atende a demanda para HIS existente no Centro	COHAB - Financiamento PMCMV, subsídio de R$ 52 mil para habitações destinadas Casa, Minha Vida, do Governo Federal, que dá subsídio de R$ 52 mil para habitações destinadas a famílias que ganham até 10SM	Programa de Habitação e Requalificação Urbana	
27	2005	Lei nº 14.096/05 - Projeto Nova Luz	público-privada		BID -incentivos fiscais	novos empreendi-mentos e término Cracolândia	Emissão de Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento com valor de:50% do valor dos investimentos em construção, restauração, preservação ou conservação; redução de 50% do IPTU, referente ao imóvel do investimento; redução de 50% do ITBI, referente ao imóvel objeto de investimento; redução de 60% do ISS incidente sobre os serviços de construção civil referentes ao imóvel objeto do investimento; redução de 60% do ISS em determinados serviços
28	2009	Projeto de Lei nº 01 0087/2009	público				concede-se ao setor privado a autorização para uso de instrumentos jurídicos tais como o direito de preempção, o consórcio imobiliário, o direito de superfície, a concessão real de uso

	Ano	Planos	Iniciativa	Característica	Financiamento	Centro	Flexibilização para o mercado
30	2009	Lei nº 14.917, de 7 de maio de 2009	público			Concessão Urbanística	concede-se ao setor privado a autorização para uso de instrumentos jurídicos tais como preempção, consórcio imobiliário, direito de superfície, concessão real do uso. Os empresários ficam responsáveis pela implantação de um plano urbanístico definido pela Prefeitura, também objeto de licitação, e, em contrapartida, poderão ficar com os lucros da revenda ou exploração dos imóveis beneficiados após a reurbanização. bem como a renda derivada da exploração de espaços públicos.
29	2015	Revisão da Lei nº 11.228/92, o COE.	público	modernização e requalificação de edificações já existentes			
30	2020	PL nº 425/2020	público	estabelece regras e incentivos para a produção de reformas e alterações em construções existentes, e outros benefícios, por meio do processo de melhoria da edificação e requalificação, *retrofit*.			

As células na cor verde destacam as características que citam o *retrofit*.

Fonte: Elaborado pela autora.

Os imóveis requalificados receberão benefícios como remissão de créditos de IPTU, isenção desta taxa nos três primeiros anos após a obra e aplicação de alíquota do imposto progressivas durante cinco anos, sendo que apenas no sexto atingiriam o valor integral do tributo. Os imóveis também seriam isentos em ITBI e em taxas municipais para instalação e funcionamento por cinco anos, além de redução de alíquota de ISS da obra para 2%[22] em serviços como engenharia, arquitetura, construção civil, limpeza, manutenção e meio ambiente.

O projeto ainda deve ser complementado por um decreto especificando o processo para licenciamento e aprovação do *retrofit*. Haverá, por exemplo, facilitação para aprovação de alvarás. O atual, Secretário Municipal de Licenciamento César Azevedo enfatiza que a ideia é desburocratizar o processo do *retrofit*, criando um rito exclusivo, para tornar a análise simplificada e rápida.

Atualmente, já está em tramitação na Câmara o Plano de Tramitação Urbana do Setor Central, que busca atrair até de 220 mil moradores para a região (RODRIGUES, 2021).

No intuito de ouvir um profissional de SP, foi realizada uma entrevista, com o arquiteto urbanista Ciro Pirondi (2021), referência para esta pesquisa, devido a sua história pessoal e profissional com o centro de São Paulo, e com suas experiências em projetos de *retrofit*. Ciro Pirondi é diretor da Ciro Pirondi Arquitetos e cofundador da Escola da Cidade, escola de arquitetura fundada em 2001, localizada na rua General Jardim, Vila Buarque, centro SP.

Desde 2002, a Escola da Cidade (Figura 7) ocupa dois edifícios de aproximadamente 5.000 m², projetados originalmente por Oswaldo Bratke no centro da cidade de São Paulo. Os edifícios, concebidos em 1942 e construídos separadamente, haviam sido ocupados primeiramente como residências que, acompanhando as mudanças do entorno, seriam transformadas para uso comercial e encontravam-se então vazias há 12 anos, quando foram adaptadas para receber a faculdade de arquitetura e urbanismo recém-criada. O espaço foi sendo paulatinamente qualificado a partir da lógica de um programa aberto que integrou os dois edifícios. Em 2018, concluiu-se uma ampla reforma do edifício, que se estendeu ao térreo e subsolo como continuidade do espaço público, reafirmando a ligação transparente entre a Escola e a rua.

A história relatada por Pirondi (2021), para a efetivação da negociação do prédio com o proprietário e a parceria que se estabeleceu, é bastante interessante sob um outro ponto de vista,

[22] Atualmente a alíquota está em torno de 5%.

de como efetivar um negócio, não necessariamente alicerçado por empresas construtoras, fundo de investidores, e grandes operações.

> O prédio estava abandonado e ficava em frente ao meu escritório. Todo dia eu o via, então resolvemos procurar o proprietário e apresentar-lhe a nossa ideia de instalar lá a Escola da Cidade. A família proprietária do prédio, possui em torno de 26 edifícios, entre a Praça da Sé e o Largo Santa Cecília, sendo os maiores pagadores de IPTU da cidade de São Paulo, portanto devem ser um dos maiores do Brasil. Possuem muitos imóveis na cidade, inclusive vários *shoppings centers*, desta forma para eles, não é um grande problema financeiro em deixar alguns imóveis parados. Na realidade, ele já havia recebido outras ofertas para o prédio, mas não houve interesse, ele tem um perfil de só fazer o que sente confiança. Mostramos para ele a nossa ideia, a sua viabilidade, e que com o uso do prédio, ele no mínimo não teria despesas, e não correria o risco de invasões. Estabelecemos desde o início das negociações uma relação de confiança mútua, que resultou numa parceria de 20 anos. Ele viu que transformamos um prédio abandonado em um prédio que abriga uma escola de prestígio, somos muito pontuais no pagamento dos aluguéis mensais, e fica muito claro, de que com a instalação da Escola, o entorno melhorou, valorizando a região. Ele nos ajudou no início das obras e continua nos ajudando, atualmente está financiando nossa sala de exposição (PIRONDI, 2021).

Esta confiança resultou em uma nova parceria para um outro *retrofit* no centro de SP. O Edifício Scavone, de propriedade da mesma família, localizado ao lado do Paço das Artes e dos Correios, perto do Vale do Anhangabaú, que está sendo transformado em um edifício multifuncional, de HIS e comércio. O Movimento Sem Teto do Centro (MSTC) será o beneficiário destas habitações, pagando um aluguel acordado com o movimento e o proprietário. De acordo com Pirondi (2021), o financiamento feito pelo proprietário para recuperação do prédio, será reavido em cinco anos. A obra já se iniciou, sendo o primeiro exemplo deste tipo de parceria na cidade.

É interessante destacar, o que foi dito nesta sua frase, “uma nova perspectiva, que não envolve apenas a ideia de ação social, mas de negócio” (PIRONDI, 2021), que aponta outras possibilidades de lucro para proprietários, e que são benéficas para a cidade, ao se tentar resolver de forma sustentável o grande problema de HIS.

O projeto nasceu de um trabalho acadêmico na Universidade de Veneza, chamado Arquitetura como Direito Humano, no qual Pirondi participa e onde lançou a ideia, que cresceu e se concretizou. O projeto tem a participação do arquiteto Vinícius Andrade.

Outro bom exemplo foi o *retrofit* do Hotel Cambridge (Figura 7), na avenida 9 de Julho. O edifício foi ocupado por 174 famílias do MSTC, em 2012. Construído no final da década de 1950, o hotel possuía 119 acomodações de luxo. Fechou em 2002, deixando aberto apenas o bar, onde foram realizadas festas temáticas. Em 2004, após falir, acabou abandonado. Com

dívidas de IPTU, e após uma batalha jurídica com os proprietários, foi desapropriado pela Prefeitura em 2010, a qual na última gestão de Fernando Haddad (Partido dos Trabalhadores), passou o edifício para a comunidade. Assim com apoio da Escola da Cidade e do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), o hotel foi transformado em moradia popular[23].

Atualmente junto com a Escola da Cidade, Pirondi está trabalhando na Ocupação 9 de Julho, no antigo prédio do INSS abandonado e de grande valor histórico.

Pirondi (2021), revelou que a região central, entre a Praça da Sé e o Largo Santa Cecília tem praticamente 400.000 m² de área abandonada de prédios vazios, destacando que existem condições de se implementar grande número de habitações sociais centrais.

> A maior cidade brasileira, com questões delicadas de moradia possui em seu centro uma área imensa sem uso. A transformação do centro de SP apesar de ainda incipiente, é uma questão de tempo, e algumas construtoras já vêm fazendo um trabalho nesta direção. Não se pode jogar fora a área, porque a gente não gosta mais do Centro. A volta para o Centro, não será porque os arquitetos querem, mas porque a economia vai exigir (PIRONDI, 2021)

Ao ser questionado sobre o papel da Prefeitura de SP, Pirondi (2021) fala da burocracia e da falta de entendimento dos órgãos, mas ressalta que se tem de ter paciência e tolerância, pois a Prefeitura não poderá ser contra a reativar o centro. Na sua visão e experiência em outros investimentos urbanos que envolvem a Prefeitura, o caminho é montar o projeto, conversar com todos os secretários, envolver as escolas de arquitetura, evitar muito academicismo e não encarar tudo como um problema. Neste ponto Pirondi (2021) pondera que a cidade é um problema complexo, que deve ser multidisciplinar, sendo necessária uma inteligência coletiva para planejá-la, e não apenas um arquiteto iluminado ou um grupo fechado num escritório. Ele acredita na união de forças para se fazer um trabalho em favor da cidade e da sociedade.

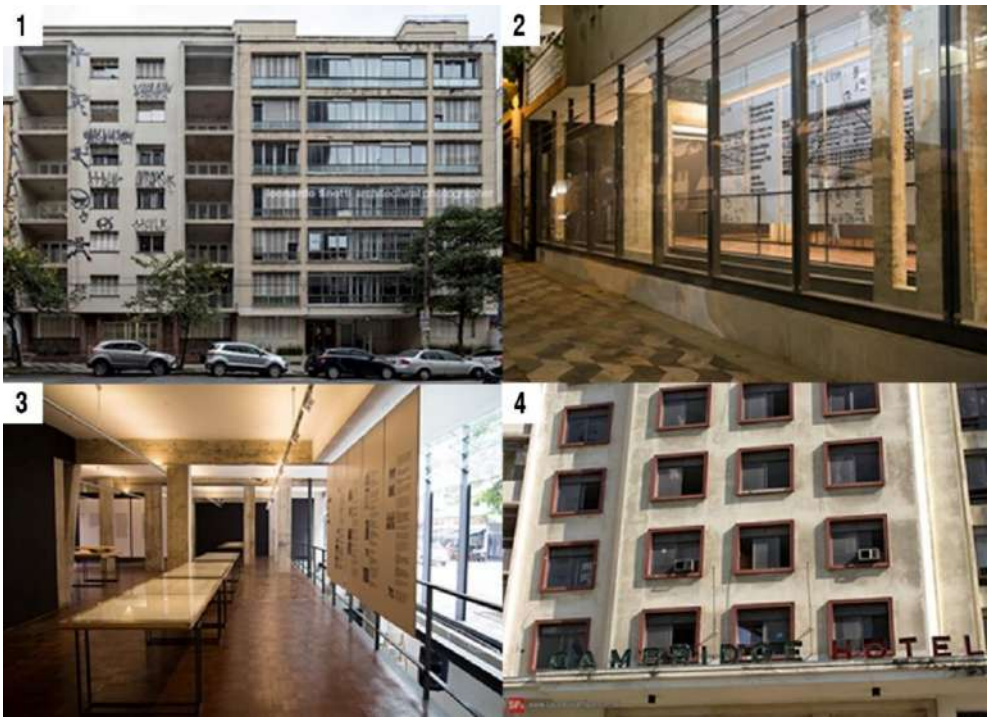
> A cidade precisa ser desenhada, não um desenho genial de um arquiteto solitário na prancheta, mas um desejo coletivo. Não podemos mais ter erros históricos, como tamponar rios, ou fazer elevados que passam nas janelas dos prédios. Não nos falta competência técnica, nos falta vontade política, isto muda uma cidade. O dinheiro aparece (PIRONDI, 2021).

Concluindo, na sua opinião tem que haver uma inversão, “sempre fizemos as leis para depois fazer o Plano Diretor. Nós temos que desenhar a cidade multidisciplinarmente, todos, profissionais e sociedade. É difícil, mas tem que ser assim.” (PIRONDI, 2021).

---

[23] A história desta ocupação pode ser vista no filme “Era o Hotel Cambdrige”, de 2014, direção de Eliane Caffé.

Figura 7: Escola da Cidade e Hotel Cambridge - SP.



1- Prédio Escola Cidade, antes do *retrofit*. Fonte: Leonardo Finotti Archictetural Photographer (2021).
2- Prédio Escola Cidade, após do *retrofit*. Fonte: Aimberê Construções (2018).
3- *Retrofit* interno - Escola da Cidade. Fonte: Aimberê Construções (2018).
4- Prédio original do Hotel Cambridge. Fonte: Nascimento (2011).

Como ilustração, seguem alguns exemplos de *retrofits* residenciais ocorridos no centro de SP, tanto para HIS como para outras classes sociais:

Edifício Dandara (PMCMV)

O edifício se localiza no número 1.225 da avenida Ipiranga (Figura 8). O prédio abrigou a Justiça do Trabalho a partir da década de 1970 e ficou mais de dez anos vazio até receber as famílias sem-teto que se mudaram para lá, após o *retrofit.*

A obra foi executada por meio do Minha Casa Minha Vida Entidades. Por essa modalidade do programa, movimentos de moradia se responsabilizam pela entrega dos imóveis, com financiamento da Caixa. São as entidades também que escolhem quem vai morar no imóvel, com base nos requisitos do Minha Casa e em critérios próprios, como participação em ocupações e atos.

Pertencente à União, o prédio foi cedido à Unificação das Lutas de Cortiço (ULC) após ser invadido em 2009. A construção começou cinco anos depois, com financiamento da Caixa Econômica Federal, do governo paulista e da Prefeitura. O prédio tem 21 andares e 7,1 mil metros quadrados de área construída. Os apartamentos ocupam 15 andares, os demais são do

mezanino, térreo, subsolo com caixa d´água inferior e dois pavimentos superiores para a casa de máquina dos elevadores e outro reservatório d'água. O projeto de reforma do prédio previu dois tipos de UH, com tamanho entre 25 m² e 77 m², plantas de um quarto, projetadas como quitinete, e apartamentos de dois quartos, sala, cozinha e banheiro.

A reforma teve um investimento de R$ 11,9 milhões e foram iniciadas em setembro de 2014. São R$ 9,1 milhões do Governo Federal, por meio do Ministério das Cidades, R$ 2,3 milhões do governo do estado de São Paulo e R$ 465 mil da Prefeitura de São Paulo.

Vanguard Ipiranga, antigo Europa Palace Hotel (PMCMV)

O Europa Palace Hotel na avenida Ipiranga (Figura 8) estava em completo abandono até meados do ano 2012, quando foi adquirido pela construtora HM Engenharia, do Grupo Camargo Corrêa. Por meio do *retrofit,* os quartos de hotel foram transformados em apartamentos de 1 e 2 dormitórios e o térreo foi modificado, ganhando áreas de convívio como salão de festas, academia, lavanderia e brinquedoteca. O prédio não possui garagem, que é um dos fatores apontados como desvantagem em muitas construções do Centro, assim mesmo as unidades foram vendidas a R$ 7.250,00/m². O projeto da HM Engenharia foi realizado a partir de um convênio com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP) e a Prefeitura, originando o primeiro *retrofit* contemplado pelo programa Minha Casa Minha Vida de São Paulo.

Palacete dos Artistas (SEHAB-SP)

Localizado na avenida São João, o prédio construído em 1910, foi o antigo Hotel Cineasta (Figura 8). A COHAB-SP adquiriu o prédio em 2011 por R$ 4.193.482,66, com recursos do FMH. Declarado de interesse social, o lugar passou por restauração, sendo entregue em 2014. O valor investido pelo município no *retrofit* em 2012, foi de R$ 6.423.959,21. O Palacete teve as instalações elétricas e hidráulicas refeitas e a sua estrutura reforçada para receber os dois elevadores. Os pisos, de mármore e pastilha cerâmica, foram restaurados e mantidos nas áreas comuns. Fachadas e telhado também foram reformados, conforme prevê o projeto de revitalização do centro da cidade, com HIS.

O prédio de seis andares tem 50 unidades, sendo 10 por andar, com área média de 40 m^2. Do 2º ao 6º andar, há dois apartamentos adaptados para pessoas com necessidades especiais. O primeiro andar é de uso coletivo, onde há salas para oficinas, aulas, ensaios, leitura e atendimento social. O projeto respeitou as condições de acessibilidade, segurança e preservação

do patrimônio histórico, embora o edifício tenha sido completamente alterado internamente. Trata-se de um dos seis imóveis que atendem às 2.017 pessoas pelo programa de Locação Social da Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo (SEHAB-SP). O palacete foi idealizado para atender pessoas com mais de 60 anos que tenham exercido carreira artística e participado de entidades do setor.

Edifício Jacques Pilon (classe média alta)

Localizado na avenida Senador Queirós, Centro, o Edifício Irradiação foi projetado na década de 1940, pelo arquiteto francês Jacques Pilon, para uso comercial de escritórios (Figura 8). A torre de 87 andares foi totalmente remodelada por meio do *retrofit* para 161 estúdios confortáveis e funcionais (de 19,70 m² a 41,37 m²) e áreas comuns entregues equipadas e decoradas. Entregue em 2017, pela Construtora TPA Empreendimentos.

Figura 8: Prédios retrofitados SP.

1- Edifício Dandara antes e depois do *retrofit* - Centro SP. Fonte: Souto (2018).
2- Europa Palace Hotel, antes e depois do *retrofit*. Fonte: Nascimento (2010).
3- Palacete dos Artistas, antes e depois do *retrofit*. Fonte: Palacete dos Artistas (2021).
4- Edifício Jacques Pilon, depois do *retrofit*. Fonte: Pilon (2021).

Construtora Centro Vivo

Muitos edifícios no centro de São Paulo estão sendo retrofitados nos últimos anos, e tornaram um nicho de mercado para algumas construtoras. A Centro Vivo, incluída na pesquisa de Kara José (2010), mantém-se bem ativa nas obras de *retrofit*. Atuante no mercado desde a

década de 1990, os atuais donos Benjamin Kulikowsky e Henrique Staszewski trabalham basicamente com o *retrofit*, tendo em sua carteira mais de 20 imóveis no Centro. Ao acessar o site da construtora, encontra-se “tornando lugares melhores para viver, revitalizando imóveis “abandonados”, respeitando as características e charme original dos empreendimentos, proporcionando valorização e segurança”. Há na página inicial um formulário, onde se pode indicar um imóvel para ser retrofitado.

Figura 9: Exemplos de imóveis retrofitados no Cento.

Fonte: Centro Vivo (2021).

Seguem na Figura 10, fotos da obra decorrente de visita técnica, no ano de 2019, do Edifício Juliana Torres, da Construtora Centro Vivo, localizada a rua Conselheiro Brotero, 589 - Centro. Da janela da sala dos apartamentos se vê o Minhocão.

O prédio é de 1950, tendo tido usos variados como residencial, depois comercial e sendo retrofitado novamente para residencial. O prédio tem 13 andares, com 48 apartamentos.

Figura 10: Edifício retrofitado Juliana Torres - SP.

1- Entrada rua (porta conservada). Fonte: Acervo da autora.
2- Entrada rua (placa da Construtora). Fonte: Acervo da autora.
3- Fachada posterior (tubulação aparente). Fonte: Acervo da autora.
4- Escada leque conservada aceita pelo corpo bombeiros. Fonte: Acervo da autora.
5- Vista interna - sala esquadria conservada. Fonte: Acervo da autora.
6- Vista interna - tubulações aparentes. Fonte: Acervo da autora.
7- Sala - pilares a vista. Fonte: Acervo da autora.
8- Tubulação aparente hall apartamentos. Fonte: Acervo da autora.
9- Sala - detalhe estrutura à vista. Fonte: Acervo da autora.
10- Tubulação nova em *shaft* (*hall* entrada do prédio). Fonte: Acervo da autora.

Uma conclusão possível de se tirar no caso da cidade de SP, e que deve ser relativizada quando comparada com BH, é em relação ao banco de terras disponíveis para novas construções.

De acordo com Sandroni (2017) existem basicamente duas fontes para o suporte de novas construções na cidade: Os terrenos vacantes existentes em áreas periféricas ou no que ela chama de interstícios de áreas já dotadas de construções e infraestrutura, e os ocupados por

construções de baixa densidade que possam ser demolidos e reocupados com novos usos e /ou densidades.

O Quadro 6 mostra que para a dimensão da cidade de SP apenas 63.058.426 m² estariam aptos para novas construções, ou seja, em torno de 4%, sendo que as pessoas físicas (PF) e as empresas imobiliárias (IMOB.) juntas eram titulares em 2016 de 84,6% do número total de terrenos vacantes e de 62,1% da área total ocupada. Este levantamento também indicou que existem indícios que muitos proprietários detém uma quantidade elevada de terrenos pertencentes a uma mesma família. Os classificados como outros são um grupo heterogêneo e pulverizado (empresas industriais, comerciais, de serviços, igrejas, clubes desportivos, transportadoras, empresas agrícolas e de logística).

Quadro 6: Quantidade de terrenos vacantes e área total ocupada registrados na Planta Genérica de Valores 2016 por tipo de proprietário (SP).

	Quant.Total de terrenos 108.396		Area total ocup m2 81.470.303	
PF	79.305	73,10%	38.266.298	46,90%
IMOB.	12.403	11,50%	12.391.238	15,20%
Outros (*)	16.688	15,40%	30.812.767	37,90%

Fonte: Sandroni (2017).

Esta realidade com certeza, tem um peso diferente na aceitação pelo mercado do *retrofit.*

A cidade de Vitória (ES)

A cidade de Vitória tem 93,38 km² e 365.855 habitantes. Sua região metropolitana é formada por sete municípios, com 2.331,03 km² e 2.006.486 habitantes (REGIÃO METROPOLITANA DE VITÓRIA, 2021).

A Vila de Vitória (ES) foi elevada a cidade em 1783, mas foi a partir do ciclo do café em 1894, que a ilha começou a se modernizar, foram construídos diversos bairros e casarões foram derrubados. Entre os anos 30 e 40, atividades econômicas se intensificaram na cidade, estimuladas principalmente pelo porto. Vários hotéis foram construídos em função deste movimento flutuante. Até o final da década de 1960, o centro de Vitória se caracteriza como a área de intensa concentração de serviços e comércio, de oferta educacional e institucional, atraindo grande contingente de pessoas para consumo e produção desses serviços.

Entretanto nos anos de 1970 houve uma estagnação do dinamismo do Centro, levando a um abandono da região por parte do poder público municipal, bem como o que ocorrera com relação a outras cidades.

Desde a década de 1980, o Centro de Vitória já se encontrava em um processo negativo de degradação e deterioração de sua forma física, resultante de um crescimento sem controle, da verticalização, do tráfego intenso, além da perda de valor do patrimônio edificado.

Figura 11: Centro de Vitória.

Fonte: Huntington (2020).

Após alguns anos de ausência de investimentos, o centro de Vitória passou a ser visto por outra ótica pelo poder municipal. Nesse contexto, destaca-se o Projeto 21 Vitória do Futuro: Plano Estratégico da Cidade (1996-2010), da Prefeitura Municipal de Vitória. Esse plano, ressalta soluções propostas para a melhoria do local, tendo o processo de revitalização da área como marco, focado no patrimônio cultural existente (VITÓRIA, 1996, p. 76).

Em 2003, na gestão de João Coser (Partido dos Trabalhadores), a Prefeitura de Vitória como parte de revitalização da área central lançou o programa Morar no Centro, cujo objetivo era a destinação dos prédios abandonados para habitação social.

As fontes de recursos para a aquisição dos edifícios de interesse de intervenção poderiam partir de iniciativas públicas ou privadas. Parcerias poderiam ser feitas com proprietários dos imóveis de interesse de intervenção com empresas privadas, na reabilitação de edificações. Em se tratando de recursos públicos, o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) era uma das fontes de financiamento, podendo ser utilizados recursos próprios do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), além de outros tipos de financiamentos que poderiam ser utilizados com base no Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH) (VITÓRIA, 2003).

A seleção dos edifícios passava pela disponibilidade e semelhanças históricas e por um estudo de viabilidade. Foi necessário a Prefeitura criar um decreto específico, Lei nº 945/2007[24], para viabilizar a reabilitação das edificações e sua conversão para uso habitacional. Sem a flexibilização de alguns parâmetros construtivos e urbanísticos os projetos estariam inviabilizados.

Dados de 2005, da Secretaria do Desenvolvimento das Cidades/Gerência de Projetos Urbanísticos/Coordenação de Revitalização Urbana (SEDEC/GPU/CRU) mostraram 100 edificações desocupadas e 216 subutilizadas.

De 2003 a 2006, o programa passou por reformulações, onde alguns prédios foram descartados por dificuldades jurídicas.

As seguintes ações foram propostas pelo Programa em 2006:

> I - Requalificação de edifícios não residenciais desocupados, ou subutilizados para uso habitacional;
>
> II - Readequação e/ou recuperação de imóveis residenciais desocupados ou subtilizados;
>
> III - Construção de novas habitações.
>
> § 1º. Será possível a destinação de unidades térreas para atividades não residenciais.
>
> § 2º. Na construção de novas habitações e/ou reforma e readequação de prédios vazios, poderá ser viabilizada com linhas de financiamento para todas as faixas de renda, estando o Município autorizado a conceder subsídios, em favor das famílias beneficiadas.
>
> § 3º. Aplica-se ao presente programa, no que couber, as normas estabelecidas no Programa Moradia (VITÓRIA (ES), 2006).

Seguem alguns exemplos de *retrofits* residenciais ocorridos no centro de Vitória, todos destinados a HIS.

Hotel Estoril (HIS)

Foi o primeiro prédio a ser utilizado no Programa Morar no Centro. Localizado no centro de Vitória, foi construído em 1959 para abrigar um hotel. A reabilitação do edifício teve início em 2008 e foi concluída no final de 2009. O prédio está situado no cruzamento das avenidas Florentino Ávidos (nº 523) com Getúlio Vargas, duas vias arteriais da cidade. O

[24] Define parâmetros construtivos e urbanísticos para recuperação, revitalização de imóveis com destinação ao uso habitacional, localizados na zona de Revitalização Urbana e/ou no perímetro de abrangência do Programa Morar no Centro.

projeto original do Hotel Estoril tinha um total de onze pavimentos, sendo um térreo, mezanino e mais nove pavimentos tipo.

O novo projeto possui 54 UH, com um quarto, sala, cozinha, área de serviço. O pavimento térreo foi reservado ao hall de entrada, recepção, salão de festas, instalações técnicas, central de gás, depósito, copa e lavabo. No mezanino foram acomodados depósito, lavabo e sala de reuniões. Um dos apartamentos de cada pavimento é adaptado para pessoas idosas ou com mobilidade reduzida.

As inscrições foram realizadas em julho de 2006, quando teve início o processo de seleção das famílias com renda de aproximadamente três salários-mínimos e composição familiar de dois membros em sua maioria (55%), mas havia famílias com um, três, quatro componentes. O pagamento é referente a 10% da renda familiar com prazo de 15 anos. Este valor é revertido para o FMHIS, que continuará promovendo moradias para outras famílias.

O recurso para obra foi tratado como um único pacote para os edifícios Estoril, Pouso Real e Tabajara, ou seja, foram consideradas uma única obra, através do Governo Federal/Ministério das Cidades/Caixa Econômica (R$ 1.598.000.00) e da Prefeitura de Vitória (R$ 1.910.000,00).

Hotel Pouso Real (HIS)

O Hotel Pouso Real, em estilo *art déco,* foi construído no início da década de 1940 no cruzamento das avenida Jerônimo Monteiro e Getúlio Vargas, umas das áreas mais valorizadas da cidade no início do século XX. O pavimento térreo era destinado ao comércio, o primeiro andar cozinha, banheiros, e os últimos andares, doze quartos sem banheiro, um apartamento, sala, depósito, lavabo, três banheiros, escada e elevador.

O projeto de reabilitação contemplou duas lojas no térreo, central de gás, instalações técnicas, depósito de lixo, hall de escada e elevadores. Do segundo ao quinto pavimento foram projetados pavimentos tipos, composto por três apartamentos de um quarto, sala, cozinha, área de serviço e banheiro, dois apartamentos com dois quartos, sala, cozinha, área de serviço e banheiro, além do hall de elevadores e escada. No total são 20 UH com área privativa de 33 a 36 m² para as unidades de um quarto e de 40 a 43 m² para as de dois quartos. A obra foi concluída em 2014.

Hotel Tabajara (HIS)

O Edifício Tabajara é uma construção de 1940 de seis pavimentos. Originalmente, destinava-se a atender a usos variados, abrigando atividades de comércio, escritório e hotel. As fachadas principais estão voltadas para as avenidas Jerônimo Monteiro e Getúlio Vargas. No pavimento térreo, funcionavam duas lojas, cada uma com um banheiro, e o hall de elevador e escada. Havia dez salas e dois banheiros em cada um dos pavimentos, além de hall de elevador e escada. Os três últimos abrigavam as instalações de um hotel, sendo o quarto e quinto andares interligados ao Hotel Pouso Real e compostos por dez quartos, dois banheiros, escada e hall de elevador. No sexto pavimento, ficavam bar, cozinha, banheiro, depósito, três quartos com banheiros e o hall de elevador e escada. A obra foi concluída em 2014.

O novo projeto passou a ter uma loja, portaria, sala de reuniões, banheiro, cozinha, depósito de lixo, instalações técnicas, central de gás, depósito, hall de elevador e escada. Nos outros cinco pavimentos tipo estão distribuídos 20 apartamentos de um quarto, sala, cozinha, área de serviço, banheiro, hall de elevador e escada.

Figura 12: Prédios retrofitados para HIS no centro de Vitória

1- Antigo Hotel Estoril. Fonte: Salles (2021).

2- Edifício Pouso Real antes e depois do *retrofit*. Fonte: Cometti (2014).

3- Edifícios Pouso Real e Tabajara depois do *retrofit*. Fonte: Arruda (2019).

Outros edifícios estão nos planos da Prefeitura, para a transformação em HIS, o Edifício Santa Cecília, onde funciona um cinema e escritórios e o Edifício José Lourenço Costa Aragão (Instituto Nacional de Seguro Social (INSS)).

No prédio do INSS o processo foi paralisado, pois pertence ao Fundo Nacional de Habitação. Como fundo nacional, o município não pode intervir na edificação. O Edifício Santa Cecília também estava com entraves judiciais, entretanto em uma consulta a internet, foi localizado um chamamento público para as obras de 40 UH a famílias com renda até R$ 1.800,00 PMCMV do Governo Federal (EDIFÍCIO..., 2017).

Ao trazer para esta pesquisa, o caso do centro de Vitória, tem-se a oportunidade de citar, apesar de poucas, reabilitações ocorridas em prédios antigos para HIS. Podemos chamá-las de *retrofit*? Apesar de nenhuma tecnologia adicionadas as reabilitações, o que não é de se estranhar se tratando de Habitações de Interesse Social, houve mudança de uso e renovação de equipamentos (elevadores).

Até o encerramento desta pesquisa, não foi mapeado nenhum *retrofit* residencial de interesse comercial do mercado imobiliário para outras classes. Esta característica pode ser explicada, devido, a possibilidade de expansão imobiliária ocorrida em relação a Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV). Por ser uma cidade litorânea, a especulação imobiliária tem a dinâmica da costa.

Durante a década de 1980, os investimentos imobiliários estavam concentrados em Vitória. Na década seguinte aumenta a participação de Vila Velha nesse mercado. De 2000 em diante outros territórios anexaram-se ao mercado, como Guarapari, Serra, Laranjeiras, e Campo Grande, em Cariacica e Fundão. De acordo Campos Júnior e Ferreira (2008), a maior mudança ocorreu em 2007, com a chegada das empresas de fora, consolidando-se o deslocamento da construção de Vitória para os outros municípios da RMGV. Na sua análise, esta expansão contribuiu para levar a centralidade para fora de Vitória, dando outra direção ao crescimento metropolitano, onde o antigo centro pode virar periferia. Talvez esta dinâmica explique o centro para HIS.

2.9 REFLEXÕES DO EIXO 1

Este capítulo, denominado nesta pesquisa como Eixo 1 - *Retrofi*t, teve como objetivo apresentar o *retrofit*, suas características e como tem sido implementado no mundo e no Brasil.

O Quadro 7 resume as vantagens e desvantagens levantadas neste capítulo. Pode-se questionar, para quem seriam estas vantagens e desvantagens. Temos envolvidos neste estudo, o mercado imobiliário, que será entendido no Eixo 3 - Mercado Imobiliário BH, que inicialmente estará representado pelas construtoras/incorporadoras, o usuário final, o poder público e mais genericamente o planeta terra.

Quadro 7: Resumo: vantagens e desvantagens *retrofit*.

Vantagens	Desvantagens
Requalificação das áreas centrais	Dificuldades na flexibilização de usos
Contribuição na redução do déficit habitacional	Adequação as exigências legais - impasse em legislações de épocas diferentes
Racionalização dos recursos disponíveis	Ausência de legislações específicas
Adequação geográfica do imóvel dentro contexto da cidade (locais de m² mais caro)	Limitações físicas da antiga estrutura
Prolongar a vida útil do imóvel	Restrições de profissionais em trabalhar com projetos de outro autor
Ser mais econômico que uma demolição total	Reforços estruturais maiores para novas distribuições de cargas
Redução no prazo de construção	Grau de incerteza em relação ao conhecimento do empreendimento
Custo menor da obra, em comparação a obras novas	Falta de padronização das medidas da edificação que podem influir na produtividade
Redução dos custos de operação da edificação para o usuário final	Dificuldades jurídicas na aquisição de imóveis
Valorização do imóvel	Dificuldades maiores com os canteiros de obras
Possibilidade de flexibilização da construção ao se incorporar novos materiais	

	Planeta
	Usuário final
	Poder público
	Mercado
	Geral

	Pouca incidência
	Desvantagem controlável
	Desvantagem maior

Fonte: Elaborado pela autora.

As vantagens que motivarão o *retrofit* para o mercado imobiliário estarão sempre aliadas ao ganho de capital. Para o poder público está em conseguir estimular o mercado, para resolver problemas que ele alega não conseguir solucionar sozinho. Quanto ao usuário final, ele procura um bom produto, uma boa localização e economia futura em taxas de condomínio.

A possibilidade de flexibilização da construção foi classificada como geral, porque a princípio ela atende a todos, a partir do momento que seja mais fácil futuras mudanças. Na verdade, pode ser questionado se o mercado deseja realmente essa facilidade.

As desvantagens se concentram para o mercado. As consideradas maiores são as dependentes de legislação específica, que aparentemente parece bem possível de ser resolvida,

já que o *retrofit* é de interesse do poder público. As relacionadas à dificuldade de se adquirir imóveis, também podem ser estimuladas pelo poder público, por meio de legislações que inibam que os imóveis fiquem vazios.

Os construtores entrevistados que investem no *retrofit*, não descrevem os empecilhos como problemas. De acordo com eles, o *retrofit* tem um processo anterior a obra mais trabalhoso, quanto a obra em si, a partir de certo *know-how* se adequam bem a dinâmica e suas restrições são resolvidas.

Entretanto, uma desvantagem não do *retrofit*, mas para ele, sendo citada na entrevista de Nagazawa (2021), é a acomodação das construtoras pelo método de trabalho tradicional, ou seja, a execução sem questionamentos dos mesmos produtos padronizados, seguros e rentáveis. Se a oferta e demanda estão em sintonia, o "mercado" se acomoda. Por que mudar?

Portanto, podemos encerrar este capítulo, concluindo que o *retrofit* em si apresenta inúmeras vantagens, e aparentemente bastariam estímulos legais do poder público, para estimulá-lo. Entretanto, esta solução parece também não ser suficiente para aumentar o interesse do mercado no *retrofit*. Os próximos capítulos analisarão outras variantes envolvidas neste contexto.

CAPÍTULO 3 EIXO 2 – CENTRO DE BH

3.1 BELO HORIZONTE: UMA CIDADE PRETENDIDA MODERNA

Belo Horizonte foi planejada a partir da necessidade de uma nova capital republicana para o estado de Minas Gerais. Inaugurada em dezembro de 1897, a cidade nasceu sob os princípios urbanísticos do embelezamento, do saneamento e da ideologia positivista, frutos de uma época.

Figura 13: Praça Sete e avenida Afonso Pena em 1900, nos primeiros anos de Belo Horizonte.

Fonte: Belo Horizonte (2021b).

Aarão Reis, o engenheiro sanitarista que planejou a cidade, buscou em seu projeto a síntese entre Paris e Washington, Hausmann e L'Enfant (LEMOS, 1988). A configuração urbana refletia a ordem e o progresso republicanos, com linhas e esquinas retas, formava um tecido de largas ruas ortogonais, sobrepostas por grandes avenidas diagonais. Monte-Mór (1994) chama atenção para a avenida Afonso Pena, um eixo monumental a partir do qual se estruturou a cidade, mas de pouca expressão funcional, ligando a montanha da Serra do Curral, ao rio, o Rio Arrudas. Funcionalmente, à época, se ligava nada a coisa nenhuma.

Na cidade pretendida moderna, o eixo ainda era o barroco, o elemento estrutural estético e simbólico da constituição e expressão do poder da cidade-capital, o centro barroco do poder absoluto, o centro urbano, de onde partiram as grandes avenidas radiocêntricas.

A ideia inicial na prancheta, era implantar a cidade a partir do centro em direção a periferia, do urbano ao suburbano, mas o que se impôs foi uma dinâmica urbana contrária de quem produziu a cidade, a população trabalhadora excluída do espaço central da cidade, do poder e do direito a infraestrutura planejada, habitou mais rapidamente a periferia.

A Tabela 3 mostra o crescimento superior da população da zona suburbana e o quase igual crescimento da população da zona rural, comparadas a zona central, a de melhor infraestrutura.

Tabela 3: Distribuição da população Belo Horizontina, em 1912.

Localização	População	%
Urbana	12.033	32
Suburbana	14.842	38
Rural	11.947	30
TOTAL	38.822	100

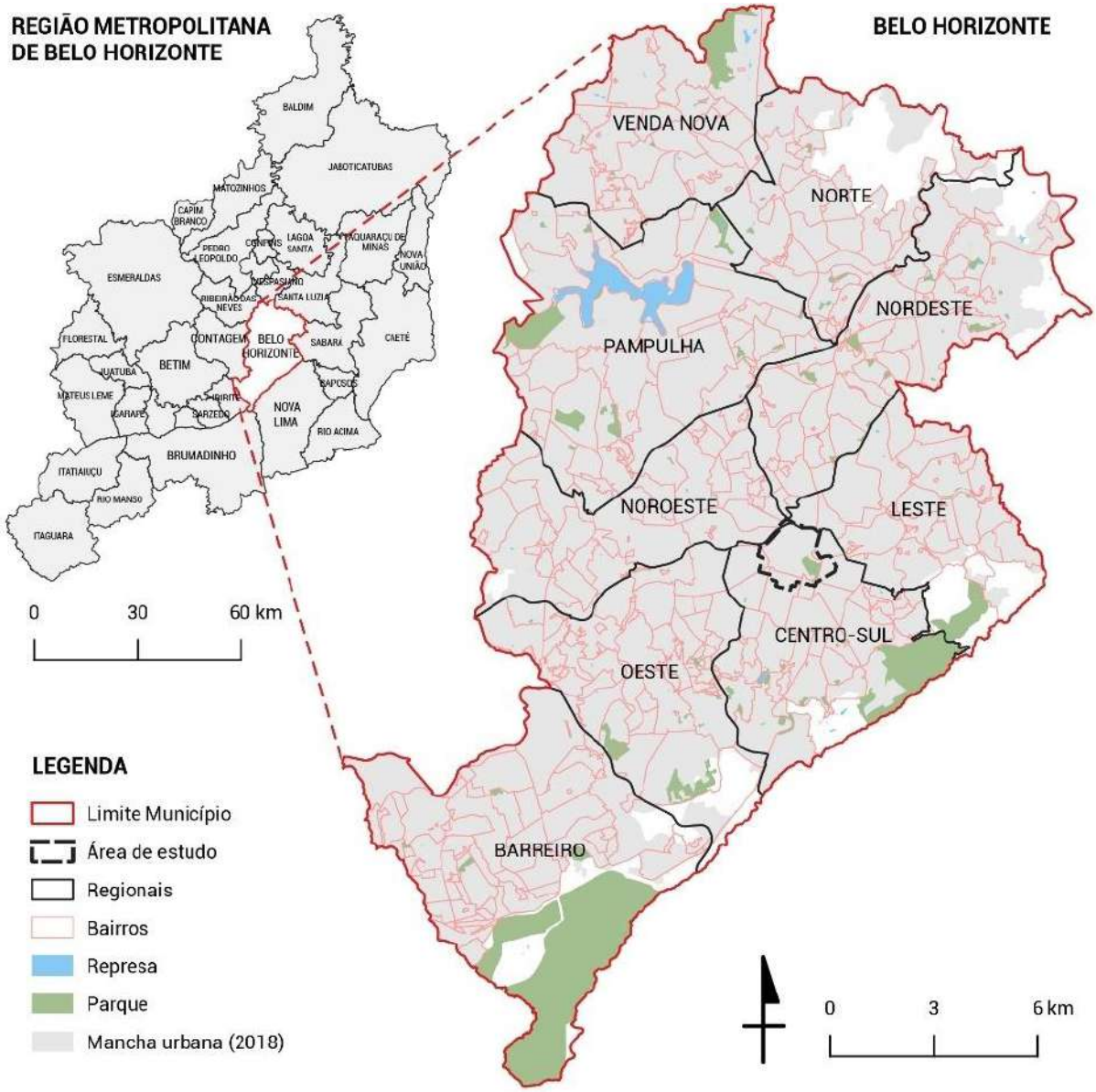
Fonte: Minas Gerais (1912).

A cidade que fora planejada para 100.000 habitantes, em 1920, apenas 23 anos depois, já contava 50.703 brasileiros e 4.824 estrangeiros, a maioria deles italianos (DEMOGRAFIA, 2020).

Dividida em oito regionais administrativas, e com uma área aproximadamente de 331 km², a população estimada pelo IBGE para 2020 era 2.521.564 habitantes (BELO HORIZONTE, 2021a), sendo o sexto município mais populoso do país. Já a população prevista para região metropolitana, composta por 34 municípios, ultrapassa 6.000.000 habitantes, sendo a terceira maior aglomeração urbana do país e a sexagésima área metropolitana mais populosa do mundo (REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE, 2021). BH tem 330,9 km² e a Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) 7.946,84 km².

Ocorre, entretanto, que a participação do município de BH na população total da região metropolitana vem caindo a cada ano, ou seja, os municípios vizinhos a Belo Horizonte crescem mais que a capital. Este dado encaminha esta pesquisa para duas constatações bastante relevantes: a falta de espaços disponíveis no município e o alto valor dos terrenos restantes.

Mapa 2: BH e regionais com sua inserção na Região Metropolita.



Fonte: Elaborada pela autora a partir da base de dados de Empresa de Informática e Informação do Município de Belo Horizonte (2021).

3.2 CENTRO SINGULAR E PLURAL

Podemos falar da singularidade dos centros das cidades atribuindo-lhes o sentido de origem. Estes centros únicos das cidades em sua conformação inicial se confundem ou sobrepõem-se em várias classificações: histórico, tradicional, principal, simbólico, velho, novo.

Em 1951, o VIII Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM) - *The heart of the city* reforçava a relação dos diversos bairros da cidade com este centro único, o bairro convergente. Um centro urbano que deveria ter uma função social que promovesse e facilitasse

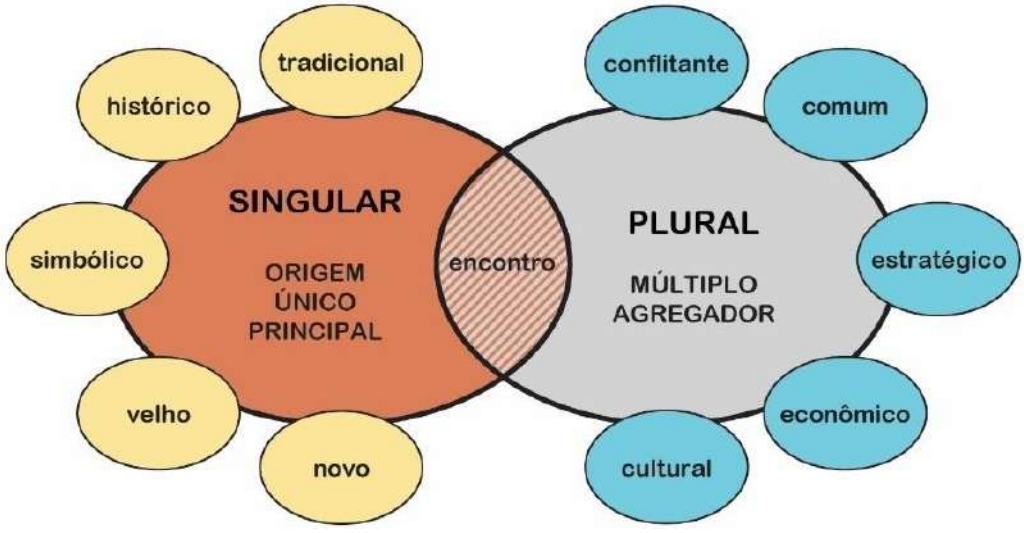
as relações interpessoais. Simbolicamente, o centro como o pulsar da cidade, o seu coração, o lugar de encontro, de história, da cultura e da economia.

Mas pode-se também atribuir-lhes a pluralidade, por estarem os centros vinculados a ideia de um lugar comum aos cidadãos, onde há uma menor segregação social se comparado a outros bairros, além de serem palco de diferentes funções coexistentes no mesmo espaço e de uma aparente interseção de usos conflitantes.

Interessante pensarmos haver ainda nas cidades a possibilidade da existência de espaços urbanos menos segregados, mais plurais e comuns. O Centro possui atributos possíveis de personificar os espaços tão desejados de serem resgatados pelo urbanismo contemporâneo.

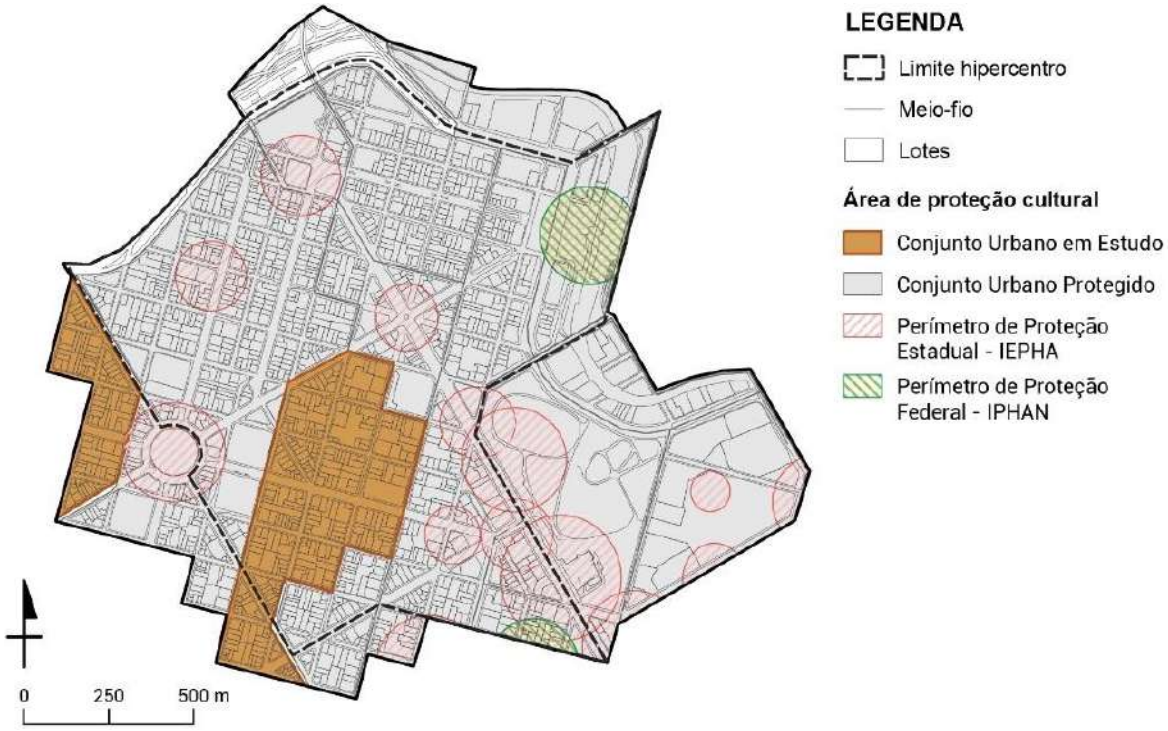
Christaller (1966), em sua Teoria do Lugar Central, determinou o que chamou de áreas de mercado, que seriam as áreas de influência das aglomerações urbanas, os espaços hierarquizantes das cidades, onde a existência de serviços especializados requer uma demanda significativa para torná-las viáveis. Estas áreas de influência estão relacionadas a máxima distância que o consumidor aceitaria em percorrer para obter bens ou serviços. Esta teoria reforça a importância de uma localização estratégica para a vitalidade dos centros.

Figura 14: Atributos dos centros.



Fonte: Elaborado pela autora baseada em Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (1951) e Christaller (1966).

Mapa 3: Área de Proteção Cultural

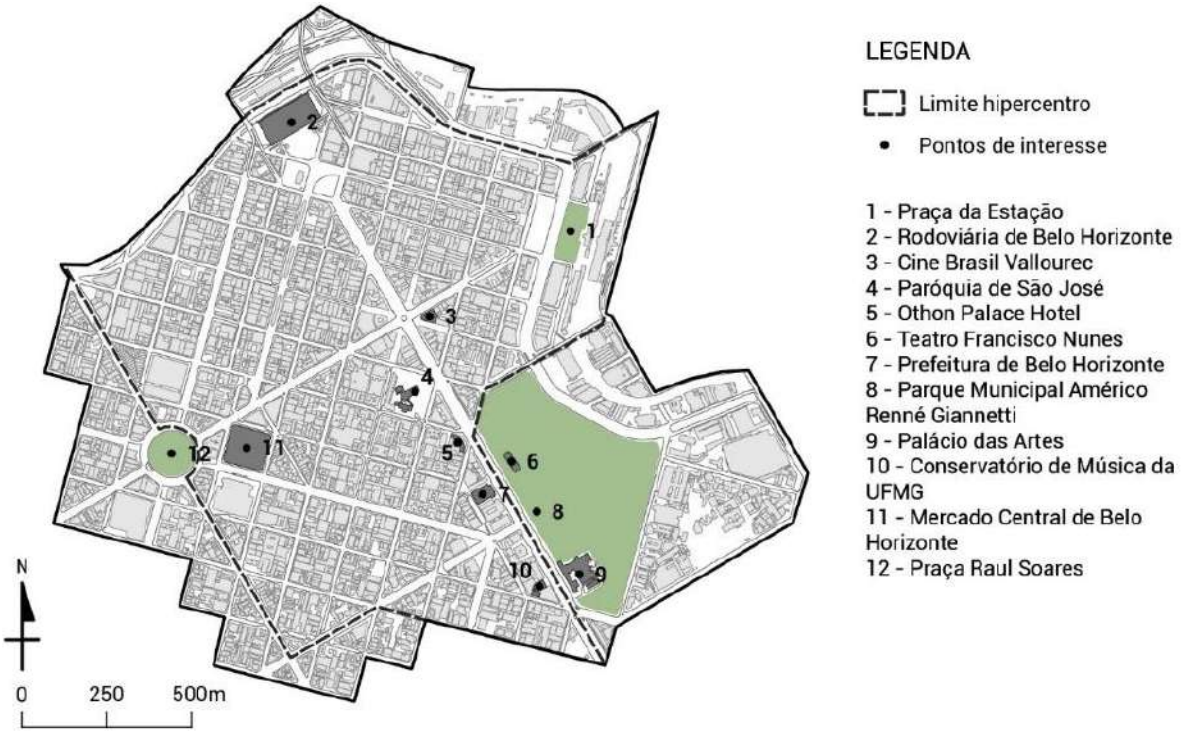


Fonte: Elaborado pela autora a partir da base de dados da PRODABEL (EMPRESA DE INFORMÁTICA E INFORMAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, 2021).

O Mapa 3 mostra que grande parte do Hipercentro é considerado como Conjunto Urbano Protegido, reforçando a identidade da Área Central de Belo Horizonte por meio da proteção de porção do território reconhecida por seu valor simbólico e cultural, correspondente à área urbana incluída no plano de Aarão Reis.

Para esta pesquisa, a delimitação geográfica (Mapa 4) estará no centro histórico, tradicional e velho de Belo Horizonte, mais especificamente o que foi determinado como Hipercentro. Este centro também já abarcou outras classificações no passado, já foi o novo, o único, o econômico, o cultural. Somente a ele cabe todos os atributos dados aos centros, passado em busca de futuro. Portanto entender a dinâmica do centro será como seguir uma pista decifradora para possíveis respostas, as quais esta pesquisa se debruçou.

Mapa 4: Mapa delimitação geográfica do Centro BH.



Fonte: Elaborado pela autora a partir da base de dados da PRODABEL (EMPRESA DE INFORMÁTICA E INFORMAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, 2021).

Será mostrado, que apesar das especificidades do centro de BH, os mesmos questionamentos feitos a outros centros se repetem.

3.3 EDIFÍCIOS DO CENTRO DE BH - ARQUITETURA E ENGENHARIA

Para efeito de situar esta pesquisa, no seu objeto de estudo que serão os edifícios existentes no centro da cidade (Anexo A), um breve resgate da arquitetura e de algumas técnicas construtivas aplicadas dos anos 30 a 80, em BH, resumidas nos quadros 8, 9 e 10, será feito.

O propósito deste item está em referenciar as edificações desde o início da verticalização no Centro de BH, porque são elas que compõe o universo de edificações aptas a serem retrofitadas.

Esta massa de edificações datadas, algumas inclusive parte de bens tombados pela PBH, mostram para a cidade, não só estilos arquitetônicos que constituem a história como ambiente construído consolidado na paisagem urbana do centro, mas também documentam técnicas construtivas possíveis de serem preservadas pelo *retrofit.*

De acordo com as características construtivas levantadas abaixo percebe-se a solidez dos materiais utilizados para super e infraestruturas e para as alvenarias, etapas das obras que

devem ser preservadas no *retrofit*, para justificar sua viabilidade financeira, como foi mostrado no Quadro 3 na seção 2.6 - Viabilidade Financeira - Capítulo 2 - Eixo 1 - *Retrofit*

Quadro 8: Estilos Cubo-Futurista.

ESTILO CUBO-FUTURISTA			
ANO 1939/1950			
CARACTERÍSTICAS			
Os volumes eram cúbicos lisos e monocromáticos, com um despojamento decorativo; esquemas compositivos, marcados pelo eixo da esquina, com ênfase na verticalidade e distinção entre base, corpo e coroamento; Os primeiros prédios na virada dos anos 30 tinham no máximo seis pavimentos; nos primeiros anos da década de 40 já tinham dez pavimentos; depois passaram a ter em torno de dezenove pavimentos; Se inicia a transformação de um meio de produção artesanal para um modo industrial de produção e um sistema de mercado capitalista; Adoção de técnicas e sistemas industriais mais sofisticados, como concreto armado, elevadores, instalações elétricas e hidráulicas mais complexas e elementos produzidos em série			
ETAPA	**CARACTERÍSTICA**	***RETROFIT***	**OBERVAÇÃO**
FUNDAÇÃO	inicialmente eram diretas;	Mantém	Não compensa fazer reforços
ESTRUTURA	Apesar da grande introdução do concreto acontecer próxima à terceira década do século XX, Vasconcelos (1985, p. 13), autor de uma retrospectiva histórica referente a esse material, escreve que o mesmo já era usado em 1920, porém era conhecido como "cimento armado". Já se encontrava em 1942 prédios com lajes pré-fabricadas com treliças e tijolos;	Mantém	Alguns reforços pontuais; refazer recobrimentos;tratar patologias
ALVENARIA	Tijolos cerâmicos de 8 furos, que surgiram em 1935. Os blocos de concreto celular autoclavado, foram introduzidos no mercado em 1948, e os blocos vazados de concreto apareceram em 1940 (FARAH, 1992, p. 153); A argamassa utilizada para assentamento, segundo Borges (1962, p. 61), era composta de cal e areia. Se a cal fosse virgem, a proporção usada era de 1:3. Se a cal fosse hidratada, a proporção usada era 1:5. A areia era extraída do fundo dos rios e a cal teve produção significativa no início do século XIX *	Mantém	Normalmente em ótimo estado
FACHADA	Muitas eram revestidas de pó-de-pedra (argamassa de cimento, mica e pó-de-pedra). Segundo algumas anotações de antigos mestres de- obras, a argamassa possuíao traço 1:2 (cimento: pó de pedreira) e, geralmente, utilizava-se o pó de granito e acrescentava-se mica (mineral com efeito de brilho intenso).	Refeitas e trocadas	Difícil manutenção/Estilo ultrapassado
TUBULAÇÃO HIDRÁULICA	Inicialmente, utilizavam-se tubulações e conexões hidráulicas importadas de água fria e de esgotos (REIS FILHO, 2002, p. 43), feitos até então em ferro fundido, chumbo e zinco, ou em cerâmica	Isoladas e feitas novas em *shafts*	Ultrapassadas
TUBULAÇÃO ELÉTRICA	Eletrodutos de ferro e fios revestidos com pano – diâmetros pequenos;	Isoladas e feitas novas em *shafts*	Ultrapassadas
JANELAS	Principalmente de madeira, com sistema de abertura guilhotina	Quase sempre trocadas	Normalmente por alumínio
PORTAS	As portas internas eram de madeiras maciças;as externas em ferro chato	Muitas vezes aproveitadas	
VIDROS	Lisos e canelados de 4 mm	Trocados	Novas esquadrias
PISOS	Os pisos eram em tacos de peroba do campo, parquês; mármore; granilite, ladrilho de cimento, terracota ou ladrilho cerâmico, grês cerâmico e pastilhas, assentados com argamassa plástica (cimento, cal ou saibro e areia), tendo as superfícies polvilhadas com de pó cimento	Algumas vezes retirados e reaproveitados	Dependem do estado de conservação
TELHADO	Telhas cerâmicas	Mantidos	Reparos
ELEVADORES	Tinham portas pantográficas- eram das marcas Villares, que posteriormente se uniu a Atlas (1935) e depois a Atlas-Schindler (1999); e Otis (1928) **	Trocados os motores e cabos	Normalmente tentam manter o máximo dentro das exigências da legislação

* Em alguns prédios curiosamente, ao descascar as paredes foram encontrados jornais da época preenchendo oco das alvenarias. Como nada foi encontrado em bibliografias, que justificasse uma possível técnica, especula-se uma tentativa de isolamento de umidade, principalmente por ser encontrado em paredes divisórias com outro prédio.

** Em um dos prédios retrofitados na avenida Afonso Pena 774, de 1936, foi encontrado o número 032 no elevador original da OTIS. Na pesquisa, descobriu-se que ele foi 32°elevador instalado no Brasil (informação cedida pelo atual proprietário e construtor, Eduardo de Meira Carvalho, EMC Empreendimentos.

Figura 15: Exemplo de Prédios - Estilo Cubista Futurista.

1- Fachada de esquina do Edifício Teodoro: avenida Afonso Pena, 398 - Arquiteto Rafaelo Berti - 1939 (7 andares residenciais e lojas de rua) - Esquadrias originais em madeira. Fonte: Google Maps (2019f).

2- Edifício Teodoro - Detalhe porta original de ferro. Fonte: Google Maps (2017).

3- Edifício Thibau: rua São Paulo 401 - Arquiteto Hermínio Gauzi - 1943 (seis andares e loja de rua - inicialmente residencial e atualmente serviços. Fachada recuperada. Fonte: Nascimento (2008).

4- Edifício Acaiaca: avenida Afonso Pena esquina com rua Espírito Santo - Arquiteto Luiz Pinto Coelho - 1943-1947- Bem tombado. Imponente edifício comercial com seus 29 andares, marcado por linhas verticais. Fonte: Bessas (2017).

5- Vista do projeto original do Edifício Sul-América/Sulacap: avenida Afonso Pena esquina com rua da Bahia - Arquiteto Campello - 1941-1945. Bem tombado - Prédio comercial de arquitetura simples e sóbria de aproximadamente quinze andares e lojas de rua. Fonte: Walker (2017).

Quadro 9: Estilo Racional Plasticista.

ESTILO RACIONAL-PLASTICISTA			
ANO 1953/1962			
CARACTERÍSTICAS			
Prioridade da função sobre a forma; Composição plástica não comprometida com a função estrutural, assim como a representação das distribuições das cargas; Busca por uma arquitetura moderna mineira portadora de um autêntico caráter regional ao mesmo tempo sintonizada com a produção internacional; Senso de utilidade como instrumento de construção do desenvolvimento nacional moderno; Fase em que a classe média urbana belo-horizontina era ligada ao setor terciário, concentrando-se e crescendo em grandes centros, dando preferência em morar próxima das áreas de localização do comércio e serviços, ou seja, na zona central; Aparecem nos edifícios os pilotis sob os blocos.			
ETAPA	**CARACTERÍSTICA**	***RETROFIT***	**OBERVAÇÃO**
FUNDAÇÃO	Surgem como opção estrutural, as estacas pré-moldadas de concreto armado;	Mantém	Não compensa fazer reforços
ESTRUTURA	O uso pré-moldado passa a ser utilizado tanto na arquitetura habitacional quanto na arquitetura industrial; Há uma valorização do cimento e do concreto armado;	Mantém	Alguns reforços pontuais; refazer recobrimentos;tratar patologias
REVESTIMENTOS	Inicia -se a utilização do revestimento conhecido como emboço paulista. O revestimento grosso é alisado com uma esponja, ficando com um aspecto camurçado (não há a etapa do reboco fino). Posteriormente, a superfície recebe demãos de pintura acrílica.	Refeito	Normalmente tem sido refeito, apesar de alguns construtores os reaproveitarem
FACHADA	A estratégia compositiva das fachadas era baseada no arranjo assimétrico de planos distintos geométricos e cromáticos. Havia uma montagem livre de planos abstratos; A estética das fachadas visava a ideia de leveza., imaterialidade e continuidade espacial; A fachada principal era revestida com argamassa especial (impermeabilizada que resiste ao tempo) monocromática – Superlit * ;	Refeito	Os revestimentos normalmente são refeitos, apesar de alguns construtores os reaproveitarem após vistoria.
FACHADA	Utilização de quebra sol de cimento amianto Brasilit : “cortar a visibilidade”, “dividir ambientes” ou harmonizar esteticamente o edifício”**; Usos de pastilhas policromáticas claras nas fachadas, nas cores azul, rosa e branco confeitado; Fachadas com faixas coloridas, principalmente nas cores amarelo e azul; Vãos contínuos e envidraçados nas fachadas, ampliando o espaço da habitação em direção ao espaço externo.	Mantém	A troca de vidros, dependerá do estado das esquadrias; Pastilhas normalmente mantidas , quando em bom estado
TUBULAÇÃO HIDRÁULICA	Em meados do século XX, surgiu o PVC. O PVC flexível passou a ser produzido no Brasil a partir de 1950 (FARAH, 1992, p. 153). Os tubos de PVC rígido passaram a ser produzidos após 1958. A Tigre nos anos 60, realizou um grande programa de marketing, em rádios, jornais e revistas da época, valorizando o PVC, tentando romper com o preconceito da ideia de fragilidade do	Isoladas e feitas novas em *shafts*	Apesar de serem de PVC, o retrofit desconsidera instalações anteriores
TELHADO	Utilização de produtos de cimento amianto:“100% indicado para o nosso clima”***;	Refeito	Trocas das telhas de amianto por outro material

* Para... (1951).

** Quebra-sol... (1951).

*** Cimento... (1952).

Fonte: Elaborado pela autora.

Figura 16: Exemplos de Prédios - Estilo Racional Plasticista

1- Fachada recuperada - esquadrias conservadas - Edifício Aljan: rua Rio de Janeiro (entre rua Goitacazes e avenida Augusto de Lima) - Arquiteto Shakespeare Gomes - 1952. Fonte: Google Maps (2019c).

2- Fachada com linhas horizontais colorida e vidros. Edifício Projeto Solar: avenida Augusto Lima esquina-Guajajaras - Arquiteto Ulpiano Muniz - 1955. Fonte: 123I (2021).

Quadro 10: Estilo Funcional Tecnicista.

ESTILO FUNCIONAL TECNICISTA			
ANO 1962/1976			
CARACTERÍSTICAS			
Concentração e alta capacidade construtiva, via tecnologia industrial aplicada a sociedade de massas; Padronização de elementos e rotinas construtivas; Repetição de formas economicamente viáveis; Formas mais comedidas			
ETAPA	**CARACTERÍSTICA**	***RETROFIT***	**OBERVAÇÃO**
ESTRUTURA	Utilização de blocos de concreto de função estrutural.	Mantém	Alguns reforços pontuais; refazer recobrimentos;tratar patologias
ALVENARIA	Surgimento dos blocos sílico-calcáreos em 1974 (BARROS, 1998, p. 27);	Mantém	Normalmente em ótimo estado
REVESTIMENTOS	Introdução das argamassas adesivas (a partir de 1970) para o assentamento de ladrilhos e pedras, elevando a exigência dos padrões de planeza e regularidade das bases;	Refeitos	Normalmente tem sido refeito, apesar de alguns construtores os reaproveitarem
FACHADA	Configuração das fachadas conforme a evidenciar índices tecnológicos como estruturas de concreto aparente; Objetivo de manifestar nas fachadas a constituição estrutural e construtiva dos edifícios o que implicou numa opção por sistemas construtivos mais sofisticados ou experimentais;	Mantém	Tratamento do concreto aparente
ESQUADRIAS	Utilização de esquadrias de alumínio (1960);	Mantém	Muitas vezes aproveitadas

Fonte: Elaborado pela autora.

Figura 17: Exemplos de Prédios - Estilo Funcional Tecnicista

1- Fachada com cobogó do Edifício Palácio Tiradentes: rua Rio de Janeiro com Goitacazes. Fonte: Google Maps (2019d).
2- Fachada de prédio residencial - Coronel Francisco Cardoso - Rua Espírito Santo com avenida Augusto de Lima. Fonte: Google Maps (2019e).

3.4 REBATIMENTOS DOS PLANOS URBANOS MUNDIAIS EM BH

A definição do centro de BH, como delimitação geográfica desta pesquisa, passa também pelo fato de ter sido o centro foco de diversas políticas públicas, que visavam a inserção de imóveis vazios ou subutilizados na dinâmica urbana, principalmente para usos residenciais e para HIS. A partir de então começou-se a falar em *retrofit* na cidade.

O *retrofit* necessita de legislação específica e de planos urbanísticos que revitalizem áreas antigas na cidade, que normalmente são os seus centros. O discurso do poder público da falta de capital, o associou há décadas ao mercado imobiliário como forma de se justificar a viabilidade das cidades. Este jogo de interesses do mercado imobiliário-poder público, beneficia logicamente os dois lados. Assim, por meio de instrumentos urbanísticos respaldados por leis, esta sociedade acena com a possibilidade da recuperação dos imóveis abandonados, problema que o poder público não consegue solucionar. Entretanto, esta associação resulta no forte protagonismo do mercado na conformação da cidade, e no que se refere ao centro de BH e ao *retrofit*, esta dupla não está muito afinada.

Desta forma, analisar inicialmente a relação entre os planos urbanísticos e os instrumentos legais na revitalização dos centros das cidades, contextualizando-os em BH, é de suma importância para esta pesquisa. A maneira de se intervir no espaço urbano está condicionada a momentos econômicos e ao pensamento vigente que permeia cada época. Como tantos outros produtos, os planos internacionais também criaram estratégias que se globalizaram, exportando-se assim, um modelo genérico pelo mundo. Entretanto, apesar de

rebatimentos sincronizados ou tardios, a especificidade do local será fator determinante para validá-los ou não. O movimento será local, independente do que ocorra mundialmente (SOUZA, 2010).

O entendimento do cenário do planejamento mundial leva-nos a compreender o que motivou um período intenso de planos e legislações da PBH convergentes com o que se pregava internacionalmente. Entretanto, o desinteresse do mercado imobiliário local a estes acenos mostra-nos que os rebatimentos destes planos em BH foram ineficazes para motivá-lo, levando-nos a sugerir que o interesse do mercado é o fator determinante na escolha de suas direções sobrepondo-se as legislações indutivas e mais permissivas, a menos que estas convirjam com seus interesses.

Portanto, a proposta aqui é um cotejamento dos planos urbanísticos mundiais com os rebatimentos em BH. A partir de cortes panorâmico e monográfico, com visões diacrônica e sincrônica, se pretende elencar elementos interpretativos da reestruturação urbana em BH, a luz de suas especificidades locais. Resumindo, as cidades frequentemente "inventam" as suas próprias estratégias e políticas (ROBINSON, 2011).

3.4.1 Planos urbanísticos mundiais

Os processos mundiais de intervenções em centros urbanos apesar de datas e nomes divergentes são classificados de forma bastante similar por diversos autores, que os analisam em períodos análogos e com interferências físicas bem parecidas ocorridas nas cidades mundiais.

Del Rio (1993) identifica quatro modelos urbanísticos sistematicamente aplicados na maioria das grandes metrópoles mundiais.

O primeiro modelo, classificado como embelezamento e saneamento, tem como maior exemplo as intervenções urbanísticas feitas por Hausmann[25] na cidade de Paris em 1853, onde o tecido urbano, cenário de doenças e revoluções, precisaria ser refeito para atender ambas as demandas. Um novo traçado urbano ortogonal rasgou a cidade, destruindo áreas consideradas insalubres, impondo uma nova lógica funcional e uma simetria construtiva, intervenções estas, alicerçadas em ideais positivistas e em técnicas higienistas. Parques e bulevares foram criados

[25] Georges-Eugène Haussmann, conhecido apenas como Barão Haussmann - o "artista demolidor", foi prefeito do antigo departamento do Sena de Paris, entre 1853 e 1870. Durante aquele período foi responsável pela reforma urbana de Paris, determinada por Napoleão III, e tornou-se muito conhecido na história do urbanismo e das cidades (GEORGES-EUGÈNE HAUSSMANN, 2021).

para embelezar e sanear a cidade, enquanto a população pobre era “varrida” para os limites fora desta nova cidade. O solo urbano se intensifica como mercadoria e a cidade como o receptáculo ideal para os processos de produção e consumo necessários ao capitalismo.

O modelo subsequente, da cidade modernista, se inicia na Europa a partir dos anos 20, e pode-se ver os reflexos pelo mundo até a década de 1970. Foi entretanto, a partir das ideias contidas na Carta de Atenas de 1933, elaborada pelo CIAM, que este modelo se intensificou. Os reflexos da guerra exigiam que as políticas públicas tratassem de questões de emprego, habitações decentes e bem-estar social. A indústria introduz conceitos funcionalistas e racionalistas, que se estendem ao planejamento das cidades e as melhorias nas moradias. Autores como Vargas e Castilho (2006), Boyer (1998) e Simões Júnior (1994) denominam este modelo como renovação urbana.

Enxergar a cidade confusa existente como um modelo ultrapassado seria mais um reflexo da demanda por uma vida moderna. Desta forma, o urbanismo resultante deste período impõe a racionalidade por meio da padronização das tipologias das construções, da setorização de usos e dos grandes vazios urbanos. Diversos projetos de renovações urbanas para áreas centrais se espalharam pelo mundo nos anos 60, infelizmente destruindo patrimônios físicos, culturais e sociais.

Del Rio (1993) fala da negação da cidade existente, como uma forma de adaptação do sobre lucro do capitalismo ocorrido neste período. Outros autores também corroboram com esta constatação. Vargas e Castilho (2006) denominam esse processo de destruir para criar como “*urban renewal*” e Harvey (1989, p. 25) de “*destruição criativa*”. Grandes áreas foram demolidas, moradores foram pressionados pela valorização de suas áreas sendo substituídos por outros de rendas mais altas, ocorrendo muitas vezes o processo de gentrificação.

O terceiro modelo classificado como da preservação histórica e do conservacionismo por Del Rio (1993), pode ser analisado como um hiato completamente antagônico entre o modelo anterior e o subsequente. Foi uma reação radical ao segundo modelo, ao creditar amplamente e indiscriminadamente a necessidade de preservação na cidade. Os centros urbanos, normalmente concentradores do patrimônio histórico refletiram um conservadorismo por vezes questionável como uma busca por identidade perdida ou subvalorizada.

Designações a parte, a década de 1970, foi de um aumento da acumulação, consequência de crescimento da produtividade e aumento do consumo. Souza (2010) classificou este período como Ciclo Virtuoso do Fordismo, que se traduziu no avanço simultâneo do planejamento na economia e no espaço. O cenário de acumulação propiciou o planejamento modernista.

Entretanto, a crise mundial do petróleo afetou a economia urbana, forçando a política e o planejamento urbano a propor outras estratégias coerentes com as mudanças nas estruturas sociais. As ferramentas teriam que ser outras, pois não tinham mais efeitos as utilizadas. As cidades experimentam desindustrialização, obsolescência, degradação social e espacial. Este novo cenário exigirá as mudanças no planejamento urbano das décadas a seguir.

Assim o quarto modelo, da revitalização urbana, foi fortalecido nos anos 80, devido a conjunção de crises políticas, econômicas, energéticas, ecológicas e sociais. Um quadro econômico negativo somado ao surgimento de movimentos democráticos pressiona o poder público e a iniciativa privada para juntos interferirem e encontrar outras soluções para as cidades. A ideia de se dar uma vida nova as áreas urbanas centrais decadentes e subutilizadas em grande parte do mundo é resultado deste período de crises.

Del Rio (1993) caracteriza este último modelo urbanístico, como uma maior preocupação pelo existente, pelo uso excessivo de recursos não renováveis, pelo entendimento do patrimônio como memória coletiva e pela incorporação de processos colaborativos nas decisões das cidades.

Pasquotto e Oliveira (2010) e Simões Júnior (1994, p. 17) também denominam esse período de revitalização urbana com o objetivo da busca pela valorização de marcos históricos e simbólicos existentes e o incremento das atividades de turismo e lazer nesses locais. Vargas e Castilho (2006) designam esse momento como preservação urbana, devido a preservação e a restauração de edifícios significativos como novos símbolos de *status* e distinção.

As consequências deste modelo são a privatização dos espaços públicos; o reconhecimento da importância do comércio como dinamizador das áreas urbanas e do papel dos polos geradores como atratores de fluxo; a criação de cenários e parques temáticos; a preservação da arquitetura, da cultura e da diversidade; o reconhecimento da importância da gestão urbana e da busca de recursos em parcerias com os agentes privados.

Vargas e Castilho (2006) a partir daqui irão introduzir um quinto momento, que chamam de reinvenção urbana, que se inicia em 1990, causado pela competição entre cidades na atração de investimentos e de turistas. O objetivo está na recuperação da base econômica das cidades e na geração de emprego e renda. Há então, uma mudança da cidade da produção para a cidade do consumo, proporcionada muitas vezes pelo desenvolvimento do turismo urbano.

Neste período Harvey (1989) já analisava os impactos na paisagem urbana da transição de um modelo econômico fordista para o neoliberal, que ele chamou de "*empreendedorismo urbano*" (HARVEY, 1996).

Como mencionado anteriormente no final da década de 1970 os governos locais**,** assim como os planejadores urbanos se encontravam perdidos. As cidades perderam a capacidade de reter o capital produtivo e inúmeros distúrbios no processo geral da reprodução urbana estavam ocorrendo. Desta forma, a regulação dos usos do solo urbano não é mais o instrumento de controle e incentivo das atividades produtivas. Pelo contrário, a opção seria incentivar a utilização flexível do solo e promover ativamente os processos de reestruturação do espaço urbano. O poder público, para isto, precisaria do capital privado e de se transformar em uma empresa, focando-se em metas e resultados, características da gestão corporativa. De acordo com Souza (2010), com esta visão empresarial, nasceram e se espalharam rapidamente os planejamentos estratégicos para as cidades.

Interessante pontuar, que o cenário que vinha ocorrendo de forma mais sutil, provavelmente se exacerbou neste período. Este é um dos argumentos desta pesquisa, que as legislações de utilização do solo urbano vinham perdendo força como mecanismo de indução do mercado privado. Como será visto mais adiante, o empoderamento crescente do mercado imobiliário dá a ele força para agir independente da legislação. O poder público ao fazer este pacto neoliberal com a iniciativa privada, se curvou demais a ele, deixando de lado interesses da população local.

Voltando ao planejamento estratégico, em todas as cidades o projeto de transformação urbana está na somatória de três fatores:

1. sensação de crise aguda pela conscientização da globalização da economia;
2. negociação entre os autores urbanos, públicos e privados e a geração de liderança local, política e cívica;
3. A vontade conjunta e o consenso público para que a cidade dê um salto adiante, tanto do ponto de vista físico como econômico, social e cultural (CASTELLS; BORJA, 1996, p. 156).

Várias críticas foram feitas a este momento, da utilização do urbanismo de servir ao capital. O que não foi exatamente uma novidade em relação a momentos anteriores. Em todas as épocas o urbanismo sempre foi utilizado como um instrumento de concretização de interesses econômicos e políticos. Boyer (1998) corrobora com estas críticas quando defende que a cidade contemporânea foi transformada em espetáculo, estando à mercê de interesses financeiros que privilegiam a acumulação do capital.

O “novo empreendedorismo urbano” descrito por Harvey (1996) pode ser caracterizado pelas parcerias público-privada (PPP), a fórmula de ouro para o imediatismo do capitalismo, que será capaz de resolver os problemas de ambas as partes. Harvey (2013, p. 31) destaca que,

com a mudança das regras do "jogo político" pelo neoliberalismo, as PPP "substituíram as instituições democráticas." O tempo mostrou a lógica das PPP: apropriação da riqueza pelos agentes privados e a socialização dos riscos pelo poder público.

3.4.2 Planos urbanísticos no Hipercentro BH

Para uma análise mais completa, que permita uma melhor contextualização do período proposto para esta pesquisa, torna-se pertinente um recuo maior no tempo, ao final do século XIX, época da fundação de Belo Horizonte, período em que o modo de reprodução capitalista se impunha no ritmo das cidades. Ao espaço urbano se transfere a pressão da produtividade, onde o ritmo é ditado em parte pela acumulação de capital e em parte pela vida útil econômica dos elementos dentro do ambiente construído. Este caráter cíclico do capitalismo que dará sentido ao entendimento da história física das cidades (HARVEY, 1978).

A Figura 18 - Linha do tempo, no final deste item, sintetiza e organiza graficamente as duas visões pretendidas, a diacrônica a direita da linha, quando são expostos os planos urbanos mundiais, e a visão sincrônica a esquerda da linha, na análise do Hipercentro de Belo Horizonte.

Foi a partir da implantação da siderurgia em Minas Gerais nos anos 20, principalmente nos municípios vizinhos a BH, que a cidade se consolidou como centro econômico da região. Nesta época, o centro da cidade já se dividia em duas zonas de ambiência, uma mais popular e outra mais nobre. A parte norte próxima à Estação Ferroviária e à Praça do Mercado, configurava-se como o centro "popular" da cidade e a parte mais ao sul, onde localiza-se o centro administrativo, próximo ao bairro dos Funcionários, a área mais "nobre" da cidade.

Apesar de muito jovem, entre os anos 1930 e 1950, BH já sofria intervenções físicas decorrentes de uma nova época de mudanças econômicas e construtivas, que se refletiam no espaço urbano. A cidade transforma-se na terceira maior cidade do Brasil, intensificando o processo de urbanização e iniciando a verticalização da área central. Em poucas décadas, a cidade vazia da inauguração teve um crescimento demográfico acelerado.[26]

O centro da cidade permanece ainda como um lugar heterogêneo e com maior concentração demográfica, mas já se inicia um período de rápidas substituições na sua paisagem.

A Praça Sete torna-se o centro simbólico da cidade com a instalação do obelisco comemorativo do centenário da Independência no seu entorno, concentram-se estabelecimentos

[26] 1905 - 17.615 hab, 1920 - 56.914 hab. e 1950 - 352.000 hab. (PLAMBEL, 1987).

comerciais e de serviços como hotéis de luxo, além de uma grande quantidade de bancos, o que caracteriza a área também como um centro financeiro.

A Lei nº 363/1930 (BELO HORIZONTE, 1930) institui um gabarito para os edifícios verticais, definindo o caráter vertical da região ao proibir construções abaixo de três pavimentos. Esta lei valorizou enormemente os terrenos do Centro, intensificando a construção de novos prédios e a substituição dos antigos por outros mais modernos, definindo desta forma, o uso para as classes mais altas. A tecnologia do concreto armado, representando a modernidade, seria um forte aliado para o processo de verticalização. No final dos anos 50, já se instalavam no Centro grandes condomínio residenciais, alternados com comércios e serviços.

A década de 1960 foi marcada pela perda de patrimônio edificado, pela redefinição de áreas e funções, descaracterizando muitos edifícios e áreas públicas. Ironicamente, para uma cidade planejada, BH vivia em constantes obras, em meio a demolições e construções.

O abandono do Centro pelas camadas de mais alta renda, inicialmente como lugar de residência, depois como local de compras e serviços e, posteriormente como local de empregos, foi uma consequência das transformações ocorridas nas metrópoles nas décadas de 50 e 60. A verticalização excessiva e o uso do automóvel contribuíram para o início de sua decadência. A arquitetura desse período se direcionou para a construção de apartamentos bem pequenos, estilo quarto-e-sala, mudando o perfil de seus habitantes e iniciando uma tendência a rotatividade que a região passou a assumir.

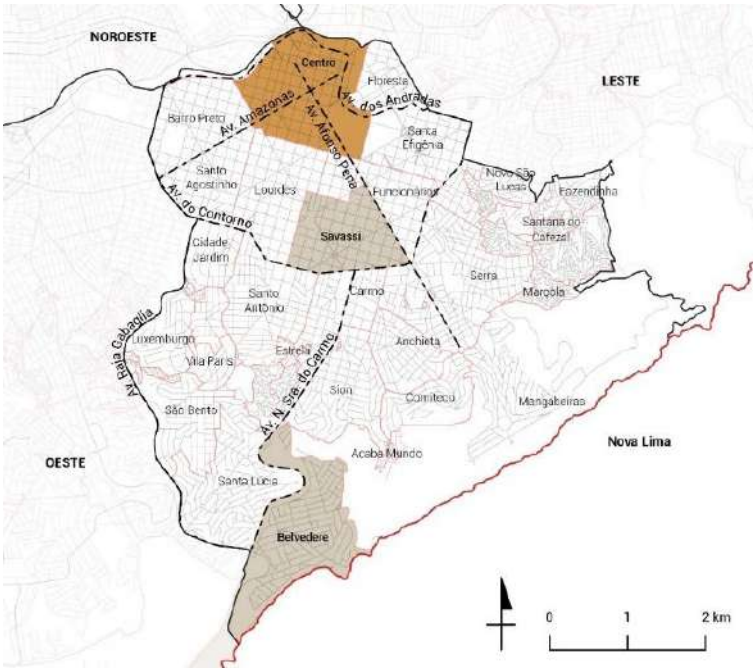
> Os impactos causados pelas intervenções do poder público no centro nos anos 60 e 70 revelaram uma segregação social nos seus espaços. Nota-se que, entre as poucas intervenções efetuadas, foram privilegiadas as áreas menos conturbadas, onde se instalavam os serviços de melhor qualidade. Além do mais, a destruição de marcos de referência e do meio ambiente levou a uma perda da identidade coletiva do lugar, já modificado pela concentração de atividades. Tantas mudanças não geraram nenhum tipo de retorno para a população e apenas aceleraram a degeneração da área. A destruição do patrimônio urbano do centro não resultou em nenhum ganho em termos de qualidade de vida, tendo ocasionado uma verdadeira transição social. Houve um esvaziamento populacional expressivo na região, com uma perda de 14% dos seus habitantes. [...] este passa a atrair um outro fluxo de população, formada pelas pessoas vindas do interior e da periferia. Logo, os grupos de maior poder aquisitivo, que representavam a identidade do lugar, ao deixá-lo, ocasionam uma substituição em nível social. [...] há uma substituição social apreciável, baseada num novo fluxo de pessoas que não têm um perfil único. A partir dessa nova composição social, o centro adquire mais um papel - o de lugar da moradia provisória - sendo que seus espaços ganham um alto grau de rotatividade. Como lugar de passagem, rompe-se o *Ringstrasse*, que situava o local no contexto da segregação social, enquanto região privilegiada para se morar e viver (LEMOS, 1988, p. 271).

Hausemer (2017) fala de um esvaziamento populacional expressivo ocorrido na região, com uma perda de 14% dos seus habitantes, que passa então a atrair outro fluxo de pessoas vindas do interior e da periferia, substituindo os grupos de maior poder aquisitivo que representavam a identidade do lugar. Pode-se dizer que houve uma mudança social considerável, uma nova composição de pessoas de perfis variados e de nova dinâmica de moradias provisórias.

Podemos perceber, examinando a Figura 18 - Linha do tempo, que de 1920 a 1960, temos em BH algumas características coincidentes aos modelos urbanos Cidade Modernista e Renovação Urbana. Foram sucessivas perdas do patrimônio edificado, determinando o que Harvey (2004) chamou de destruição criativa.

Na década de 1970, o surgimento de novas centralidades também contribuiu para o abandono do Centro pelas classes mais altas. Inicialmente, o abandono foi do uso residencial, seguido pelo comércio que atendia a estas classes. O primeiro grande destino desta migração foi o bairro da Savassi e logo depois o bairro Belvedere[27] (Mapa 5) propiciada pelo uso do automóvel, numa época este era privilégio das classes médias e altas para seus deslocamentos exclusivos. Muitos prédios no Centro não tinham vagas de garagem e a distância não era um problema, quando a urbanização focava na utilização dos automóveis particulares.

Mapa 5: Regional Centro-Sul.



Fonte: Elaborado pela autora com base no Plano Diretor de Belo Horizonte (BELO HORIZONTE, 2011b).

[27] Os bairros Savassi e Belvedere localizam-se na Regional Centro-Sul de BH e ficam respectivamente, a 2,4 km e 8,2 km do Centro.

Esta migração territorial resultou na deterioração ambiental do Centro e em sua popularização. O mercado imobiliário criou fortemente demandas para uma cidade em expansão com um grande estoque de novas moradias, comércio e serviços nos bairros da Savassi e Belvedere, o que contribuiu sobremaneira para o declínio do Centro.

Villaça (1998), entretanto, não acredita que o motivo deste abandono seja as deficiências internas dos centros, mas sim uma frágil vinculação mútua entre o local e as referidas classes, onde o centro acompanha estas classes. O que sugere que a decadência não é uma causa propriamente, mas uma consequência, que por sua vez transforma-se em causa. Um ciclo, que se não interrompido, tornar-se sistêmico.

Lefebvre (2004) ressaltou a importância da centralidade urbana, como uma herança preciosa da história e a necessidade de mantê-la, ao reconhecer o definhamento dos centros devido a novas centralidades, que são inerentes ao crescimento das cidades. Enfim a dialética do urbano que cria as centralidades, as fomenta, as satura e as implode (LEFEBVRE, 2004).

O desencadeamento cronológico do centro de BH, especificamente, é difícil de ser assimilado se analisado atualmente. Em poucas décadas ocorreu uma transformação radical do centro simbólico de BH, que o levou do apogeu ao declínio.

Pode-se supor a cidade ser relativamente nova, o que fez o seu centro experimentar em pouco tempo, o frenesi de mudanças mundiais ocorridas a partir da década de 1920. Guerras e crises mundiais, crises nacionais, mudanças de paradigmas, regimes desenvolvimentistas e regimes autoritários. Uma cidade que se tornou grande em pouco tempo, que enriqueceu, que queria expandir, aliada a muitas áreas para esta expansão e um mercado imobiliário ativo e feroz. Mas sugere-se também uma falta de planejamento público para estas áreas ou mesmo um desinteresse de se investir no passado, sendo que um futuro moderno promissor se acenava.

De acordo com Hausemer (2017), durante os anos 70, o censo apontou o Hipercentro como a região mais verticalizada de Belo Horizonte, 63,3% de todas as unidades prediais existentes dentro da avenida do Contorno, além da concentração de 60,4% dos empregos do setor comercial, 39,7% do setor de serviços e 16,7% do setor industrial da capital. Outro fator de saturação era ser local da convergência e transbordo da maioria das linhas de transporte coletivo que serviam a cidade. A função passagem sufocou a função destino que conferia vida ao Hipercentro, transformando as características da centralidade.

O Hipercentro dos anos 70 foi caracterizado pelo Instituto Horizontes como uma área urbana em estado de crise, manifestada principalmente pela redução da densidade econômica e da degradação das condições ambientais (INSTITUTO HORIZONTES, 2005).

O PLAMBEL[28] (1987) afirmou em documento oficial que durante a década de 1970 a região central vivenciava um período de rápida transformação e degradação do espaço urbano que obtinha um reflexo negativo sobre a dinâmica urbana da área central.

> A pesquisa de Origem e Destino de 1972 (Fundação João Pinheiro, 1972[29]) revelou que entre os moradores da região central de BH a intenção de se mudar dentro de até cinco anos foi manifestada por 40,5% das famílias entrevistadas, sendo que 25,1% delas reiteraram que desejavam mudar para outro bairro. Os moradores do entorno do Mercado Central, Estação Ferroviária e Rodoviária – espaços marcados pela saturação e degradação – foram os que demonstraram maior insatisfação em relação à área que habitavam (HAUSEMER, 2017, p. 29).

Como consequência desta degradação, numa atitude clara de se resolver pontualmente a ação de vândalos e moradores de rua, ao invés de se atacar os problemas mais complexos do Centro, a Prefeitura opta em 1974 numa atitude controversa, em cercar com grades o Parque Municipal. Um dos principais espaços de lazer da região, só seria aberto durante ocasiões especiais. Esta alternativa, dada pela Prefeitura, mostra um descontrole público da situação e total descaso em reverter o declínio do Centro.

É do final da década de 1970 a primeira Lei de Uso e Ocupação dos Solos, Lei nº 2662/1976 (BELO HORIZONTE, 1976), que dividia a cidade em zonas de usos exclusivos, residencial, comercial, serviços, industrial e institucional. Ainda havia uma forte influência do planejamento modernista europeu de décadas anteriores. Esta lei foi substituída pela Lei nº 4.034/1985 (BELO HORIZONTE, 1985), que manteve a lógica dos zoneamentos de usos concentrados.

As décadas de 1980 e 1990 marcaram o declínio total do Centro. Longe da imagem bucólica dos fícus da Av. Afonso Pena dos anos 20, o Centro é completamente negligenciado pela administração da cidade. Lemos (1988) descreve o Centro neste período com ruas imundas, grupo de menores perambulando e assaltando os transeuntes, alta taxa de criminalidade, camelôs tomando as calçadas, trânsito intenso, enfim uma conjunção de fatores que estigmatizaram o local e o afastaram como destino. Uma descentralização de serviços oferecia a população alternativas que antes se concentravam no Centro.

Segundo Hausemer (2017) os números obtidos pelos IBGE através do Censo mostraram que a região central reduziu drasticamente sua população residencial na década de 1980

---

[28] Ente gestor da Região Metropolitana Belo Horizonte (RMBH), criado em 1974 sob a forma de uma autarquia estadual, o Planejamento da Região Metropolitana Belo Horizonte (PLAMBEL) surgiu a partir do grupo técnico da Fundação João Pinheiro responsável pelo Plano Metropolitano de Belo Horizonte, extinto em 1996.

[29] FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (FJP). *Pesquisa de Origem e Destino*. Belo Horizonte: FJP, 1972.

(INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 1980). A maior diminuição populacional ocorreu na região da Praça Sete, do Viaduto Santa Tereza, da Rodoviária e da Praça da Estação, espaços caracterizados pelo uso majoritariamente comercial, grande fluxo de pessoas, degradação física e pela criminalidade. Em contraposição, a diminuição foi menos expressiva na porção sul do Centro. Dos 26.659 habitantes em 1980, o Centro manteve apenas 18.037 até o final da década, ou seja, apresentou redução populacional de quase um terço do total anterior. A pesquisa de Origem e Destino mostrou que durante este mesmo período, a entrada de novos habitantes atingiu o índice de 57,29% (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 1992; 2002). Ou seja, juntamente com a redução populacional, o Centro também teve substituição de mais da metade de sua população residente, representando uma altíssima rotatividade populacional.

Neste ponto, é importante abrir um parêntese. O Centro desde o início em sua configuração espacial sempre teve um lado popular e um lado nobre. Isto mostra que o bairro já apresentava a segregação espacial inerente as sociedades. Segundo Vilela (2006) quando a cidade se expande, esta segregação "engole" o centro, que passa a ser todo ele a porção popular.

O Projeto da Área Central (PACE/80) foi um dos primeiros a tentar mitigar alguns problemas no Centro, como a poluição ambiental e um trânsito intenso de ônibus que convergiam todos para a região. O PACE tinha como objetivo maior a hierarquização, fluidez e, consequentemente, melhoria do sistema viário e do transporte coletivo no centro da cidade. As áreas ambientais definidas pelo projeto eram destinadas a fluidez do trânsito e do pedestre, ao controle do tráfego de veículos particulares e ao incentivo do transporte coletivo. Entretanto, apenas parte do projeto foi implantada e as áreas ambientais ficaram sem qualquer tratamento paisagístico.

O Hipercentro na década de 1990 registrou uma redução em postos de trabalho, com um aumento do comércio ilegal e com a população residente ainda em queda. Hausemer (2017) cita a pesquisa de Origem e Destino (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 1992; 2002), que mostrou que a maior parte daqueles que saíram do Hipercentro eram justamente as famílias tradicionais que são frequentemente mais numerosas, o que explica a queda demográfica de 3,33% ao ano. O Hipercentro passou a ser procurado como moradia apenas pelos estudantes, solteiros e idosos, devido a sua grande acessibilidade e oferta de serviços. A renda per capita dos moradores também sofreu alteração durante a década de 1990. De acordo com os dados do IBGE, o número de domicílios com renda inferior a cinco salários-mínimos aumentou de 36,73% para 63,07% e os domicílios com renda superior a dez salários-mínimos tiveram queda de 39,20% para apenas 9,9% (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E

ESTATÍSTICA, 1990), o que demonstra uma relevante substituição na composição socioeconômica dos residentes no Hipercentro. O pouco uso residencial se concentrava na porção sul, a porção norte era praticamente comercial.

De um total de 1.357 edificações no Hipercentro, 488 delas se encontravam malconservadas, ou seja, mais de um terço do total. Na região adjacente à avenida Santos Dumont, 59,64% dos imóveis ficavam nesta classificação. No entorno do Mercado Central, foram 40%. Na região do Viaduto Santa Tereza, 29,79%, e no quadrante formado pelas avenidas Paraná, Bias Fortes, do Contorno e Afonso Pena, cerca de 37% (Mapa 6) (BELO HORIZONTE, 2007a).

Mapa 6: Áreas malconservadas.

Fonte: Elaborada pela autora com base no Google Earth.

Estes dados indicavam que grande parte da região central não era alvo de investimentos há vários anos, havia pouco interesse na manutenção das construções e notável subtilização de imóveis.

Hausemer (2017) fala da “sensação de mal-estar urbano” e da rejeição que o Centro passou a provocar na maioria das pessoas. Uma série de fatores contribuíram para esta sensação, muitas vezes fatores inerentes ao crescimento das cidades e a mudanças em padrões de

comportamento das sociedades. O que é perceptível é que ao ser relegado pelas classes mais altas, também foi relegado pelo poder público.

No final da década de 1990 entra em vigor a Lei nº 7.166/1996, de Uso e Ocupação dos Solos (BELO HORIZONTE, 1996), que teve como critério o adensamento. O Centro ficou dividido em Zona Central de Belo Horizonte (ZCBH) e Zona do Hipercentro (ZHIP) com altos coeficientes de aproveitamento e baixas cotas do terreno/unidade habitacional (BELO HORIZONTE, 1996). Entretanto nem a permissividade estimulou o mercado imobiliário a investir no Centro devido à grande demanda de outras áreas mais interessantes e nobres disponíveis na cidade. Isto corrobora com a ideia de que a legislação por si só não induz o interesse do mercado. Volta-se aqui ao argumento defendido, que uma somatória de fatores tornam possíveis determinadas atitudes do mercado imobiliário em determinadas áreas das cidades e em determinados períodos econômicos.

A Linha do tempo (Figura 18) nos mostra que o mundo já tinha no início dos anos 80, uma preocupação com a revitalização urbana dos centros, o que não ocorria em BH, uma cidade preocupada em expandir outras centralidades muito mais lucrativas.

Na percepção tardia que havia se urbanizado, o Brasil deu um passo importante em relação a diretrizes para os centros urbanos, por meio do Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 11 de julho de 2001 (BRASIL, 2001a). A Lei trouxe novas diretrizes de ordenamento para a política urbana visando o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Dentre várias diretrizes, a de retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização e na deterioração das áreas urbanizadas. Há um especial interesse nas habitações de interesse social (BRASIL, 2001a, cap. I, art. 2, XVI, p. 16). Um dos instrumentos constantes da política urbana (BRASIL, 2001a, seção 2, p. 18) está o IPTU progressivo no tempo, **a ser aplicado em imóveis subutilizados** A ideia é reverter a passividade da espera da valorização dos imóveis vazios pressionando os proprietários a os recolocar na dinâmica urbana.

Dando sequência, o Governo Federal cria em 2003 o Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, com intuito de colaborar com os governos locais no enfrentamento de problemas urbanos, focando dentre outros problemas dos centros urbanos, no esvaziamento e reserva de imóveis vazios:

> A reabilitação é um processo de gestão de ações integradas, públicas e privadas, de recuperação e reutilização do acervo edificado em áreas já consolidadas da cidade**, compreendendo os espaços e edificações ociosas, vazias, abandonadas, subutilizadas e insalubres**. Contribuir para a redução do déficit habitacional por meio da ocupação dos vazios urbanos e da

> **recuperação do acervo de prédios públicos, preferencialmente para o uso residencial, articulando esse uso a outras funções urbanas**; estimular a atuação integrada do setor público e da iniciativa privada com vistas a articular os investimentos, públicos e privados, no **reaproveitamento do parque edificado**, na conservação e melhoria da infraestrutura, dos serviços e dos equipamentos públicos. Impulsionar o desenvolvimento tecnológico **e a formação profissional para a reforma e adequação dos edifícios para novos usos**. **É importante destacar que a reforma de edifícios para adequação a novos usos ainda é uma prática incipiente no Brasil, sendo necessário o desenvolvimento de técnicas, produtos e a formação de mão de obra adequada às suas características, podendo resultar no impulso às atividades deste segmento no setor da construção civil. Além de oferecer solução habitacional, a proposta de reforma ou reciclagem de edifícios contribui para recuperar o patrimônio histórico, reverter o processo de abandono e, por vezes, se tornar indutor de outras iniciativas de reabilitação do entorno. Adequar a legislação urbanística para que os padrões e as normas de construção (código de obras e edificações) sejam adequados para a reforma e reciclagem dos edifícios para produção de habitação** (BRASIL, 2005a, p. 12) (grifos da autora).

No início dos anos 2000, ocorreu a retirada dos camelôs das ruas da cidade pelo então Prefeito Célio de Castro. Os camelôs eram um antigo problema para o comércio legal do Centro, além de promoverem obstrução das calçadas, sujeira e criminalidade como os estudos demonstraram (SILVA, 1998; DINIZ, 2011; BELO HORIZONTE, 2007; GERAIS, 2003; CÂMARA DE DIRIGENTES LOJISTAS; SERVIÇO BRASILEIRO DE APOIO ÀS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS, s/d).

Tabela 4: Estatísticas de crimes de furto, roubo e assalto no Hipercentro (1998-2003).

Delito/Ano	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Furto Consumado a Transeunte	2431	3284	4713	5205	6035	4714
Roubo Consumado a Transeunte	617	990	1260	1356	2065	2641
Assalto Consumado a Transeunte	219	351	496	574	857	848
TOTAL	3267	4625	6469	7135	8957	8524
Variação em relação ao ano anterior	*	41,57%	39,87%	10,29%	25,54%	-4,83%

Fonte: Hausemer (2017) com base na Seção de Estatística e Geoprocessamento do 1º Batalhão Polícia Militar (BPM).

A partir dos anos 2000, como demonstrado na Figura 18 - Linha do tempo, iniciam-se os anos mais propícios para recuperação do Hipercentro e de possíveis projetos de *retrofit*. Pode-se dizer que uma conjuntura político-econômica fez com que o Brasil enfrentasse os problemas de uma outra forma. O Estatuto das Cidades e a criação do Ministério das Cidades deram uma atenção a reabilitação das áreas centrais. O Brasil vivia um período forte economicamente e Belo Horizonte teve um período de prefeitos de partidos da esquerda que abraçaram a causa.

Dois programas municipais mereceram destaque no início da década: *Projeto 4 Estações*, de 2000 e o *Programa Centro Vivo* de 2004, que deu origem ao Plano de Requalificação do Hipercentro.

O Projeto 4 Estações foi decorrente de um concurso elaborado pela Prefeitura de Belo Horizonte em parceria com o Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento de Minas Gerais (IAB/MG) que selecionou equipes para desenvolvimento de projetos em três áreas da região centro-sul, entre elas o Hipercentro.

Em 2004, a Prefeitura de Belo Horizonte lança o Programa Centro Vivo e todas as intervenções recentes que haviam se tornado públicas passaram a pertencer ao Centro Vivo, que propunha a recuperação de setores distintos da vida urbana: da economia, inclusão social, mobilidade e segurança pública até sua chamada requalificação urbanística e ambiental. Ocorreram alargamento de calçadas, elevações de pistas, *traffic calming*[30], troca e aumento da iluminação, novo mobiliário urbano e paisagismo.

Entre os projetos já executados e em andamento na época estavam a requalificação da Praça Sete, cuja proposta originou no Concurso BH - Centro e a requalificação da Praça da Estação, proposta do Projeto Quatro Estações.

O Projeto Olho Vivo, implementado em BH pela Câmara de Dirigentes Lojistas de Belo Horizonte (CDL/BH) em parceria com o governo do Estado de Minas Gerais e a Prefeitura de Belo Horizonte, faz parte também do Programa Centro Vivo e consiste na presença ocular da Polícia Militar do Estado de Minas Gerais (PMMG) em pontos estratégicos dos locais de grande incidência criminal na região central de BH por meio do monitoramento por câmeras de vídeo.

O Programa Centro Vivo difere-se por ter maior participação da iniciativa privada. Isto já é fruto dos modelos de intervenção que passam a ter parceria com agentes privados.

Em entrevista, Diniz (2014) explicou que três intervenções foram fundamentais para ele entrar no mercado do *retrofit* no Centro: a retirada dos camelôs, a retirada dos perueiros e a colocação de câmeras, que significavam a seu ver, segurança. “Quando comecei a falar no celular no Centro percebi que era a hora” (DINIZ, 2014).

Entretanto, ele descreveu a sua dificuldade inicial em relação as leis da PBH, para aprovação do seu primeiro projeto de *retrofit* residencial no Centro, em 2004, que foi o primeiro de BH.

---

[30] Conjunto de medidas de planejamento urbano e de tráfego que consiste na utilização de estruturas físicas, visando à redução da velocidade do tráfego de veículos motorizados a fim de aumentar a segurança dos deslocamentos de pedestres e ciclistas.

> Pelo contrário, a PBH atrapalhou muito. Eu comprei o prédio com o conhecimento deles, que tinham interesse que eu fizesse a obra. Sabiam que eu precisaria que agilizassem a aprovação. Levaram dez meses para aprovar. Para quem investiu em um prédio, é muito tempo, o capital fica parado. Houve uma incompreensão por parte da PBH, um jogo de empurra, os funcionários da SMARU não entendiam o processo, tudo eu tinha que me dirigir a Secretaria. Foi tudo confuso, e no final eles não queriam assinar a aprovação, e o projeto foi para a procuradoria. Lá, 50% foi contra, não aceitava as regras que eu estava colocando. 50% concordaram, porque era um direito adquirido, de acordo com a lei que o projeto foi aprovado na época, sem exigência de vagas e pilotis. Eu defendia a tese que se não houvesse o direito adquirido não faria sentido nenhum adquirir e transformar um prédio antigo. Eu estava caminhando no sentido do interesse da cidade de fazer residencial e precisava dos parâmetros vigentes na época que o prédio foi construído. No final, o secretário desempatou e votou a favor. Isto foi para mim rigorosamente uma tortura, a burocracia municipal me atropelando. Eu estava com o projeto pronto, o prédio comprado, tinha conversado antes com a PBH, ela queria, bateu palmas... mas a máquina não pensa do mesmo jeito (DINIZ, 2014).

Em 2007, reconhecendo o potencial e a importância do Centro para a cidade, a Prefeitura elaborou o Plano de Reabilitação do Hipercentro de Belo Horizonte (BELO HORIZONTE, 2007a). A elaboração de um diagnóstico técnico detalhado apontava soluções de planejamento, desenho urbano e paisagismo que permitissem dinamizar usos e ocupação e melhorar o ambiente urbano. Um dos procedimentos adotados nesta pesquisa foi considerar as condições atuais dos imóveis vazios e as taxas de vacância, mostrando a preocupação da Prefeitura com os diversos imóveis nesta situação. Itens relevantes deste diagnóstico foram: taxas de crescimento da população residente negativa[31] taxas de vacância em média 6,2% para edifícios residenciais, 8,3% nas lojas autônomas, 17% para andares corridos, 22% para lojas e 19% para salas; fuga de alguns usos do Centro; intensificação do processo de popularização dos estabelecimentos; não relação direta entre taxas de vacância e número de vagas de garagem, nem à idade da edificação e tampouco à localização dos imóveis, confirmando as vantagens locacionais como grande concentração de equipamentos de saúde e cultural e de acessibilidade; espaços públicos intensamente utilizados em diferentes dias e horários; altas taxas de IPTU e ITBI, inflacionando os aluguéis e dificultando compra e venda; prevalência de crimes contra o patrimônio e de pouca significação a ocorrência de crimes contra a pessoa, refutando a correlação clássica entre áreas degradadas e taxas de criminalidade elevadas (CENTRO DE ESTUDOS DE CRIMINALIDADE E SEGURANÇA PÚBLICA, 2002); progressiva melhoria

[31] Conforme dados: taxa anual do Centro 1991 a 2000 = -2,80. De 2000 a 2009 = 1,59 (maior valor na região Centro-sul depois do bairro Belvedere) (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2011).

das condições observada pelo dado de monitoramento do Programa Olho Vivo é apontada como redutores dos índices de criminalidade, além da retirada dos camelôs e a requalificação do espaço público com melhoria da iluminação pública.

A seguir algumas partes relacionadas ao *retrofit*, descritas no Plano de Reabilitação do Hipercentro de Belo Horizonte (BELO HORIZONTE, 2007a):

- Item 5.7 - Reocupação Estratégica de Imóveis Vazios e Subutilizados (BELO HORIZONTE, 2007, p. 36):
  - Fala de o poder público fortalecer as possibilidades de utilização dos mesmos. Após avaliação de cada imóvel vazio ou subutilizado, pode-se classificá-los em dois grupos: o daqueles cuja tipologia é mais indicada para abrigar o uso residencial e o daqueles mais adequados aos demais usos. Esta classificação deverá subsidiar as estratégias de reocupação, seja por meio da política habitacional ou de ações proativas da instância gestora do Plano visando buscar parcerias no setor privado para a implantação de projetos específicos.
  - Cita propostas para alguns imóveis considerados estratégicos para os usos residencial, cultural, institucional e educacional. A saber, antigo Posto Indaiá, Biblioteca Pública, secretarias e fundações municipais no Edifício Sulacap, equipamento cultural associado a terminal de transporte coletivo na Rodoviária, condomínio residencial no Hotel Beira Rio, habitação de interesse social no edifício “Balança, mas não Cai” ou centro municipal de convenções no Mercado Novo.
- Item 5.9 - Operações urbanas (BELO HORIZONTE, 2007, p. 43):
  - São citadas operações urbanas, com interesse na recuperação de imóveis degradados e incentivo uso residencial, como a Operação Urbana Guaicurus, Rodoviária e Entorno.
  - Tipologias arquitetônicas e usos propostos: Hotéis transformados em conjuntos residenciais.
  - Estratégias e possíveis parcerias: Convênios e parcerias públicas para implantação de projetos habitacionais de interesse social: Governos Municipal (FMH), Estadual (Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (COHAB-MG)) e Federal (edifícios públicos: Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), INSS) Convênios e parcerias público-privadas para implantação de projetos habitacionais de interesse social: Convênio Urbanístico

> de Interesse Social para construção de moradias; financiamentos por meio do PAR da Caixa Econômica Federal.

Em 2007, também foi promulgada a Lei nº 9.326/2007 (BELO HORIZONTE, 2007b), prorrogada pelo Decreto nº 14.261/2011 (BELO HORIZONTE, 2011), dispondo normas para adaptação e implantação de atividades específicas para o Hipercentro, como novos parâmetros de ventilação/iluminação, acessibilidade, não exigência de garagens e pilotis separando comercial/residencial, além de não considerar estas edificações como de impacto. A tentativa do poder público é de "estimular o uso residencial, uma vez que existe grande demanda por unidades habitacionais na cidade, que nessa área em especial, a ociosidade de edificações é incompatível com a grande infraestrutura urbana instalada" (BELO HORIZONTE, 2007b)[32]. Esta Lei também fala da adaptação da edificação existente destinada a empreendimentos de interesse social, os incentivos são de acréscimo de até 20% no coeficiente de aproveitamento. Além disso, a Lei reafirma o entendimento da Prefeitura do Centro como área residencial, reconhecendo uma demanda para área visto vantagens de acessibilidade e serviços. Entretanto este Decreto expirou em 2015, não havendo até o momento nenhuma legislação específica que regulamente a adaptação destas edificações.

De acordo com o documento Revitalização dos Centros Urbanos,

> O que deve ser reforçado é que para a política urbana brasileira, a reabilitação dos centros tem um sentido totalmente diferente do sentido – e da agenda – que os processos de revitalização de áreas centrais tiveram em cidades de países do norte. Lá, a reconquista dos centros para a ampliação de espaços públicos de qualidade, a implantação de projetos turísticos através do trinômio equipamentos culturais/ entretenimento/ gastronomia e a atração de escritórios inteligentes para a gestão de negócios globalizados constituíram programas que reposicionaram essas áreas no ranking da competição global entre cidades (BRASIL, 2005a, p. 15).

É interessante pontuar, que apesar da tentativa de se produzir habitações de interesse social no Centro a partir de imóveis vazios, nenhuma foi produzida neste período. Ao mesmo tempo há uma possível incoerência nestes incentivos públicos, que acabam por valorizar os imóveis na região e aumentar a vacância ou estimular o mercado imobiliário ao fazer uso destas facilidades para construir para outras classes mais lucrativas. De acordo com Shimbo (2013), os mecanismos de atração da iniciativa privada são anunciados de forma explícita nos planos e

[32] A Lei Municipal nº 9.326/2007 (BELO HORIZONTE, 2007b) é originária do Projeto de Lei nº 810, de 9 de janeiro de 2006, de autoria do Executivo.

legislações para as áreas centrais. As brechas existentes nas legislações são aproveitadas pelo mercado imobiliário para priorizar os interesses dos setores de rendas médias e altas.

Em 2009, o então prefeito de BH, Márcio Lacerda (Partido Socialista Brasileiro) lança o Plano Estratégico de Longo Prazo de Belo Horizonte[33], elaborado com o propósito de responder às questões: onde estamos, aonde poderemos chegar, onde queremos chegar, como chegaremos e por onde começar? São 12 áreas listadas para resultados: cidade saudável, educação, cidade com mobilidade, cidade segura, prosperidade, modernidade, cidade com todas as vilas vivas, cidade compartilhada, cidade sustentável, cidade de todos, cultura e integração metropolitana.

Todas as cidades promoveram, deliberadamente e competitivamente, iniciativas nos mais diferentes campos que visavam atualizar sua infraestrutura física e social a fim de que isto as incluísse e as mantivessem na lista dos espaços nos quais o capital e o trabalho (direta ou indiretamente produtivos) pudessem se instalar e permanecer.

Souza (2010) constrói um quadro em que comparativamente mostra o que ocorria com a RMBH nos últimos anos, e que foi a base do Plano Estratégico de BH.

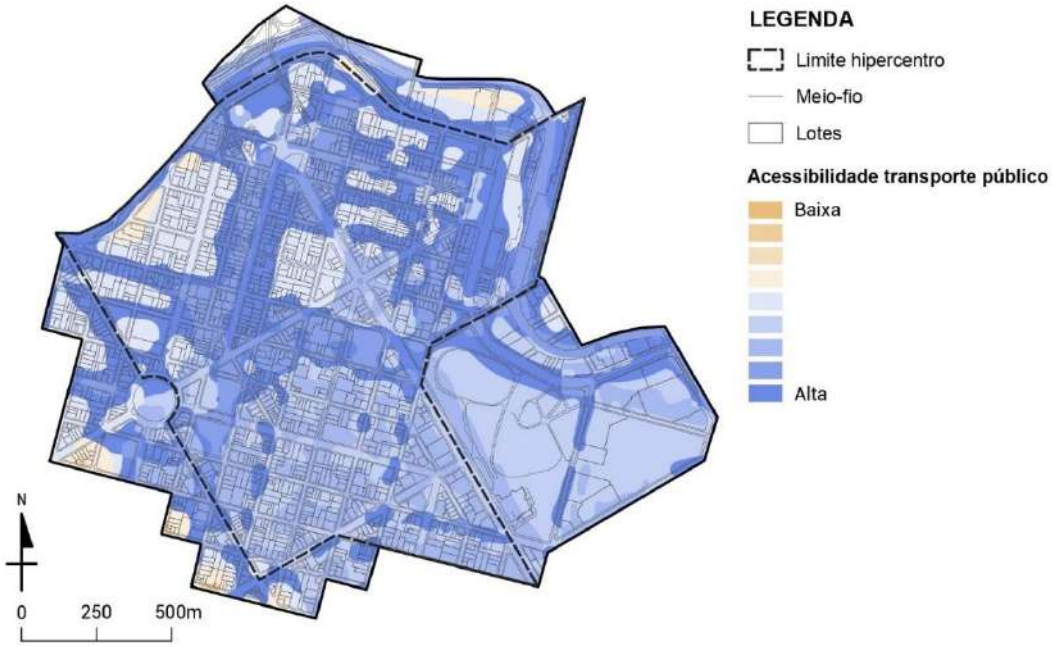
Ele classifica como indicadores do grupo A (transportes, diversificação produtiva, variação Produto Interno Bruto (PIB), crescimento populacional e escolaridade) em decréscimo; enquanto os indicadores do grupo B (envelhecimento população, concentração de renda, taxa de violência e taxa de analfabetismo) em crescimento. O diagnóstico mostrou a situação da cidade em relação as principais metrópoles centro-sul brasileiras, destacando como ponto forte: potencial para transformação de prédios comerciais em residenciais, no Hipercentro, fortalecendo a vida urbana e a segurança.

Entende-se que os anos 2000 e no transcorrer deles, várias leis federais devido a existência do Ministério das Cidades se preocuparam com as áreas centrais, isto faz parte de uma ideia mundial. A Lei Federal nº 12.587/2012 – da Política Nacional de Mobilidade Urbana (BRASIL, 2012) – teve como diretrizes, consolidar e regularizar áreas já ocupadas, promovendo maior aproveitamento de infraestrutura instalada, sobretudo de transportes públicos e a reabilitação das áreas urbanas centrais, que de acordo com Instituto Brasileiro de Administração Municipal (IBAM) - Ministério Cidades (BRASIL, 2005b, p. 22), “A política de reabilitação deverá promover a diversidades de usos e atividades voltadas para desenvolvimento urbano, social e econômico, compreendendo a utilização de edifícios ociosos”.

[33] Plano Estratégico BH 2030: BH no rumo certo.

A partir desta lei ocorreu a implementação de corredores prioritários ao transporte público e de ciclovias. A paisagem urbana do hipercentro modificou-se devidos a novas regras de circulação, consolidando sua acessibilidade **pela localização estratégica**.

Mapa 7: Acessibilidade transporte público.

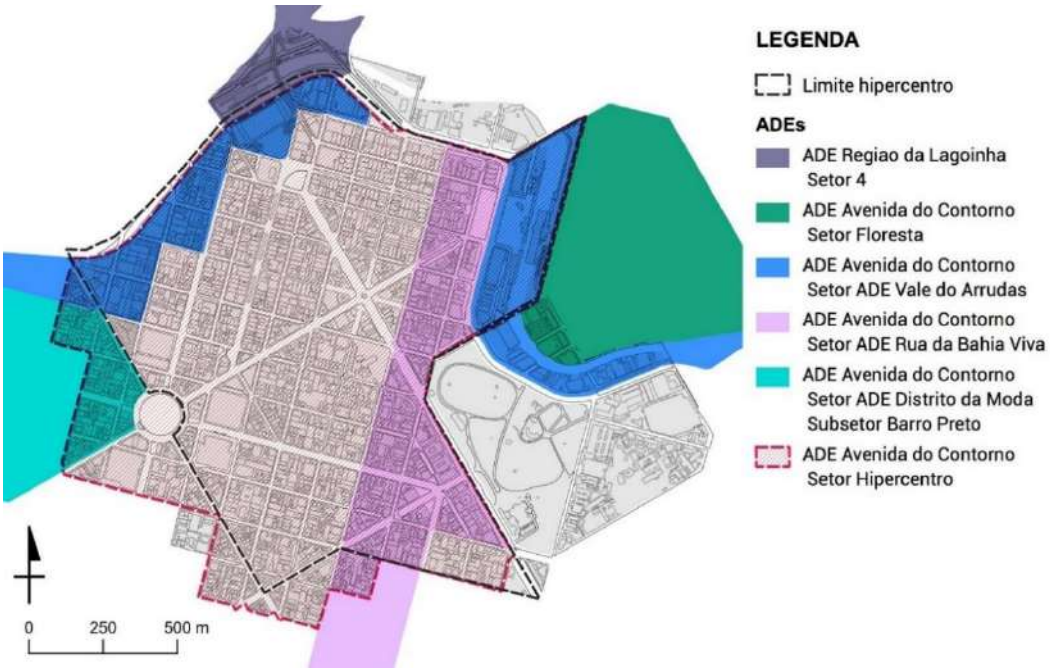


Fonte: Belo Horizonte (2013b, p. 440).

Fechando esta cronologia para anos mais recentes e mais alinhados com a Nova Agenda Urbana (NAU) Habitat III de 2016 é lançado por meio do Decreto nº 16.634, de 19 de junho de 2017 (BELO HORIZONTE, 2017), o Plano de Ação para o Hipercentro, com objetivos de inclusão social e produtiva por meio de intervenções intersetoriais", onde habitação está incluída, com estímulo a ocupação de imóveis vazios ou subutilizados. A novidade aqui é tratar o assunto de forma intersetorial.

Entra em vigor a nova Lei de Uso e Ocupação dos Solos (LUOS), Lei nº 11.181/2019 (BELO HORIZONTE, 2019), onde o município assume compromissos globais de promover estratégias de ocupação de vazios urbanos. Todo centro passou a ser Zona de Ocupação Preferencial 3 (OP3), "nas quais a ocupação é estimulada em decorrência de melhores condições de infraestrutura e acessibilidade", além de pertencer a Área de Diretrizes Especiais (ADE) Av. Contorno, provisão de moradias em edificações vacantes ou subutilizadas, estímulo uso residencial e misto e a qualificação e a apropriação de edifícios vazios ou subutilizados. "Deve-se ser incentivada a ampliação da oferta de moradias, com objetivos de estimular a vivacidade da área em todos os períodos do dia".

Mapa 8: Área de Diretrizes Especiais (ADE)



Fonte: Elaborado pela autora a partir da base de dados da PRODABEL (EMPRESA DE INFORMÁTICA E INFORMAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, 2021).

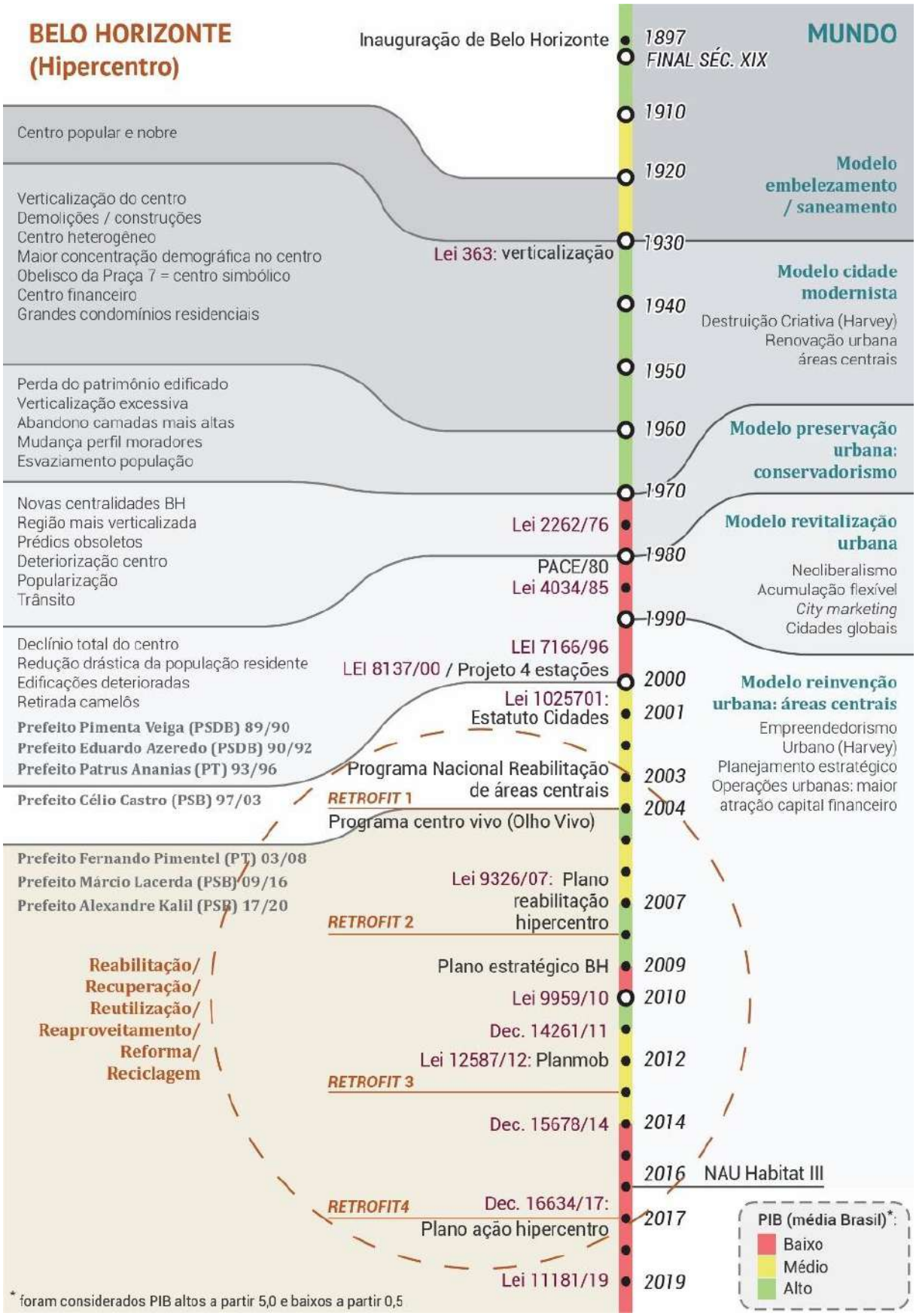
Há de se conferir as consequências desta nova lei, que passou a valer em fevereiro de 2020, e qual impacto trará para o município a homogeneização do coeficiente de aproveitamento igual a 1. Talvez possa ser este o estímulo para se retrofitar as edificações existentes com coeficientes já adquiridos.

Entretanto Nagazawa (2021) relatou em entrevista que já ouviu de empreendedores que o coeficiente de aproveitamento igual a 1, não os impactará significativamente, muitos já estão investindo na RMBH, como as cidades de Betim, Contagem, Nova Lima. “O mercado sempre se acomoda, pois sempre haverá gente construindo e gente comprando” (NAGAZAWA, 2021).

A arquiteta Jane Pinho, da Construtora Sudoeste, não acredita que seja bem assim:

> Se fosse tão fácil assim este raciocínio, o SINDUSCON-MG não teria batido tanto o pé para não mudar o Plano Diretor. Para se ter uma ideia, o Ministério Público embargou agora todos os alvarás de Nova Lima. Isto ocorreu devido à falta de infraestrutura da cidade para receber tanto empreendimento. A cidade não tem geoprocessamento, está com sua Estação de Tratamento de Esgoto sobrecarregada. Nova Lima esgotou também. Contagem e Betim, são outra estória, não tem demanda para m² de R$ 15.000,00 (PINHO, 2021).

Figura 18: Linha do tempo - Planos Urbanos no mundo e em BH.



Fonte: Elaborada pela autora.

Também é importante destacar o Decreto n. 15.678, de 5 de setembro de 2014, da PBH que "Institui procedimento para obtenção de licença urbanística para a conclusão de obras inacabadas no Município", concedendo dois meses de prazo para que os interessados protocolassem pedido de enquadramento da obra no Decreto (BELO HORIZONTE, 2014). A proposta da PBH é de retomar estas obras por meio de Operação Urbana Simplificada[34]. Grande parte destas estruturas são de edifícios residenciais multifamiliares. Dos 200 esqueletos, apenas 11 foram protocolados no prazo. Este desinteresse por parte de Construtoras pode ser parecido com o de edifícios para *retrofit,* com uma diferença, que estes esqueletos já estão desembaraçados judicialmente.

Todos os planos citados anteriormente para a cidade de BH mostram duas décadas em que a PBH se empenhou para tentar dar um destino aos imóveis vazios no centro da cidade.

Entretanto, nem o acervo de imóveis e nem a legislação foram suficientes para reverter o quadro de vacância, sendo o resultado bastante inócuo. No Eixo 3 - Mercado Imobiliário BH serão discriminadas as obras de *retrofit* ocorridas no Centro durante o período estudado, sendo que nenhuma edificação sofreu *retrofit* para ser utilizada como interesse social, o que era um dos maiores objetivos dos planos da PBH.

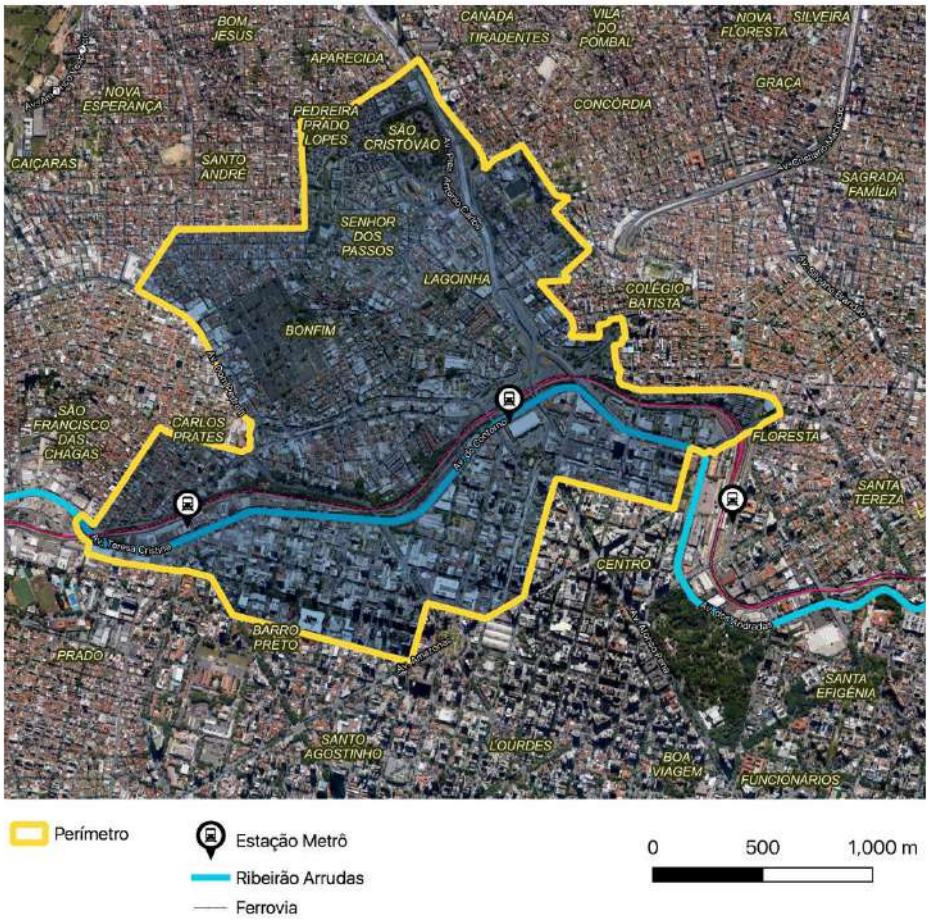
É pertinente citar, mesmo não fazendo parte do período estudado, o Plano de Qualificação Urbanística Centro - Lagoinha, de fevereiro de 2021, que deve ser encaminhado até o 2º semestre de 2021 para Câmara Municipal de BH, como projeto de lei. No Mapa 9 vê-se a delimitação da área, que engloba parte do Centro, parte do Barro Preto, bairro Lagoinha, Bonfim e parte do bairro São Cristóvão.

O plano reconhece, a capacidade de suporte ao maior adensamento existente na área em função das infraestruturas instaladas e, por outro, a baixa qualidade ambiental e de acessibilidade para pedestres em algumas das porções desse território. Nesse sentido, propõe-se a melhoria ambiental e de acessibilidade por meio de intervenções físicas de qualificação espacial, possibilitando assim o adensamento e, consequentemente, o aproveitamento das infraestruturas num ambiente urbano qualificado. Pretende-se que sua efetivação seja através da Operação Urbana Consorciada (OUC).

---

[34] Instrumento de planejamento urbano que, por meio da cooperação entre o setor público e a iniciativa privada, objetiva alcançar benefícios para a coletividade por meio de transformações urbanísticas locais, melhorias sociais e valorização ambienta, constante no Plano Diretor.

Mapa 9: Delimitação da área do Plano de Qualificação Urbanística Centro-Lagoinha.



Fonte: Belo Horizonte (2021c) adaptado pela autora.

Entre os diversos objetivos, ressalta-se por ser de interesse desta pesquisa, o cumprimento da função social por imóveis considerados subutilizados ou não utilizados.

Em suas diretrizes, constam:

- Incentivar e promover a produção pública de habitação de interesse social com recursos da Outorga Onerosa do Direito de Construir para promoção de política de aluguel social e de outros programas habitacionais, sob gestão da Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte (URBEL);
- Definir parâmetros urbanísticos e arquitetônicos que favoreçam a implantação de tipologias construtivas com número reduzido de vagas de estacionamento, estimulando a aquisição das unidades residenciais e comerciais pelo público usuário do transporte coletivo e reduzindo o uso do transporte motorizado individual;
- Definir parâmetros urbanísticos e arquitetônicos que favoreçam a adaptação de edificações existentes subutilizadas a novos usos;

A PBH espera que haja um interesse dos empreendedores em reversão e mesmo construção de imóveis em determinados terrenos que possam ser mais adensados, para que haja um estímulo do residencial e uso misto. Mais uma tentativa da PBH para ser analisada nos próximos anos.

Podemos verificar comparativamente com as cidades de SP e Vitória, descritas no Capítulo 2 - Eixo 1 - *Retrofit,* que os planos para as regiões centrais possuem muitas semelhanças, decorrentes logicamente dos planos federais e do Estatuto das Cidades. Os instrumentos urbanísticos, como transferência de potencial construtivo, operações urbanas e a flexibilização dos zoneamentos são utilizados pelas cidades. O IPTU progressivo utilizado em SP, ainda não é aplicado em BH, o que será certamente um incentivador do *retrofit.*

Diferentemente de BH nas duas cidades o mercado investiu no *retrofit* para HIS.

3.4.3 Como a PBH lida com o Centro atualmente

Para entender os planos e ações da PBH para o centro de BH, incluindo o *retrofit,* foram feitas duas entrevistas, uma com o Subsecretário da SUPLAN da PBH, José Júlio Rodrigues Vieira, e outra com o Diretor de Pesquisa e Análise Aplicada da SMPU, Rafael Lemieszeck Pinheiro.

Pinheiro (2021) explicou que o público-alvo da Prefeitura para as políticas habitacionais para toda BH é o de renda familiar até cinco salários-mínimos. O Centro está incluído nesta política, que entretanto é inexistente atualmente. Na sua visão, de certa forma o PMCMV veio "atropelando" tudo.

Questionados se a PBH tem mesmo interesse em estimular o uso residencial no Centro, eles reforçam que sim, estando claro no atual Plano Diretor um elemento central, a outorga onerosa do direito de construir (ODC)[35], que intervém diretamente na lógica de mercado e na utilização do transporte sustentável, Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS)[36], prevendo o adensamento onde se tem transporte mais fácil.

---

[35] Permite o exercício do direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABs), mediante contrapartida financeira em função do ônus decorrente da carga adicional na estrutura urbana, que poderá ir para Fundo Municipal de Habitação Popular (FMHP) ou Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades (FC) (BELO HORIZONTE, 2020b)

[36] A estratégia DOTS estabelece diretrizes para evitar o espraiamento urbano e promover o uso eficiente da infraestrutura urbana, aproximando as áreas de moradia e as oportunidades de emprego por meio de incentivo ao uso misto do solo próximo aos corredores e eixos de transporte coletivo. Esses benefícios colaboram para o desenvolvimento econômico, social e a qualificação ambiental das áreas urbanas (WRI BRASIL, 2021).

> O potencial construtivo em regiões como o Centro, está sendo pesadamente ampliado, o que sem a outorga onerosa, geraria um movimento especulativo muito forte e reforçaria uma dinâmica perversa. A região central é muito bem servida de transporte coletivo, assim a ideia é que o valor da outorga seja reinvestido em transporte público. Gera-se o benefício de aumentar o adensamento sem convidar a especulação. O transporte existente possibilita o adensamento, que por sua vez, através da outorga onerosa possibilitará mais transporte (PINHEIRO, 2021).

Sobre os imóveis vazios, Pinheiro (2021) acredita que a aplicação dos instrumentos urbanísticos, Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), significa colocar em prática o Imposto Predial Progressivo no Tempo (IPTU)[37], previstos na Constituição Federal de 1988, regulados pelo Estatuto das Cidades, constantes nos artigos 41, 42 e 43 da Lei nº 11.181/19 (BELO HORIZONTE, 2019), e na Lei nº 11.216/2020 (BELO HORIZONTE, 2020a)[38],e terão finalmente um papel determinante para os imóveis que não cumprirem sua função social, possibilitando assim, que estes imóveis sejam ocupados e reconvertidos. O município está em vias de regulamentá-lo, devendo ser estabelecido até 2022.

> Acredito que o IPTU progressivo, pode ajudar muito no contexto do *retrofit*, pois de certa maneira ele vai colocar o imóvel vazio no mercado. Para BH será importante esta aplicação, nosso território já é bastante ocupado, não temos muitas glebas vazias para especulação, mas temos edifícios vazios (RODRIGUES VIEIRA, 2021).

Questionados sobre os possíveis motivos da não adesão das construtoras para produção de HIS no centro, de acordo com Rodrigues Vieira (2021), a leitura da URBEL é de não haver ainda uma solução para se cobrir os custos das edificações verticalizadas para a população de baixa renda, além do alto valor dos imóveis na região central, ou seja, a conta precisa fechar para o empreendedor, motivando-o investir neste tipo de imóvel. Pinheiro (2021) é da mesma opinião que há um desequilíbrio no custo do terreno do Centro comparado ao custo do m² de construção de um prédio. Para exemplificar, ele simulou um valor do custo unitário básico (CUB) em torno de R$ 1.800,00/m², ou seja, uma unidade de 50 m² custaria R$ 90.000,00, valor barato do ponto de vista do mercado. Entretanto esta construção não se viabiliza no centro, porque existe o custo do terreno e vinculado está o potencial construtivo do terreno. De acordo

---

[37] Após o proprietário do imóvel parado ser notificado pela PBH, já se poderá cobrar o IPTU progressivo que será majorado a cada ano até chegar ao limite de 15% do valor do imóvel, a cada ano que ele permanecer fechado. O objetivo é de ele ser aplicado em determinados contextos na cidade.

[38] Lei nº 11.216/2020: dispõe sobre a aplicação dos instrumentos de política urbana incluindo o parcelamento, edificação e utilização compulsórios, o IPTU progressivo no tempo, a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, o consórcio imobiliário, o direito de preempção, a outorga onerosa do direito de construir (ODC) e a transferência do direito de construir (TDC) (BELO HORIZONTE, 2020).

com ele, a escassez de terrenos em BH e uma mobilidade urbana limitada geram a tempestade perfeita para se criar uma hipervalorizarão do terreno na região central: “A construção se viabiliza, mas o terreno não”. Ele reafirma, a importância do novo Plano Diretor na percepção que o potencial construtivo é o componente fundamental do valor do terreno. Com o novo plano, o CA passa a ser 1, desta forma se decompõe o valor total em duas variantes separadas, o valor do terreno e o valor do potencial.

Espera-se com isto, que haja mais interesse do mercado na produção de HIS:

> Para Faixa 1[39], não se paga a outorga onerosa e para Faixa 2[40] paga-se a metade da outorga onerosa. Desta forma, espera-se que com o novo plano, o valor do m² da região central seja decomposto entre o valor da terra e do potencial construtivo, isentando o potencial construtivo para produção de HIS. Uma forma de tentar corrigir esta aberração que hoje inviabiliza a produção de HIS na região central (PINHEIRO, 2021).

A PBH tem visto um maior interesse das construtoras na produção de HIS a partir da outorga. A Construtora Sudoeste foi citada pela PBH, como sendo uma das construtoras que estão fazendo estudos para viabilidade de HIS no Centro.

Procurada, a Sudoeste explicou que está viabilizando um empreendimento para HIS no Hipercentro por meio da outorga, mas que será uma nova construção, após a demolição do existente. Um outro empreendimento, que deverá iniciar também no limite do Hipercentro para classe média baixa, também se beneficiará de estímulos da PBH para produção de moradias, mas é um empreendimento novo em lotes demolidos. Para o *retrofit*, há uma proposta em estudo para um empreendimento no Hipercentro atingindo esta faixa de renda.

Rodrigues Vieira (2021) ressalta a importância de o mercado ver a HIS como produto.

> Não enxergo como saída as HIS como empreendimento completamente isolados, mas empreendimentos que trabalhem com uma composição de faixas, e com comércio, ou seja, uso misto. O produto tem que gerar viabilidade, esta é uma maneira de trabalhar o valor do terreno. 30% do empreendimento pode ser livre para comercialização do empreendedor, que vende para quem quiser. São condições novas do Plano Diretor, que a PBH espera que estimule a produção de HIS no Centro (RODRIGUES VIEIRA, 2021).

A PBH espera que nas áreas da cidade manchadas para operação urbana com potencial construtivo limitado, a valorização do terreno comece a decrescer, e que um dos mecanismos de aumento deste potencial seja através de estímulos via construção de HIS

---

[39] Renda mensal até R$ 1.800,00 (PMCMV).

[40] Renda mensal até R$ 4.000,00 (PMCMV).

> Não acho que a política pública deva se limitar a iniciativa privada, mas de qualquer forma esta composição já começa surtir algum tipo de resultado. Além da isenção HIS 1 existe no Plano Diretor uma política que reverte a lógica que não permitia a produção de HIS até agora. Tenta-se inverter esta lógica, se produzir o que a gente chama de faixa de BPH[41] que é um valor de venda menor ainda do que o HIS 1. Ganha-se potencial construtivo para usar em outros lugares. É usar a lógica do potencial construtivo para compensar a mesma dinâmica que era impossível tornar-se interessante. Tem-se a expectativa que isto também motive. Quanto mais valioso o terreno for, mais vale a pena produzir a faixa de BPH (PINHEIRO, 2021).

A PBH não fez nenhuma referência à possibilidade de conversão de prédios públicos centrais vazios, que esbarram logicamente em esferas estaduais e federais, e que têm sido um problema que impacta diretamente os municípios.

Ainda, na discussão de HIS e dos prédios vazios foi levantada nas entrevistas a possibilidade para HIS para o aluguel social no Centro. Rodrigues Vieira (2021) diz que a PBH enxerga o aluguel social como uma ótima alternativa, para imóveis retrofitados menores, para um público específico, como idosos por exemplo. Ele acredita que a Operação Urbana Centro-Lagoinha possa estimular o aluguel social.

Pinheiro (2021) emitiu sua opinião particular, ao dizer ser um defensor do aluguel social, por ser uma das ferramentas para combater esta lógica de expulsão dos pobres do Centro, mas entende que deva ser muito bem estudado, antes de implementado.

> Em São Paulo a experiência foi negativa por causa da inadimplência. Um para de pagar, o vizinho vê e para também, a Prefeitura entende que não quer despejar por questão estratégica e de política. Ninguém paga mais e então falam que não vale a pena. Uma vez que foi dimensionado adequadamente, o valor do aluguel tem que ser cobrado. Há formas de contornar isto. Pode-se trabalhar não com indivíduos, mas como entidades, organizações, com a sociedade civil. Não ceder um apartamento, mas ceder um prédio para 20 indivíduos que formarão uma cooperativa, uma associação e farão a gestão. Cada um vai pagar de acordo com seu comprometimento de renda. Acho que é um caminho interessante haver também o aluguel social de imóveis públicos, pois os particulares já estão funcionando. Tem uma plataforma para acompanhar os valores e assegurar que estão corretos em termo de mercado, evitando uma pressão inflacionária por causa desta política pública. Estamos estudando uma forma de aluguel social que sejam públicos, tentando entender, evitando os erros de outros lugares (PINHEIRO, 2021).

[41] O Benefício Produção Habitação (BPH) é um novo instrumento de política urbana instituído pelo Plano Diretor, Lei nº 11.181/19 (BELO HORIZONTE, 2019), pelo qual pode ser gerado potencial construtivo adicional transferível, outorgado de forma gratuita ao empreendedor pela área destinada a UH em atendimento a famílias com renda inferior a um salário-mínimo e meio. A lógica do instrumento é que para cada metro de área líquida edificada para moradia de interesse social para atendimento da faixa de renda indicada, o empreendedor possa alienar ou utilizar em outro empreendimento área adicional equivalente ponderada pelo valor do terreno dos imóveis de onde a área foi gerada e para onde a área será utilizada.

Questionado, sobre a possibilidade de se ter um controle do estoque de potencial na cidade na tentativa de se diminuir a especulação imobiliária, e mesmo talvez, direcionar a produção para o Centro e indiretamente para o *retrofit*, o subsecretário explicou:

> O Estoque Potencial está previsto no novo Plano Diretor em determinadas áreas da cidade, mas a PBH está inicialmente apenas fazendo um monitoramento, para ver como será a evolução nos próximos anos, e se for o caso, aplicar a limitação de estoque (RODRIGUES VIEIRA, 2021).

Ainda, no sentido de incentivos, foi lançada na entrevista a possibilidade de se ter taxas diferenciadas para o *retrofit*

> Será difícil a PBH estabelecer isto como política pública, como já acontece para HIS. Em São Paulo, mesmo, as taxas mais baixas para HIS foram revertidas em valores de vendas mais altos, mudando o perfil do público-alvo. Não queremos que isto ocorra em BH. A PBH visa o público de vulnerabilidade social. Não acho os valores de taxas significativos para se transformarem em estímulo (RODRIGUES VIEIRA, 2021).

O subsecretário não conseguiu em resposta, encontrar os motivos do mercado não ter se interessado pelo *retrofit* para outras classes de renda, depois que a PBH estabeleceu uma normativa específica e do ritmo não ter se mantido após os primeiros prédios retrofitados, que atenderam um público de padrão aquisitivo mais alto.

"A PBH, entende que a legislação pode passar por um aprimoramento, principalmente neste momento que há uma tendência de esvaziamento das edificações comerciais, e por isso está fazendo estudos." (RODRIGUES VIEIRA, 2021).

Na sua visão, a legislação não é o obstáculo para o *retrofit* não ocorrer." Existe a questão da dificuldade da adaptação da acessibilidade, mas esta é uma normativa federal, o município admite algumas alterações, mas não pode haver uma flexibilização de forma completa."

Desde o expirado Decreto nº 14.261/2011 (BELO HORIZONTE, 2011) não há uma legislação específica para conversão de imóveis comerciais e institucionais para o uso residencial, o que inviabiliza esta possibilidade. A informação obtida, entretanto, é que está sendo trabalhada e já foi inclusive anunciada esta legislação para o *retrofit*, e que será enviada em breve para a Câmara Municipal. O objetivo da PBH, segundo as entrevistas, está em facilitar o processo desburocratizando certas exigências para se viabilizar e dar uso a estes imóveis inutilizados ou subutilizados na região central, com objetivo de atrair o mercado para investir no Centro para rendas diferentes. Esta lei pode ser um incentivo importante, basta ver as entrevistas dos construtores em São Paulo e em Belo Horizonte.

Entretanto, todos os empresários da construção civil entrevistados reclamam das dificuldades de aprovação dos projetos de na PBH, queixando-se da burocracia e da falta de conhecimento técnico do produto *retrofit*,

> Por mais que haja um discurso da PBH de abertura a inovações, aprovar um produto diferente é muito difícil. Se você chegar com qualquer coisa que saia do arroz com feijão, os nove meses de aprovação irão se transformar em dois, três anos. Era para se ter um sistema padronizado de análise, mas a gente percebe que fica a critério de cada técnico. Alguns processos dentro da PBH são muito subjetivos (PINHO, 2021).

Na pesquisa com as construtoras via formulário *Google Forms*, quando perguntadas se seria possível ampliar os investimentos da Construtora/incorporadora em *retrofit*, se as leis municipais fossem alteradas, 76,9% responderam que sim e 23,1%, talvez. Este resultado, parece indicar ser a legislação um empecilho a prática do *retrofit*. Nas entrevistas, as Construtoras apontam a PBH como um problema constante na sua burocracia, independente do que se aprova. Esta é uma reclamação antiga e constante. Reclamações à parte, é indiscutível que uma legislação específica para o *retrofit* seja necessária, e que já deveria ter sido refeita e aprovada.

O subsecretário informou que a PBH está buscando aprimoramento em discussões com o mercado, para tentar tornar o *retrofit* mais interessante como investimento. “Existe uma tendência do mercado em investir nas edificações novas, o que ocorreu em alguns terrenos disponíveis no Centro, movimento entretanto, que não ocorre em relação ao *retrofit.* Esta dificuldade, a PBH diz pretender entender” (RODRIGUES VIEIRA, 2021).

A lógica, entretanto, é a de que enquanto houver terrenos disponíveis ou uma legislação que iniba demolições, o mercado irá caminhar na direção dos novos.

Pinheiro (2021) também acredita que há um preconceito da classe média pelo Centro, mas que as que as condições de mercado e oferta mudam relativamente rápido. Para ele, um dos problemas do Centro sempre foi a indisponibilidade de vagas de garagem, mas já ocorre na cidade uma tendencia forte de diminuição do interesse pela propriedade do carro por parte da classe média. “A pandemia também trouxe um contexto em que as pessoas estão vendo que é possível trabalhar de casa.” (PINHEIRO, 2021).

Em relação a se estimular o Centro para o uso misto, Pinheiro (2021) diz que a PBH acredita nesta possibilidade, que já está sendo estimulada pelo novo plano. Ele cita como alternativa, por exemplo, um edifício ter o comercial no térreo, e em sua torre no mesmo pavimento ter o residencial e salas que em que o residente autônomo ou profissional liberal

possa alugar. Enfim, ele vê no Centro, a possibilidade de ser a cidade dos 15 minutos, onde você resolver sua vida neste tempo.

Nas entrevistas, percebeu-se que a PBH ainda acredita na possibilidade do *retrofit* ocorrer para HIS por meio de operações urbanas. Até o momento não há nenhuma outra proposta que vise seu estímulo. Quanto ao *retrofit* de mercado, o que foi acenado nas entrevistas pela PBH é o IPTU progressivo ainda a ser efetivado, uma nova legislação ainda não enviada à Câmara dos Vereadores e possíveis diálogos com as construtoras para entender a falta de interesse. Basicamente, nada de muito estimulador.

3.5 ZONAS DE AMBIÊNCIA

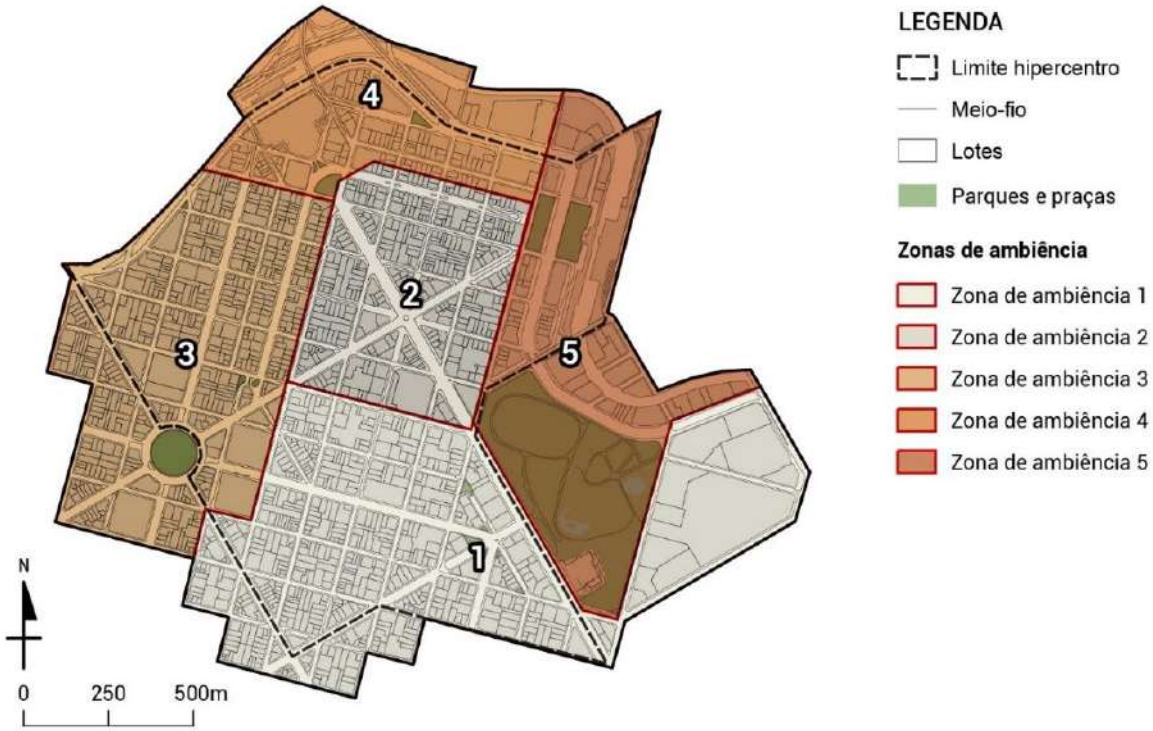
De acordo Bestetti (2014), ambiência está relacionada com o equilíbrio de elementos que compõem o espaço considerando fatores que permitam o protagonismo e a participação dos usuários, ou seja ela está relacionada as condições físicas e emocionais do bem-estar subjetivo.

A partir deste conceito, a proposta é numa sobreposição de seis estudos, delimitar zonas de ambiência do Centro, visto a sua diversidade. Portanto, foram utilizados os estudos de criticidade de qualidade de ar e densidade de tráfego, os de densidades de atividades consideradas como amigáveis ao caráter local, os de tipos de comércio e serviços, os de apropriação dos espaços conforme pesquisa de percepção ambiental, os dos valores m² dos terrenos e registros de furtos, roubos e homicídios. A intenção em determinar estas zonas está no desenrolar desta pesquisa, cruzá-las com os lançamentos residenciais retrofitados, e identificar a relação dos moradores com as áreas de moradia.

Os dados utilizados para delimitação das zonas homogêneas, apesar de não serem do mesmo ano, estão muito próximos da realidade do período estudado, devido principalmente a pouca alteração ocorrida na região. São elas do Programa Centro Vivo, de 2004 (BELO HORIZONTE, 2004), Plano Diretor das Regionais Administrativas de Belo Horizonte: Regional Centro-Sul de 2013 (BELO HORIZONTE, 2013b), Lei nº 9.795/2009 (política Tributária IPTU BH) (BELO HORIZONTE, 2009) e dados da Secretaria de Estado de Justiça e Segurança de Minas Gerais (SEJUSP-MG), de 2019.

A sobreposição dos dados, resultaram na opção desta pesquisa, por cinco zonas de ambiência, conforme mostrado no Mapa 10.

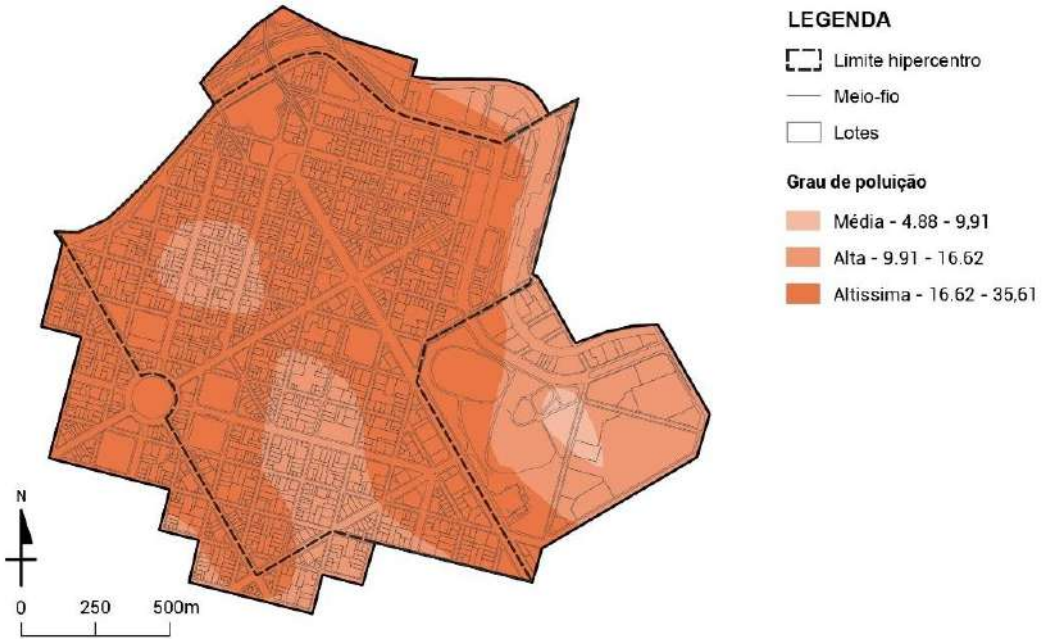
Mapa 10: Síntese - Zonas de Ambiência.



Fonte: Elaborado pela autora.

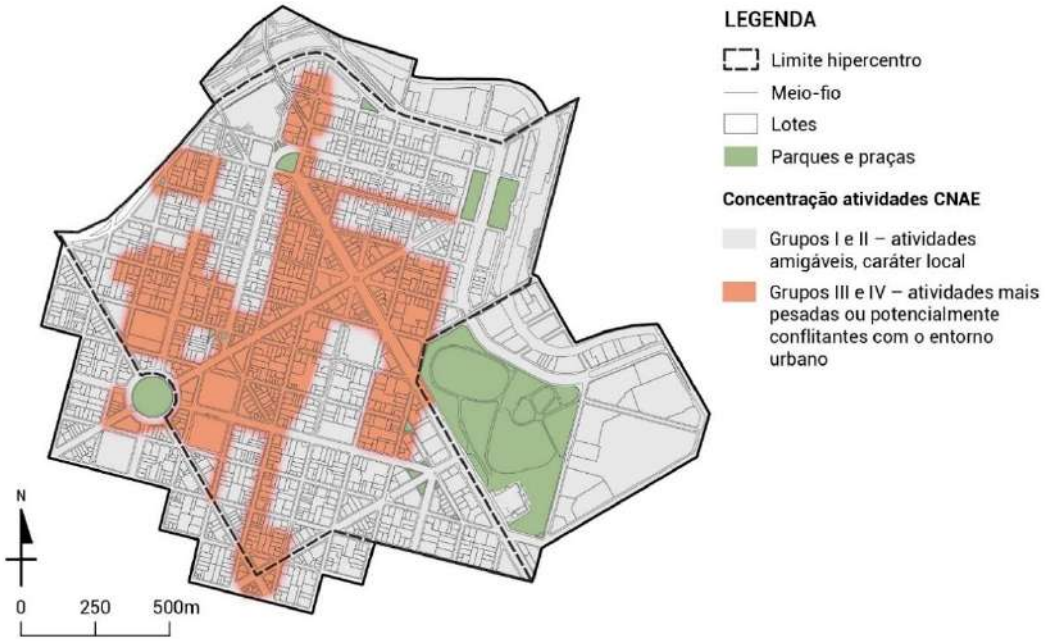
3.5.1 Critérios adotados para delimitação das zonas de ambiências propostas no Mapa 10

Mapa 11: Grau poluição - Criticidade, qualidade do ar e densidade tráfego



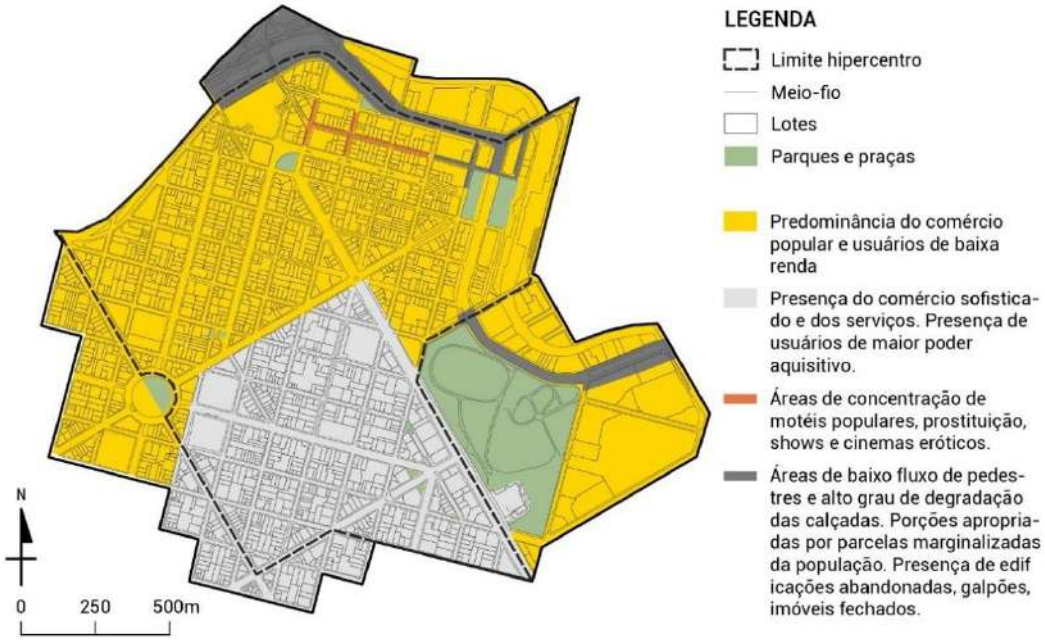
Fonte: Belo Horizonte (2013b).

Mapa 12: Mapa atividades Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) - Densidade de atividades grupo/II[42]



Fonte: Belo Horizonte (2013b).

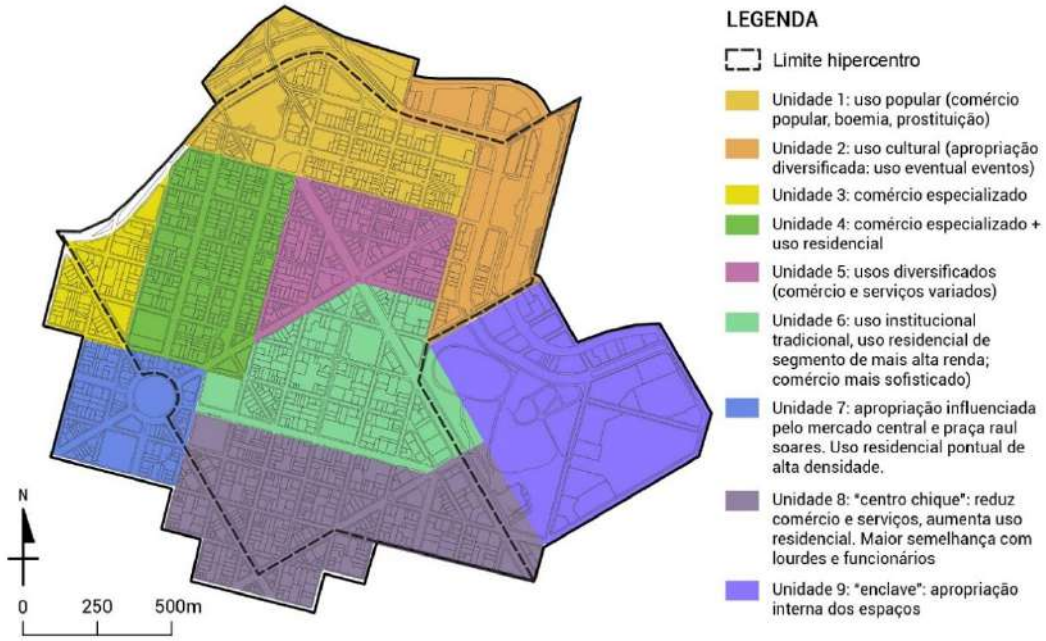
Mapa 13: Síntese dinâmica urbana - Apropriação de espaços conforme pesquisa ambiental.



Fonte: Programa Centro Vivo (BELO HORIZONTE, 2004).

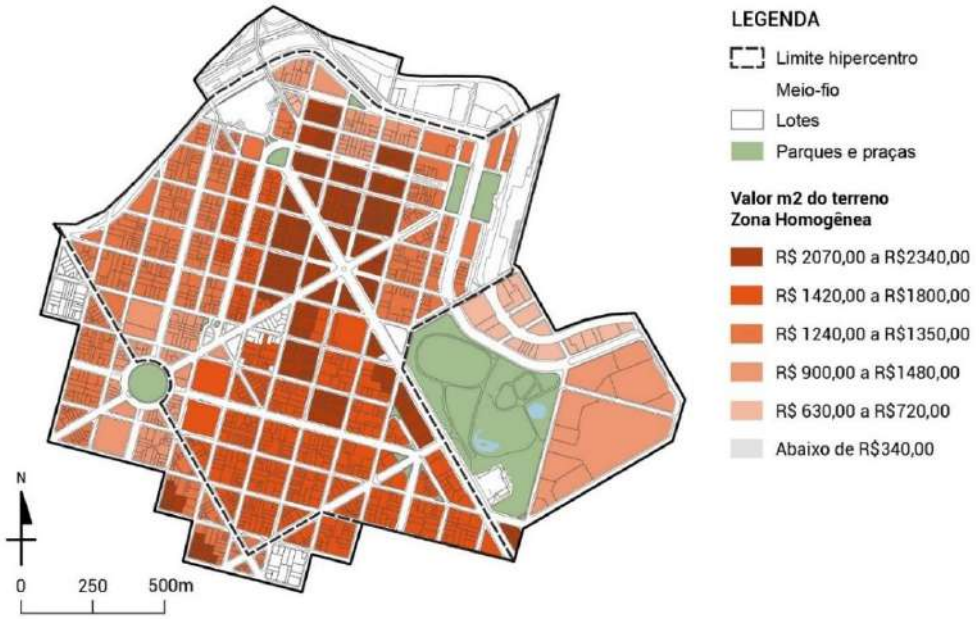
[42] Grupo I/II - Atividades amigáveis - caráter local e Grupo III/IV - Atividades mais pesadas ou potencialmente conflitantes com o entorno urbano.

Mapa 14: Apropriação de espaços conforme pesquisa ambiental.



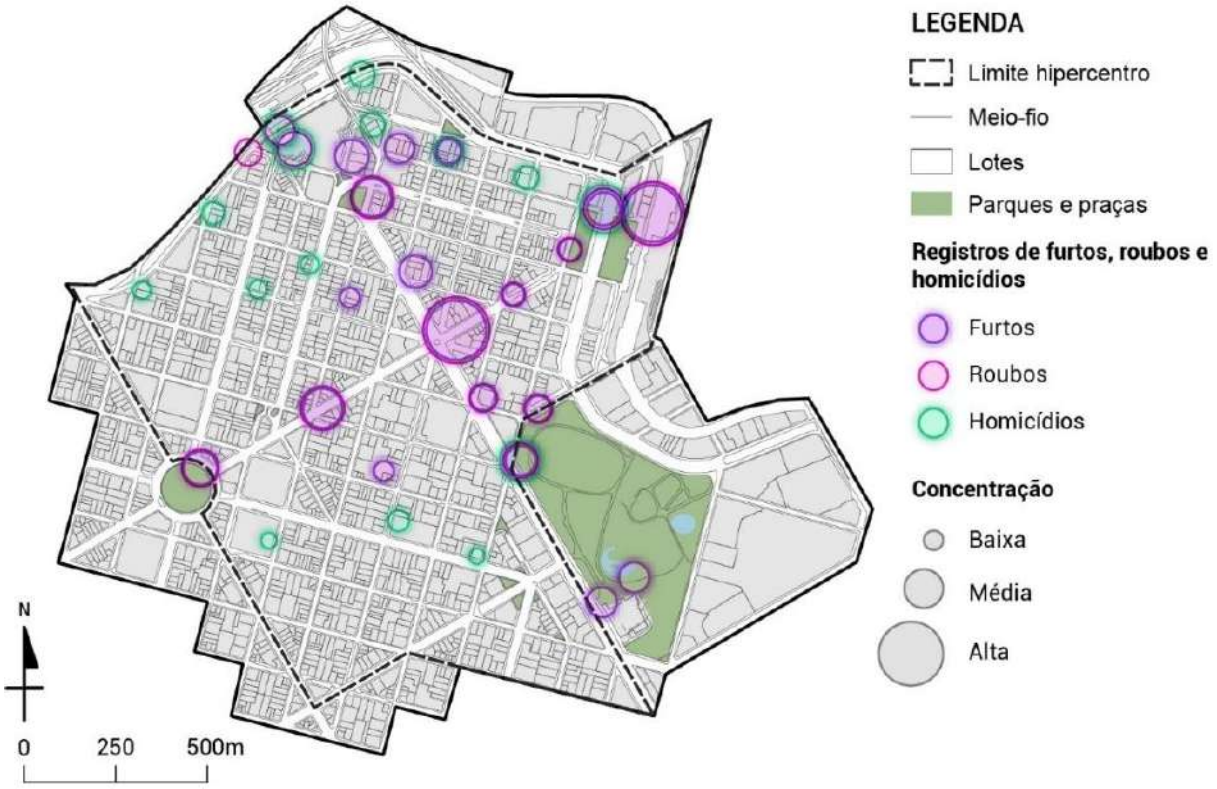
Fonte: Programa Centro Vivo (BELO HORIZONTE, 2004).

Mapa 15: Valor do metro quadrado do terreno - Zona Homogênea.



Fonte: Dados Planta de Valores Genéricos - Lei nº 9.795/2009 (BELO HORIZONTE, 2009).

Mapa 16: Registro furtos e roubos e homicídios[43].



Fonte: Secretaria de Estado de Justiça e Segurança Pública (2018).

3.5.2 Análises das zonas homogêneas

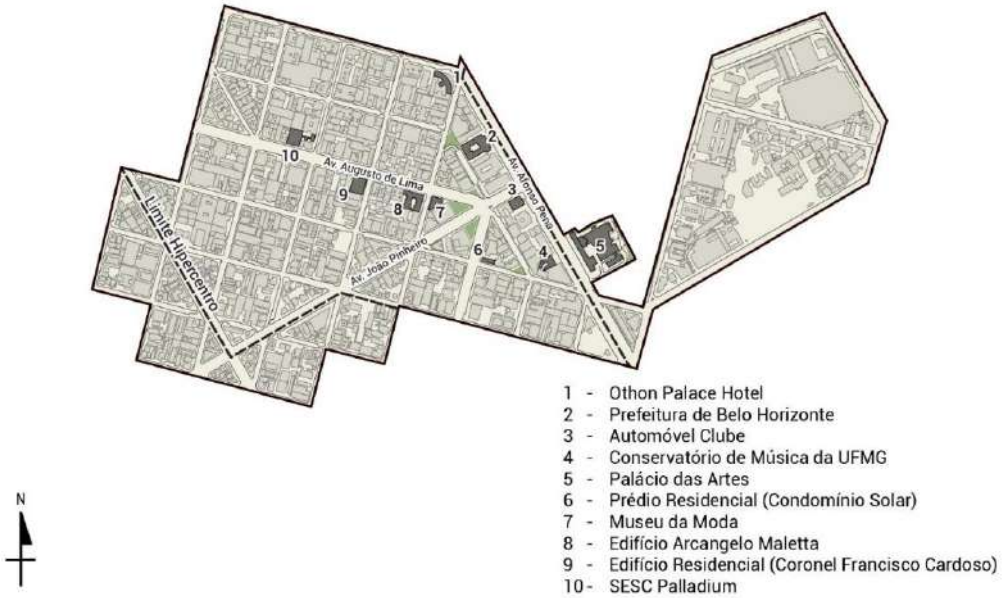
Zona de Ambiência 1

- Mapa 11: Análise: Grau de poluição - Criticidade e qualidade do ar e densidade de tráfego - Faixa alta (9,91-16,62) predominante, diferentemente de toda área do Hipercentro, considerada altíssima (16,62-35,61);
- Mapa 12: Atividades econômicas: área considerada comparativamente com predomínio de baixa densidade de atividades (0,501-1,00) dos Grupos I e II, definidas como atividades amigáveis (caráter local);
- Mapa 13: Apropriação dos espaços conforme pesquisa de percepção ambiental - Síntese dinâmica urbana: presença de comércio sofisticado e serviços; presença de usuários de maior poder aquisitivo;

[43] Furto: De acordo com o Artigo 155 do Código Penal Brasileiro, furto "é o ato de subtrair, para si ou para outrem, coisa alheia móvel e pode ser classificado como furto qualificado ou de coisa comum" (BRASIL, 1940).
Roubo: De acordo com o artigo 157 do Código Penal, roubo consiste no ato de "subtrair coisas móvel alheia, para si ou para outrem, mediante grave ameaça ou violência a pessoa, ou depois de havê-la, por qualquer meio, reduzido à impossibilidade de resistência" (BRASIL, 1940).

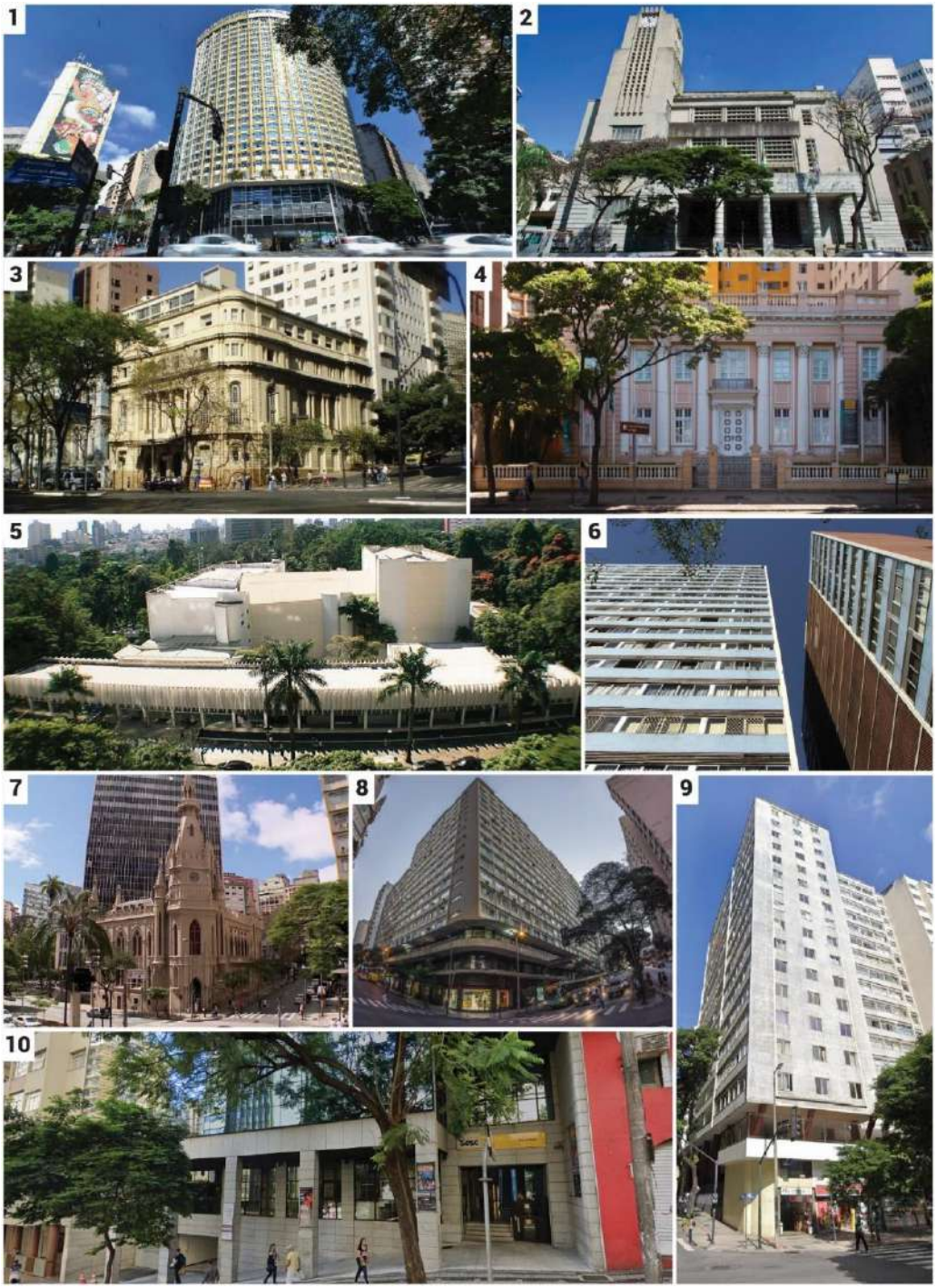
- Mapa 14: Apropriação dos espaços conforme pesquisa de percepção ambiental:
  - Sobreposição: Unidade 6 - Uso Institucional tradicional, uso residencial de mais alta renda e comércio mais sofisticado; com Unidade 8 - Centro chique - reduz comércio e serviços, aumenta residencial, influência Lourdes e Funcionários;
- Mapa 15: Valor do metro quadrado predominantemente R$ 1.420,00 a R$ 1.800,00;
- Mapa 16: Registro furtos e roubos e homicídios: pontos esparsos de baixos homicídios e baixo roubo.

Mapa 17: Zona de Ambiência 1



Fonte: Elaborada pela autora.

Figura 19: Prédios Zona Ambiência 1.



1- Othon Palace Hotel. Fonte: Ferreira (2021).
2- Prefeitura de Belo Horizonte. Fonte: Fontes (2021).
3- Automóvel Clube. Fonte: Automóvel... (2021).
4- Conservatório de Música da UFMG. Fonte: Conservatório (2021).
5- Palácio das Artes. Fonte: Tripadvisor (2020).
6- Prédio Residencial (Condomínio Solar). Fonte: ARQBH (2021).
7- Museu da Moda. Fonte: Conhecendo museus (2021).
8- Edifício Arcângelo Maletta. Fonte: Camilo (2021).
9- Edifício Residencial (Coronel Francisco Cardoso). Fonte: Google Maps (2019a).
10- SESC Palladium. Fonte: Google Maps (2019b).

Zona de Ambiência 2

- Mapa 11: Análise: Grau de poluição - Criticidade, qualidade do ar e densidade de tráfego: Predomínio altíssima (16,62-35,61);
- Mapa 12: Atividades econômicas. Área considerada comparativamente com predomínio de alta densidade de atividades (> 1,01) dos Grupos I e II, definidas como atividades amigáveis (caráter local);
- Mapa 13: Apropriação dos espaços conforme pesquisa de percepção ambiental - Síntese dinâmica urbana: Presença predominante de comércio popular; presença de usuários de baixa renda;
- Mapa 14: Apropriação dos espaços conforme pesquisa de percepção ambiental:
  - Sobreposição: Unidade 3 - comércio especializado e uso residencial; Unidade 5, usos diversificados, comércio e serviços variados; predomínio Unidade 6 - Uso Institucional tradicional;
- Mapa 15: Valor do metro quadrado predominantemente R$ 2.070,00 a R$ 2.340,00 (mais alto);
- Mapa 16: Registro furtos e roubos e homicídios: alta, média e baixas índices de baixos de roubo e furtos.

Mapa 18: Zona de Ambiência 2

Fonte: Elaborada pela autora.

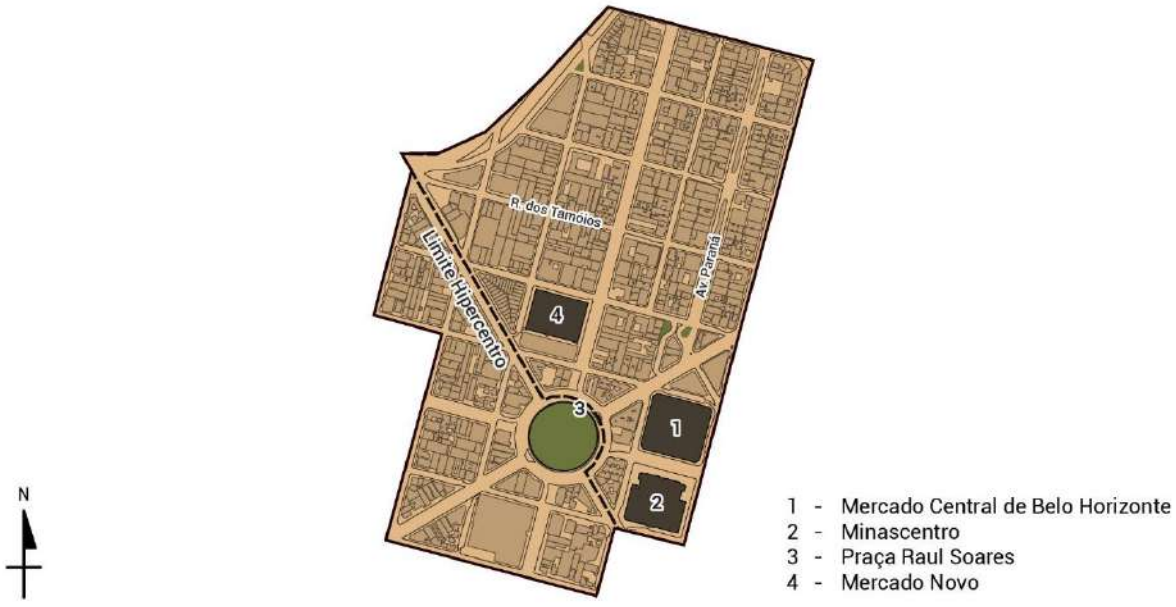
Figura 20: Prédios Zona Ambiência 2.

1- Praça 7 de Setembro. Fonte: Câmara Municipal (2011).
2- Edifício BEMGE. Fonte: Ferreira (2016).
3- Cine Theatro Brazil Vallourec. Fonte: Cine Theatro Brasil (2021).
4- Edifício Acaiaca. Fonte: Menezes (2020).
5- Conjunto Sulacap Sulamérica. Fonte: Miranda (2017).
6- Paróquia de São José. Fonte: Igreja... (2016).
7- UAI Praça Sete. Fonte: Uai... (2020).

Zona de Ambiência 3

- Mapa 11: Análise: Grau de poluição- Criticidade e qualidade do ar e densidade de tráfego - Predomínio altíssima (16,62-35,61);
- Mapa 12: Atividades Econômicas: (> 1,01) dos Grupos I e II, definidas como atividades amigáveis (caráter local);
- Mapa 13: Apropriação dos espaços conforme pesquisa de percepção ambiental - Síntese dinâmica urbana: Presença predominante de comércio popular; presença de usuários de baixa renda;
- Mapa 14: Apropriação dos espaços conforme pesquisa de percepção ambiental:
  - Sobreposição: predomínio atividade 4: comércio especializado mais uso residencial; Unidade 3: comércio especializado e Unidade 7: apropriação influenciada pelo Mercado Central e Praça Raul Soares, residencial pontual de alta densidade;
- Mapa 15: Valor do metro quadrado predominantemente R$ 12.400,00 a R$ 1.350,00 e R$ 900,00 a R$ 1.480,00;
- Mapa 16: Registro furtos e roubos e homicídios: média concentração de furtos e roubos; ponto localizado de baixo homicídio.

Mapa 19: Zona de Ambiência 3



Fonte: Elaborado pela autora.

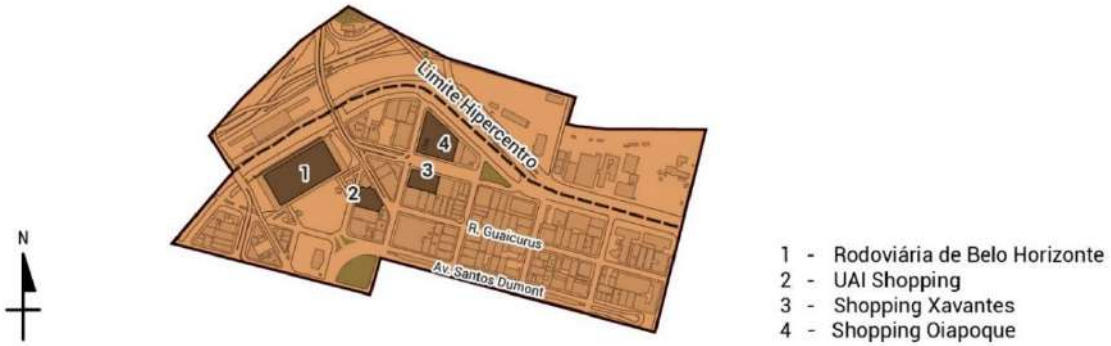
Figura 21: Prédios Zona Ambiência 3

1- Mercado Central de Belo Horizonte. Fonte: Mercado... (2021).
2- Minascentro. Fonte: Franco (2019).
3- Mercado Novo. Fonte: Belo Horizonte Surpreendente (2021a).
4- Praça Raul Soares. Fonte: Praça Raul Soares (2019).

Zona de Ambiência 4

- Mapa 11: Análise: Grau de poluição- Criticidade e qualidade do ar e densidade de tráfego - Predomínio altíssima (16,62-35,61);
- Mapa 12: Atividades econômicas: baixa densidade de atividades (0,501-1,00) dos Grupos I e II, definidas como atividades amigáveis (caráter local);
- Mapa 13: Apropriação dos espaços conforme pesquisa de percepção ambiental - Síntese dinâmica urbana: Presença predominante de comércio popular; presença de usuários de baixa renda; e áreas concentração de motéis populares e prostituição;
- Mapa 14: Apropriação dos espaços conforme pesquisa de percepção ambiental:
  - Sobreposição: predomínio unidade 1: uso popular comércio popular, boemia, prostituição, entorno Rodoviária;
- Mapa 15: Valor do metro quadrado predominantemente R$ 900,00 a R$ 480,00; pequenos trechos de R$ 1.240,00 a R$ 1.350,00 e R$ 2.070,00 a R$ 2.340,00;
- Mapa 16: Registro furtos e roubos e homicídios: médias e baixas índices de baixos de roubo e furtos e homicídios.

Mapa 20: Zona de Ambiência 4



Fonte: Elaborado pela autora.

Figura 22: Prédios Zona Ambiência 4.

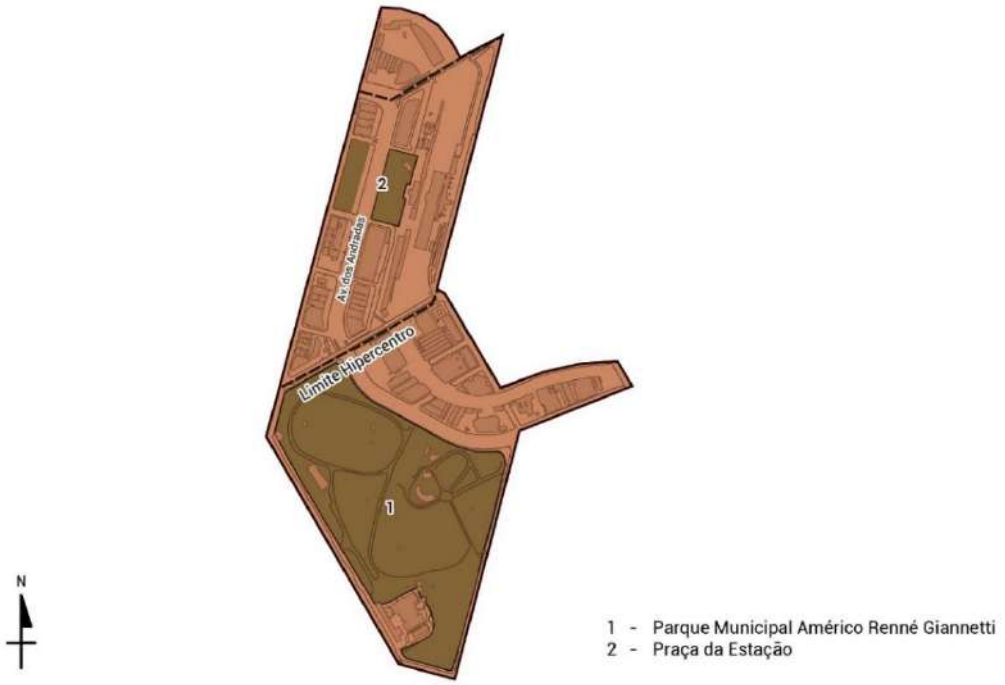
1- Rodoviária de Belo Horizonte. Fonte: Terminal... (2017).
2- UAI Shopping. Fonte: Oliveira (2018).
3- Shopping Xavantes. Fonte: Pintura... (2019).
4- Shopping Oiapoque. Fonte: Belo Horizonte Surpreendente (2021b).

Zona de Ambiência 5

- Mapa 11: Análise: Grau de poluição- Criticidade e qualidade do ar e densidade de tráfego - Predomínio altíssima (16,62-35,61);
- Mapa 12: Atividades econômicas: predomínio de baixa densidade de atividades (0,501-1,00) dos Grupos I e II, definidas como atividades amigáveis (caráter local);

- Mapa 13: Apropriação dos espaços conforme pesquisa de percepção ambiental - Síntese dinâmica urbana: Presença predominante de comércio popular; presença de usuários de baixa renda;
- Mapa 14: Apropriação dos espaços conforme pesquisa de percepção ambiental:
  - Unidade - Zona de Enclave - apropriação interna Espaços;
- Mapa 15: Valor do metro quadrado; Equilíbrio R$ 1240,00 a R$ 1.350,00 e R$ 2.070,00 a R$ 2.340,00;
- Mapa 16: Registro furtos e roubos e homicídios: altas, médias e baixas índices de baixos de roubo e furtos e médios índices homicídios.

Mapa 21: Zona de Ambiência 5.



Fonte: Elaborado pela autora.

Figura 23: Prédios Zona Ambiência 4.

1- Parque Municipal Américo Renné Giannetti. Fonte: Azevedo (2017).
2- Praça da Estação. Fonte: Praia... (2018).

Em entrevista, o captador de imóveis da Casa Mineira, Eduardo Augustus Mendes Souza Damasceno (2020) descreveu sua experiência profissional com o Centro da seguinte forma:

> O Centro tem regiões muito distintas, na Av. Afonso Pena próxima a Av. Augusto de Lima, o comércio é bem valorizado (Zona Ambiência 1); na divisa com o bairro de Lourdes, é como se Lourdes estivesse descendo. Os clientes têm procurado mais por apartamentos, são clientes mais velhos, viúvos, que não dependem das famílias, tem gratuidade no transporte público e querem ter acessibilidade (Zona Ambiência 1). O mesmo ocorre próximo ao Barro Preto (Zona Ambiência 3). Até o ano passado, muitos clientes procuravam apartamentos na Rua Goiás e Rua Guajajaras, para seus filhos morarem (Zona Ambiência 1). Na Av. Afonso Pena, indo em direção a rodoviária, os aluguéis são muito bons, e os proprietários nem pensam em vender (Zona Ambiência 2). Já na parte mais baixa do Centro tem muito bar, um comércio confuso, é muito difícil de vender, mesmo para comércio (Zonas Ambiência 4 e 5) (DAMASCENO, 2020).

Analisando os dados acima, e a partir de critérios que se acredita em um primeiro momento fazem com que a grande maioria dos indivíduos prefiram residir em áreas de menor poluição ambiental, com maior segurança e menos intensidade de comércio, arrisca-se a classificar a Zona de Ambiência 1, como melhor para o uso habitacional e a Zona de Ambiência 5 como a mais desfavorável para o uso habitacional. Entretanto esta análise prévia torna-se perigosa, quando se cai na armadilha de conceitos “bolhas”, ou não se entende o espectro abrangente da multiplicidade dos indivíduos e do conceito de morar. É certo que poluição e criminalidade não fazem parte do desejo de ninguém, mas se verá no Capítulo 4 - Eixo 3 - Mercado Imobiliário BH, que esta análise não se fez verdadeira.

3.6 REFLEXÕES DO EIXO 2 - CENTRO DE BH

Este capítulo teve uma relevante importância para esta pesquisa. Impossível desvincular o r*etrofit,* dos centros das cidades, ambos adquiriram uma relação intrínseca. Confunde-se na análise se os empecilhos estariam vinculados ao *retrofit* em si ou na localização centros das cidades.

Buscou-se portanto, compreender a dinâmica de ocupação dos centros, pontuando como esses resistiram e transfiguraram-se, por serem a porção mais longeva das cidades, ora valorizados, ora abandonados, ora expostos a um tipo de intervenção, acompanhado em sequência por outra antagônica num exercício árduo de resistência. Poucas regiões das cidades

sofreram tantos altos e baixos reforçando a ideia de lugar problema, onde aparentemente não há interesse significativo em sua apropriação.

Sujeitos a práticas administrativas descontínuas, pode-se levantar a questão do poder público ter sido partícipe da degradação do Centro, ao unir seus interesses ao do mercado, durante a expansão imobiliária iniciada nas décadas de 70 e 80 para outas regiões valorizadas da cidade, sem em contrapartida promover projetos que compensassem esta migração.

Na maioria das vezes, iniciativas tardias do poder público partilhadas com a iniciativa privada em relação ao período em que ocorre o declínio, inevitavelmente inflacionam o preço dos imóveis. Em alguns centros, a valorização resulta na gentrificação e contribui para o crescimento da taxa de vacância.

Em Belo Horizonte não ocorreu até o momento, o fenômeno da gentrificação desde que começaram as intervenções citadas neste capítulo. Talvez por não ter sido a região bombardeada pelo mercado imobiliário visando um outro público, e por ser tradicionalmente uma área destinada a comércio e serviços, principalmente de caráter mais popular, mesclando-se com hotéis e moradias de diferentes padrões.

Jaime e Trevisan (2012) destacaram que os processos de intervenções alteraram a paisagem urbana do centro histórico de Belo Horizonte, sem contudo, provocar grandes transformações no modo de vida de seus usuários. Talvez esses processos não tenham sido pensados unicamente como intervenções voltadas para o mercado, para o entretenimento e o consumo cultural. Segundo Moreira[44] (2008 apud JAYME, TREVISAN, 2012), as políticas de revitalização em Belo Horizonte pareceram voltar-se para um público interno, distanciando-se de algum modo, de uma competição entre as cidades frente às demandas do mundo globalizado. Desse modo, os projetos teriam como objetivo a solução de questões locais, estabelecendo uma relação direta com o público afetado.

Retomando, a Figura 18 - Linha do Tempo - Planos Urbanos no mundo e em BH, veremos que todos os planos para a cidade até 2007 visavam a melhoria do ambiente urbano. Os programas Centro Vivo (2004), Olho Vivo (2005) e o Plano de Reabilitação do Hipercentro (BELO HORIZONTE, 2007a) propuseram alargamento de calçadas, controles de trânsito, mobiliários urbanos novos, iluminação e paisagismo. O Plano de Reabilitação do Hipercentro

[44] MOREIRA, Corina Maria Rodrigues. *Patrimônio cultural e revitalização urbana*: usos, apropriações e representações da rua dos Caetés. 2008. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) - Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2008.

foi mais amplo em suas diretrizes, abarcando também habitação, apropriação dos espaços públicos e desenvolvimento econômico.

Projetos de apropriação do espaço público no Hipercentro aconteceram para a população da cidade, como o Duelo de MCs[45], que acontece nas noites de sexta feira desde 2007 debaixo do Viaduto Santa Tereza, no espaço projetado para ser palco, pista de dança e arquibancada. De acordo com Jayme e Trevisan (2012), quando se estabeleceu no local, o Duelo reunia basicamente jovens pertencentes aos movimentos *hip hop*, grafiteiros e músicos, incorporando atualmente além do público original, pessoas de classe média, artistas, estudantes universitários, entre outros, que participam da festa. A Praia da Estação[46], também de 2007, onde aos sábados pela manhã, na Praça Rui Barbosa, pessoas se reuniam para tomar banho de fonte, é outro exemplo. Espaços culturais para feiras, festas, cinemas como a Serraria Souza Pinto e o Espaço Cento e Quatro, todos são decorrentes do Plano de 2007, focados basicamente para a população da cidade.

Entretanto, uma parte considerável das novas gerações de diferentes níveis sociais não se apropriaram ainda do Centro. Muitos nem o conhecem, o que pode nos levar ao questionamento da perpetuação do seu caráter simbólico. Mas esta reflexão é levantada aqui, apenas como provocação, infelizmente não sendo possível neste espaço aprofundá-la.

O Plano Estratégico BH 2030, de 2009, teve uma meta *business* e competitiva para a cidade de BH, inserindo-o no que ocorria mundialmente, o empreendedorismo urbano com a atração ao capital financeiro. De acordo com Macedo (2012), Belo Horizonte conseguiu aliar políticas públicas[47] bem-sucedidas à sua inserção internacional, ao fazer uso das primeiras para se promover internacionalmente. Ao utilizar tais projetos para demonstrar sua capacidade de trabalho e esforço para o desenvolvimento da cidade, a Prefeitura sinalizou aos atores internacionais a sua pretensão internacional.

A *Urban Systems*[48], que realiza anualmente um *ranking* das melhores cidades para fazer negócios no Brasil, classificou em 2019, a cidade de BH em 7º lugar (URBAN SYSTEM,

---

[45] Um mestre de cerimônias (MC) pode ser um **artista** que atua no âmbito musical ou pode ser o apresentador de um determinado evento.

[46] Este programa teve revezes de proibições e restrições da Prefeitura durante os anos seguintes.

[47] Ações como o BH Cidadania, BH Digital e Vila Viva possuem grande impacto na população, ao mesmo tempo em que projetam a cidade para o exterior, sendo destaque em premiações.

[48] A *Urban System* atua em diferentes segmentos do mercado e juntamente com a revista Exame, focam em regiões do país com maior oportunidade de crescimento. O Ranking das Melhores Cidades para Fazer Negócios avalia as cidades mais atrativas para o desenvolvimento de negócios, considerando condições e infraestrutura disponíveis. O cálculo é feito por meio da metodologia de análise estatística chamada Índice de Qualidade Mercadológica (IQM).

2021). O critério baseia-se em desenvolvimento econômico, capital humano, desenvolvimento social e infraestrutura. Esta posição vem subindo desde 2014. Entretanto é difícil de se aferir o que significa diretamente esta posição para a qualidade de vida dos moradores da cidade.

Quanto à relação do *retrofit* com os planos, projetos e leis da PBH que visam estimulá-lo, é fato que não foram suficientes para o impulsioná-lo. Não ocorreu nenhuma HIS, e foram poucos os investimentos de uso habitacional visando o mercado.

Entretanto, apesar de serem questionáveis os resultados da legislação, ainda sim elas são importantes e necessárias como instrumento de controle. Talvez uma legislação mais específica para o *retrofit*, possa ter um papel para o seu impulsionamento. Apenas o fato de se perder coeficiente de aproveitamento ao se demolir, conforme determina agora a Lei nº 11.181/2019 (BELO HORIZONTE, 2019), não necessariamente poderá ser um obstáculo a demolição, quando se tem outros instrumentos como ODC e Unidade Transferência do Direito de Construir (UTDC).

O caso de SP serve como parâmetro de análise. Em seus sucessivos planos, a Prefeitura apostou em flexibilização do zoneamento, TDC dos imóveis tombados que fossem reabilitados, incentivos fiscais para empresas que se estabelecessem no centro e o IPTU Progressivo. Na prática, o mercado se mexeu muito pouco. O último PL nº 447/2021 (SÃO PAULO, 2021b) está sendo extremamente questionado pela forma apressada da sua aprovação e da falta de debate público sobre o assunto.

A contradição, segundo Rolnik[49] (2021), está na Prefeitura que renuncia à receita ao mesmo tempo em que aprova um empréstimo. Nas isenções fiscais previstos na PL, perdoa-se a dívida de IPTU, se reduz ISS e IPTU por três anos e ainda há um desconto por mais cinco anos, para os imóveis parados que forem retrofitados. Desta forma, este presente de isenções é dado aos proprietários que abandonaram seus prédios por anos e para os incorporadores e fundos de investimento que já enxergam o centro como mercado. Para Rolnik (2021), o discurso da Prefeitura em transformar os prédios em HIS, por meio deste PL muda o foco do produto *retrofit.* Não há nele nenhuma garantia e incentivo especial ou contrapartida obrigatória para produção de HIS. Para ela, estes prédios com grandes dívidas e parados deveriam entrar de graça para a Prefeitura, reduzindo desta forma, o custo das HIS apenas para as intervenções construtivas. O risco está inclusive, das Ocupações nestes prédios serem removidas por lei.

[49] Professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo e coordenadora do *LabCidade*, coluna publicada originalmente no UOL.

Bonduki[50] (2021) sugere que o PL deveria tratar o *retrofit* de edifícios ocupados por movimentos de moradia de forma diferenciada, considerando suas peculiaridades e a possibilidade de se promover formas inovadoras de gestão.

Desta forma, vemos que instrumentos urbanísticos podem ser utilizados para desviar para o mercado imobiliário outras intenções pretendidas inicialmente pelos planos. Se os planos das áreas centrais visam especificamente aproveitar edifícios abandonados para construção de HIS, o poder público deve ter mecanismos que ao mesmo tempo que incentive o mercado a se envolver com reaproveitamento dos prédios para outras classes, também não perca de vista o que realmente os objetivou.

Em BH, nas entrevistas feitas com a PBH, vimos que a grande aposta está ainda no IPTU Progressivo e na ODC. Esta é uma postura atual, que ainda pretende o incentivo das HIS.

A maioria dos entrevistados sugerem uma agilização da PBH na aprovação dos *retrofits*, com a criação de um setor ou de um corpo de aprovadores mais treinados para este produto. Interfaces mais ágeis entre os órgãos que necessitam analisar os projetos, também é uma demanda dos construtores. Como relatado no item 2.6 - Viabilidade Financeira, reduzir o ciclo total de um empreendimento é importante para tornar os produtos imobiliários mais competitivos. Vê-se, portanto, que esta solicitação é real e fácil de ser atendida, pois demanda apenas uma organização interna do órgão e que poderá contribuir para o aumento de obras retrofitadas.

Ainda sobre as legislações, quanto mais flexíveis, mais serão estimulantes para os imóveis a serem retrofitados. Um bom caminho é o incentivo a possibilidade do uso misto, principalmente pós pandemia, quando a economia retomar. Se já havia no mercado muitos escritórios vagos, provavelmente este número crescerá., como pontuam nas entrevistas, Rodrigues Vieira (2021) e Pinheiro (2021), representantes da PBH.

Um ponto importante a destacar, em relação aos centros e seus acervos abandonados e subutilizados, é a necessidade rápida do poder público reservar uma parcela de edificações para HIS, enquanto os centros ainda não estão sob a mira do mercado imobiliário. Apesar de parecer sugerir um pensamento idílico, os centros podem ter espaço tanto para HIS como para outras classes mais atrativas para o mercado. O poder público terá que se posicionar firmemente neste propósito. Quanto ao *retrofit* como técnica, ele não escolhe classe, sua *expertise* deve ser aproveitada e utilizada para qualquer público.

---

[50] Professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo e foi relator do Plano Diretor e Secretário de Cultura de São Paulo.

Desta forma, esta pesquisa corrobora com o que disse Pirondi (2021): “o centro tem espaço para todos, sou contra a qualquer tipo de separação, tem que juntar, não separar.”

O que seria bom esclarecer, é quem os centros realmente estão esperando, ou para quem concretamente estarão reservados. Entender o jogo de interesses que está por trás da efetivação da sua localização como mercado, já que foi demonstrado a viabilidade do *retrofit* como técnica construtiva.

A próxima peça será seguir os passos do mercado imobiliário.

CAPÍTULO 4 EIXO 3 - MERCADO IMOBILIÁRIO BH

4.1 INTRODUÇÃO

De acordo com Harvey (2012), a reprodução do capital passa por processos de urbanização de inúmeras maneiras, e é por meio da relação, capital e urbanização, que se pressupõe a capacidade dos poderes da classe capitalista de dominar o processo urbano.

Assim, o que se pretende discutir inevitavelmente retomará a relação capital urbanização. O objetivo estará em se levantar fatos e dados, na perspectiva de se entender a importância dos centros históricos das cidades como localidades, dos interesses para empreendimentos imobiliários, partindo-se do princípio de que eles detêm um importante acervo de construções subutilizadas. O foco, aqui especificamente, é o centro da cidade de BH.

Alguns questionamentos são frequentes quando se fala em investimentos imobiliários. A importância da localização para o uso residencial, o interesse do mercado em investir em uma determinada localidade, acessibilidade, infraestrutura, oferta de amenidades, *status* socioeconômico do local são variáveis que pesam nas escolhas do consumidor e do empreendedor. Segundo Jaramillo (2003), a habitação não é uma atividade espacialmente autossuficiente, ela está vinculada a uma série de valores complementares, como local de trabalho, suprimento, recreação e educação.

Vários fatores também determinam o interesse na busca por um novo imóvel comercial e de serviços. Poucas empresas se instalarão em locais se desintegrando. Muitas empresas e serviços preferem locais e instalações que transmitam *status* e prestígio, como também oferecer facilidades de localização para seus funcionários e clientes, como facilidades de estacionamento privado ou mesmo de rua.

Outra questão a ser retomada é o fato indiscutível que a terra urbana está relacionada com o consumo do produto espaço construído. Esta relação explica sobremaneira o ambiente que vem sendo produzido nas cidades.

4.2 O SOLO URBANO, O EDIFÍCIO, A DESTRUIÇÃO CRIATIVA

As cidades estão estruturadas sob um dos maiores, mais caros e mais duráveis produtos do trabalho humano, os edifícios. Modificá-los requer mobilização de recursos, força política, técnicas e ainda capital financeiro. Para construí-los necessita-se do poder do capital para

adquirir terras, demolir estruturas existentes, financiar materiais e mão de obra, assim como do poder político para conduzir os projetos emaranhados em leis e planos.

Retomando a analogia que fez Weber (2015) das cidades com os recifes de coral, elas refletem o acúmulo de decisões de investimento e planejamento herdados de épocas anteriores. Assim, as cidades representam enormes custos irrecuperáveis, não apenas em capital fixo de grande escala, como edifícios e infraestrutura, mas também em arranjos econômicos e políticos que evoluíram para gerenciar esse capital.

O ambiente construído é composto por mercadorias fixas, duráveis e de difícil ajuste rápido às mudanças na demanda. Reverter uma estrutura que está presa a um lugar, nem sempre acompanha o tempo exigido pelo capital. Desta forma, o insumo mais importante da mercadoria edifício é o solo urbano, estando ambos imbricados no produto final. A diferença fundamental neste produto é que o insumo, solo urbano, pode ser continuamente separado para ser reutilizado em processos futuros.

Por ser o solo urbano finito e irreprodutível, e um bem escasso nas cidades maiores, seu valor é o que determina na maioria das vezes, o valor do produto final comercializado. Grosso modo, construções são descartáveis, mas o solo urbano não. Para o incorporador, não faz diferença o que esteja construído num terreno que lhe interesse, ele irá demoli-lo.

Portanto, a escassez do solo nestas cidades mais a durabilidade do edifício são obstáculos imensos a produção capitalista, necessitando ao mercado criar uma estratégia de ação para transpô-los de forma eficaz e contínua.

A partir desta constatação, Harvey (2005), resgata a ideia schumpteriana[51] da destruição criativa, ou seja, processos de renovação das relações sociais capitalistas, onde a destruição surge como elemento das mudanças do padrão de acumulação criando canais novos de exploração e formas diversificadas de consumo, inclusive a renovação das paisagens. Ao se refazer os espaços garante-se novos ativos, eliminando os antigos.

Percebe-se portanto, na dinâmica urbana, um quadro baseado na especulação e na obsolescência, que gera destruição, demolição, expropriação e mudanças de uso.

O conceito de obsolescência foi apropriado como forma legítima e eficaz pelo sistema, para justificar a destruição criativa, tornando-se parte do vocabulário dos governos, dos

[51] A destruição criativa ou destruição criadora em economia é um conceito popularizado pelo economista austríaco Joseph Schumpeter (1984) em seu livro de 1942, *Capitalismo, Socialismo e Democracia*, ganhando força no contexto da ascensão do neoliberalismo e do neoconservadorismo. Ela descreve o processo de inovação, que tem lugar numa economia de mercado em que novos produtos destroem empresas velhas e antigos modelos de negócios.

corretores, dos avaliadores, de todos envolvidos no mercado imobiliário. Ocorre o que Weber (2015) chamou de viés sistêmico embutido no mercado imobiliário para as novas construções. Em prol de argumentos que justifiquem as demolições, como a incompatibilidade do produto com a demanda atual ou a decadência financeira deste, a obsolescência tornou-se um fator econômico, quando deveria ser técnico. Desta forma, longevidade e vida útil foram reduzidos muitas vezes a períodos ridículos de cinco, 10, 15 anos de construção, quando se sabe que materiais e manutenção estendem a vida de um edifício por séculos.

Harvey (1979) determina as três características básicas do capitalismo na fase de acumulação flexível[52]. De acordo com ele é necessário haver: crescimento econômico para o desenvolvimento do capital e a exploração do trabalho, o que determina uma diferença entre o valor obtido do trabalho e o valor que ele cria; por fim, a dinamicidade tecnológica e organizacional, que suscita constantes inovações. A terceira característica interessa mais, pois respalda o que se trata esta pesquisa, a obsolescência, a destruição criativa, a superprodução e a vacância.

Podemos dizer, que as quatro consequências da inovação citadas acima, ocorrem sequencialmente ou sincronicamente. Novas localidades em uma cidade suscitam muitas vezes a morte de outras. Em cidades jovens, a destruição física relacionada as demolições, não ocorre ainda de forma desenfreada, devido a disponibilidade ainda de terrenos e o espraiamento possível e permitido de novas ocupações. Jovens ou não, inevitavelmente as cidades vivem da produção de novas centralidades, da metamorfose de casas em edifícios e mesmo de edifícios em edifícios.

As inovações no ambiente construído não ocorrem a partir de uma lógica equilibrada entre oferta e demanda. Não há um controle sistêmico com mecanismos legais eficientes que impeçam este desequilíbrio. Na lógica capitalista, o aumento do lucro excedente relaciona-se com a maior redução possível do tempo para o capital ser produzido e circular. Portanto, haverá sempre pressões para esta aceleração.

A falta de sincronia entre o tempo de circulação do capital e a produção de novos ativos, pode incorrer num excesso de ofertas, e resultar em uma crise do setor. O equilíbrio entre a produção gerada pela construção civil e o capital é impossível de ser orquestrado afinadamente. Weber (2015) sugere que ao contrário da genérica designação mercado imobiliário, não há um

[52] Período marcado por uma maior competição entre as empresas e grande importância da ciência e da tecnologia (a chamada 3ª revolução industrial) com significativos avanços a partir do uso do microprocessador e das novas interfaces eletrônicas. Acrescentam-se ainda as inovações decorrentes principalmente nos setores de transporte e comunicação, possibilitando a "compressão espaço-tempo" (SANTIAGO, 2006).

mercado coeso atuando em bloco. Coloca-se num mesmo grupo, todos agentes que atuam no setor imobiliário, como se agissem programados e coesos. O processo do "mercado"[53] imobiliário tem mostrado que não há mão invisível.

Há, na maioria das vezes, uma ação descontrolada dos muitos e diferentes agentes envolvidos neste mercado, onde o "efeito manada"[54], ou "efeito mimético"[55] é praticamente uma constante.

O capital tem pressa e desafina-se com o longo tempo para se finalizar o produto, com todas as imperfeições inerentes a construção civil. Enfim, excesso de oferta incorre em vacância e queda de preços, e em alguns países em "bolhas" como ocorreu em 2008 nos EUA. Por outro lado, a falta de oferta, desequilibra o mercado e cria-se uma demanda reprimida.

Portanto, apesar de incoerente, as cidades vivem ciclos de hiperatividade e dormência (WEBER, 2015, p. 8), que fazem parte da relação conflituosa do capital-mercado imobiliário e explicam a dissociação existente entre ciclos de negócios e a construção. Basta perceber o interesse do capital no mercado imobiliário em tempos que outros ativos não são lucrativos.

Foi visto no Capítulo 3 - Centro de BH, que foi a partir dos anos 60, o Centro de BH começa a sentir os reflexos da chamada destruição criativa. Os anos 2000 foram anos em que a Prefeitura de Belo Horizonte se empenhou em planos e leis para recuperar a área. O Centro estava mergulhado num ciclo de dormência e decadência, depois de um período de hiperatividade decorrente do início da cidade.

De acordo com Weber (2015) há uma possibilidade de transformação futura nas paisagens urbanas, onde a mudança gera abandono, que gera revitalização, onde paisagens estagnadas podem ficar de fora do mercado por um ou dois ciclos.

O que se pretende argumentar é que, mesmo depois de mais de uma década de incentivos e de projetos de regeneração urbana, o Centro não recuperou o período de hiperatividade, mesmo tendo sua localização amparada pela teoria da acessibilidade. Estes dois fatores não foram determinantes para se reinvestir no local. Isto nos mostra, que a dinâmica do "mercado"

---

53 Sugere-se nesta pesquisa tratar do conceito mercado entre aspas, para reforçar a ideia de não se tratar de um grupo representado coesamente, mas entendendo a palavra como de uso corrente.

54 Efeito manada é a tendência humana de repetir ações feitas por outras pessoas, ainda mais se estas forem influentes, esperando assim ter o melhor resultado possível em um mar de escolhas. O nome é dado graças à semelhança com o que ocorre no reino animal. Especificamente, com espécies que vivem em comunidades (REIS, 2019).

55 A teoria mimética foi sistematizada pelo antropólogo francês René Girard, afirmando que indivíduos começam a desejar determinados objetos ao notarem que outros desejam o mesmo objeto (TEORIA..., 2018).

imobiliário é muito mais complexa, e que determinados fatores só serão decisivos quando estiverem inseridos também em determinada época e ou determinado contexto econômico.

A concorrência de outras centralidades mais modernas, a obsolescência técnica e contingencial e a vacância são fatores que demonstram que não está havendo, ou que não se acena em breve um novo ciclo de hiperatividade para o Centro. O interesse pelos centros históricos ocorrerá quando o "mercado" imobiliário enxergar ganhos na recuperação de edifícios existentes, como já ocorreu em cidades da Europa e dos EUA.

4.3 PESO DA LOCALIZAÇÃO

A localização para os empreendedores, quando analisada como lucro, tem dois extremos distintos. De acordo com Carvalho e Saboya (2017), a localização pode ser muito boa, refletindo no preço final do imóvel e maximizando o lucro do empreendedor quando atinge determinada faixa de público disposta a pagar bem por ela. Por outro lado, quando não é tão boa, o baixo investimento do empreendedor impacta também positivamente no seu lucro final.

A literatura econômica tem apresentado uma nova forma de compreender a dinâmica das cidades por meio da Economia Urbana. Várias teorias econômicas demonstraram[56] que o valor do solo urbano pode ser determinado na relação direta da distância/centro (*Central Business District* (CBD)[57]), desde que o centro tenha acessibilidade. Para o consumidor do imóvel esta opção tem um peso considerável, dependendo da cidade em que vive e do tipo de vida que leva.

O diretor executivo da EMC Empreendimentos, Eduardo Meira Carvalho (2021), que investe em *retrofits* comerciais no Centro, destaca em seu depoimento o peso da localização, que influencia em sua escolha pela região.

> A minha empresa se localiza no Centro. Acho que o Centro tem uma sinergia, as empresas estão voltando para lá. A característica dele é ser comercial. Meu grande inquilino de *retrofit* é o governo, e ele quer ficar no Centro, assim como os *call centers*. A despesa acaba sendo apenas com um vale transporte, e isto tem impacto para uma empresa. Se a empresa tem por exemplo, 600

[56] A localização de residências e de atividades econômicas é tema de estudos desde o século XIX, quando Johann Heinrich von Thünen formulou a primeira teoria de localização, conhecida como a teoria do Estado Isolado. Após esta, ao longo do século XX foram elaboradas outras teorias de localização: a de Localização das Indústrias, de Alfred Weber em 1909; a teoria do Lugar Central, de Walter Christaller (1966); e da Economia da Localização, de August Lösch (1969), da Distribuição geográfica de William Alonso (1964).

[57] Central Business District (CBD) (centro de negócios) - local onde se reúnem as atividades que dirigem e que se relacionam, assim como as que visam dar a população a possibilidade de satisfazer as suas mais elevadas exigências (BEAUJEU-GARNIER, 1997).

> funcionários, a economia será bastante representativa. Além disto, no Centro estão localizados os prédios para *retrofit* (CARVALHO, 2021).

Entretanto, estas teorias por si só, não levam em consideração o peso da depreciação das edificações, que como bens duráveis, tem uma vida útil e, portanto, se depreciam. A diferença no preço de um imóvel novo para os mais antigos é uma realidade no mercado imobiliário. Quanto mais velho e sem manutenção, menor é o preço de venda deste imóvel. Alguns consumidores renunciam à localidade em função do estado do imóvel, pois os novos, normalmente tem um maior apelo para a venda.

O que ocorre muitas vezes com o proprietário de um imóvel obsoleto, que necessite de manutenção e que tenha boa localização, é a insistência em manter um preço de venda impagável para quem ainda vai ter custos para recuperá-lo. Imóveis pertencentes a pessoas jurídicas são lançados no balanço das empresas como ativos imobilizados, portanto, um valor reduzido de venda implicará na alteração no balanço contábil, obrigando os responsáveis a assumir mediante os acionistas a execução de um prejuízo. Desta forma, proprietários tanto jurídicos como pessoas físicas preferem, às vezes, em uma aposta especulativa, manter o imóvel fechado esperando uma recuperação do mercado. Assim, o jogo especulativo é a deterioração proposital. O custo da demolição não é levado em conta pelo proprietário, pois o insumo de peso é o terreno e sua localização.

Por outro lado, quando o imóvel é mantido conservado, o que se observa é a preferência de muitas pessoas por residir nas áreas próximas ao centro motivadas pela acessibilidade. Isto é coerente com o Modelo de Alonso-Muth-Mill (AMM)[58], que aponta dois fatores fundamentais para a localização intraurbana: a qualidade da habitação e o custo de transporte (NADALIN, 2011).

Neivaldo Ramos, síndico do Edifício Chiquito Lopes, o primeiro prédio retrofitado de uso residencial no Centro, relatou que a maioria dos moradores do edifício optam pelo local baseados na facilidade de acessibilidade e de serviços próximos (RAMOS, 2020).

O *status* socioeconômico também está relacionado a localização. O "efeito de vizinhança" decorre de o desejo das pessoas morarem em áreas socioeconomicamente homogêneas. De acordo com Jaramillo (2003) para o bom funcionamento social é indispensável a determinação do lugar que os indivíduos ocupam na escala social. Ele chama de "gasto

---

[58] Modelo de Alonso-Muth-Mill, consiste na combinação dos modelos formulados por William Alonso (1964), Richard F. Muth (1969) e Edwin S. Mills (1972). Adota o conceito de curvas de lance de aluguel para demonstrar a variação do preço da terra em função da distância até o centro (CAMPOS; AZZONI, 2020).

conspícuo" (JARAMILLO, 2010, p. 163) o mecanismo para explicar esta hierarquia, ou seja, um consumo de localidade que os indivíduos fazem para deixar claro suas rendas. Isto as fazem muitas vezes migrarem para regiões mais distantes, mas por outro lado, outras aspiram subir a pirâmide urbana da acessibilidade/amenidades determinada pela localização estratégica.

Teodomiro Diniz (2016) relata sua experiência como empreendedor, que ilustra a questão do *status.*

> Vou fazer uma comparação, entre os bairros Luxemburgo e Belvedere. O público do Luxemburgo[59] tem um nível cultural mais elevado, tem curso superior e entendem que o bairro tem qualidade de vida, é perto de tudo. O público do Belvedere quer *status*, e aí enfrenta aquele trânsito. Eu estava vendendo no Luxemburgo e perdi muitos clientes para o Belvedere. Fui analisar o perfil destes moradores, e a busca não era por comodidades, mas por *status.* Ocorre isto no Centro também, mas lá, o público é "papo cabeça" [...] o centro tem suas subdivisões, um quarteirão faz muita diferença (DINIZ, 2016).

Assim a opção pela localização difere para as pessoas. Ela pode estar atrelada a uma fase da vida, ao tipo de arranjo familiar ou o tipo de amenidades que pesam no estilo de um momento da vida. Esta possibilidade de uma migração urbana, principalmente nas sociedades atuais é que possibilita que as localizações se reinventem.

A escolha de uma localização muitas vezes é influenciada pelo que as pessoas julgam que os outros irão escolher. Segundo Abramo (1995), esta decisão é feita num ambiente de incerteza urbana, onde o empreendedor imobiliário é enxergado como aquele que detém informações antecipadas sobre as localizações da cidade. Sua atuação sugere um misto de autoridade detentora do conhecimento com a de um decifrador de bola de cristal, o que lhe confere uma credibilidade inquestionável.

Esta posição de destaque do empreendedor imobiliário é decorrente das transformações econômicas do capitalismo na sua história, que por sua vez refletiram na coordenação do espaço urbano. Na passagem do regime de acumulação fordista regulada pelo Estado para o neoliberal, o principal agente construtor do espaço passou a ser o complexo "mercado" imobiliário.

Os agentes imobiliários são aqueles que criam necessidades, promovem inovações espaciais e depreciações fictícias, alimentando constantemente o fenômeno da destruição criativa do estoque existente. Tomam para si o protagonismo do controle do solo urbano na busca de lucros em novas localizações.

---

[59] Luxemburgo, é um bairro da Regional Centro-Sul.

Nagazawa (2021) explica que existe o padrão migratório dos consumidores junto com o fomento dos especuladores/construtores em criar mercados novos para consumir o novo produto deles.

> Terrenos intra Av. do Contorno são poucos, a quantidade é maior saindo para outros bairros, se afastando. *O retrofit*, entra, portanto, como alternativa em zonas muito centrais. Apesar dos centros normalmente terem a melhor e maior infraestrutura, o mercado não consome isto ainda, os empreiteiros fomentam um marketing para mostrar que o Vale do Sereno, o Vila da Serra[60] são o que há de melhor. São muitas notícias pagas, "Região que mais cresce", "Maiores construtoras", "Maior canteiro de obras"..., que moldam o padrão de consumo. Assim caminha a desvalorização das áreas centrais pois o consumo de produtos imobiliários se volta para outras regiões (NAGAZAWA, 2021).

O poder público, entendido aqui, como os governos municipais, emprestam sua autoridade legal para demolir ou estimular a conversão da capacidade excedente rotulando-os como arruinados (WEBER, 2015, p. 57). Os mecanismos utilizados para acelerar as novas construções estão no relaxamento da carga regulatória sobre proprietários, investidores e construtores; no afrouxamento de permissões legais; no fornecimento de benefícios fiscais; ao utilizarem do poder de investimento público para aumentar o valor de uma nova construção ou dar endosso para financiamentos, e ainda construindo ou modernizando infraestruturas, estimulando assim os investimentos.

Assim, caberá ao "mercado" imobiliário se interessar em participar, em algum momento, da reinvenção dos centros históricos das cidades. Recriar paisagens, principalmente quando as novas se exaurem, faz parte do arsenal de convencimento. Fórmulas alquímicas de marketing são utilizadas para transformar a imagem dos lugares, atrelando-os a um modo de vida sedutor. Estratégias variadas têm funcionado em muitas cidades no mundo, quando se torna lucrativo investir em determinadas áreas regeneradas. Entretanto, como se trata de áreas públicas necessita da intenção conjunta com o poder local no sentido de se promover uma mudança estrutural na região.

Pode-se inferir, portanto, que a decisão por uma localidade estará ancorada na interferência de vários agentes, além da localidade por si só. As críticas aos modelos da economia clássica são por negligenciarem o comportamento dos indivíduos. De acordo com Farret (1985), a decisão locacional envolve uma síntese de decisões, que por sua vez são resultantes de decisões tomadas, além das instituições privadas, pelo poder público. As decisões dos indivíduos estarão condicionadas a outras decisões de agentes diversos.

---

[60] Bairros de alto padrão em Nova Lima (RMBH).

O centro de BH, como visto no Eixo 2 - Centro de BH, pode contar esta história de decisões. Como tantos outros centros perdeu o *status* para outras localizações mais modernas. A migração para novas centralidades interessava economicamente para o município, e como já posto, o descaso do poder público em propor alternativas para o Centro contribuiu para o seu declínio. Essa migração deu ao "mercado" imobiliário o cenário perfeito para alcançar lucros extraordinários, que será abordado no item 4.7 - Análise do mercado imobiliário em BH.

O Hipercentro perdeu características consideradas aprazíveis para moradia. Mas foi sua crescente popularização que ameaçou espaços até então exclusivos e afastou classes que conhecidamente determinam investimentos públicos e privados (JESUS [61], 2015 apud MOREIRA, 2019). O afastamento das classes médias e altas do Centro resultou na sua popularização, na invasão de ambulantes e na violência. Desta forma, as consequências viraram causas e o dano foi a estigmatização da imagem do Centro.

Entretanto, há de se considerar que o Centro de BH há alguns anos, não faz jus ao adjetivo de degradado. A cidade é relativamente nova, o Centro possui um traçado ortogonal, com ruas e avenidas largas, o que lhe confere uma certa modernidade. A Prefeitura nos planos de recuperação da área, interveio nas calçadas, em quarteirões fechados e em mobiliários urbanos mais novos [62]. Ser popular também não significa ser decadente e boa parte das edificações do Centro de BH estão mais para obsoletas do que decadentes.

Há uma diferença entre degradação e obsolescência apesar da segunda poder vir a desencadear a primeira. Esta constatação é percebida nas pesquisas imobiliárias, que mostram que o layout antigo, a falta de cabeamento de dados e instalações elétricas modernas, além de vagas de garagem são pontos que colocam os imóveis centrais em desvantagem. O mercado imobiliário tem fornecido, principalmente para o meio empresarial, opções de escritórios alinhados com um novo jeito de trabalhar: ambientes amplos, menos compartimentados e instalações elétricas e de dados robustos.

Enfim, o que interessa é refletir sobre o peso da localização do Centro, no mercado de terrenos urbanos, vistos serem grandes terrenos, valorizados, mas imobilizados por grandes construções.

---

[61] JESUS, Cláudio Roberto. A popularização do centro. *Caderno de Geografia*, v. 25, n. 44, p. 368-385, 2015. Disponível em: http://periodicos.pucminas.br/index.php/geografia/article/download/9563/8047. Acesso em: 20 jun. 2019.

[62] Diversos projetos intervieram no Hipercentro. Em 1998 foi criado o Eixo Cultural rua da Bahia Viva, dando origem posteriormente à ADE rua da Bahia Viva em 2010; em 2003 a Praça 7 passou por um intenso programa de revitalização. Entre as principais mudanças, tornou-se acessível para portadores de necessidades especiais e pessoas com mobilidade reduzida. E em 2004, o Projeto Centro Vivo.

Tudo leva a crer que o Centro de BH tem potencial, tanto como localização, quanto como um acervo de parque edificado subutilizado, para suscitar mais investimentos da iniciativa privada.

Interessante, para não dizer incoerente, o que os empresários entrevistados falaram sobre investir no Centro. Na pesquisa *Google Forms*, quando perguntados se investiriam em edifícios a serem retrofitados no Centro, 53,8% dizem não saber, 30,8% que investiriam e apenas 15,4% não investiriam. Marcos Paulo Alves de Sousa, da PHV Engenharia, que não fez ainda *retrofit* residencial no Centro, afirma em sua entrevista, que acha o Centro "fantástico", e lembra que fizeram dois *retrofits* comerciais lá.

> Já melhorou muito, comparado há 20 anos atrás. A retirada de camelôs e a criação de *shoppings* populares foram ótimas. O futuro passa por lá. Se pegar a curva ABC de qualquer empresa, o custo com transportes será um dos primeiros, às vezes, mais que o aluguel. O Centro tem uma logística muito boa. Eu acredito muito no mercado do Centro, mas tem que ter mais segurança e o ideal seria o metrô. Investir no comercial para grandes empresas, vãos livres e no residencial de apartamentos pequenos, tipo *lofts*, para a classe média alta (SOUSA, 2021).

Perguntado, se investiria em *retrofit* residencial no Centro, ele respondeu que investiria tranquilamente no residencial para locação, "durante anos, o aluguel que valia a pena era apenas o comercial, isto mudou. Agora tem a questão da pandemia, temos que ver como o mercado residencial será" (SOUSA, 2021).

Retomando Harvey (2005) e seu argumento da destruição criativa, em que o mercado imobiliário precisa se reinventar constantemente e por isso sempre cria demandas, é interessante rever o censo de 2000, que desfez uma crença na explosão demográfica. Retratou uma mudança na estrutura domiciliar e etária, que inevitavelmente refletiriam na dinâmica imobiliária. Houve uma redução no tamanho das famílias e no número de residentes/moradia. Magalhães, Tonucci Filho e Silva (2012) afirmam,

> "Libertos" da família como trilha inequívoca de seus ciclos de vida, os indivíduos multiplicam suas opções de arranjo domiciliar e não se orientam por certo caráter de permanência que era atávico à família nuclear, abrindo caminho para diversas mudanças de arranjo, que por sua vez expressam as mudanças de sua demanda por moradia (MAGALHÃES; TONUCCI FILHO; SILVA, 2012, p. 11).

Esta nova estrutura domiciliar já acenava para um tipo de imóvel bastante adequado ao perfil dos imóveis do Centro, o que poderia ter sido um fator estimulante a investimentos no local.

Entretanto, Pinho (2021) tem uma visão do consumidor mineiro, que na sua opinião é bastante tradicional e pouco aberto a novidades:

> Tem uma barreira de padrão de mercado, uma mentalidade fechada do mineiro, avesso a produtos novos. Hoje a nova lei incentiva moradias *smarts*, de uso misto, que tenha poucas vagas de garagem para influenciar na mobilidade urbana... entretanto é muito mais fácil vender um apartamento de três quartos de 150 m² com três vagas, lazer completo, portaria física, do que vender um empreendimento cheio de serviços, tecnologias, portaria remota. É mais complexo de construir e o mercado ainda não recebe bem este produto. Limita-se muito o público-alvo. Se a construtora falhar em qualquer coisa, perde a venda. Ouvimos muito: *não gosto de loja embaixo, não quero estacionamento rotativo. Apenas uma porta social? Não tem área de serviço? Não gosto de lavanderia compartilhada*. O apartamento de três quartos, pode não ter uma fachada tão bonita, nem um bom acabamento, que venderá fácil (PINHO, 2021).

Fica difícil de entender, até que ponto o "mercado" induziu o gosto do consumidor e até onde o consumidor mineiro influencia o "mercado". O próximo censo do IBGE pode reafirmar o padrão de arranjo familiar, as faixas etárias e pessoas solteiras, que são o público-alvo da localização do Centro.

4.4 VACÂNCIA

Os motivos para relação vacância/ bairro estão relacionados com a oferta de imóveis destoantes dos desejos da demanda, dificuldades de acesso a financiamentos, obsolescência, o que aponta para a necessidade de recuperá-los e recolocá-los no mercado, ou caso contrário tornam-se ociosos.

Um imóvel pode estar ocioso devido à obsolescência, mas também por outros fatores, como espólios, problemas judiciais, perfil do proprietário, tempo de consolidação de vizinhança e características do local, configuração e alterações de vizinhanças, deslocamentos populacionais e funcionais, à atuação governamental local; às taxações locais, às alterações micro e macroeconômicas ou a retenção do imóvel pelo proprietário com fins especulativos.

Percebe-se que a vacância está relacionada com a transformação dos imóveis em reserva de valor e da ociosidade como reflexo do enorme *gap* entre o poder aquisitivo e de compra das classes brasileiras.

A dinâmica da obsolescência programada não expande necessariamente a acessibilidade ao estoque antigo de habitações por meios de uma suposta rede de vacância, pelo contrário, pode contribuir sobremaneira para sua ociosidade.

Para as faixas média e alta existem sucessivos lançamentos de empreendimentos, que aparentemente são superiores a demanda das famílias que situam nessas faixas. Num país de enorme desigualdade de renda, esta cadeia de vacância é interrompida para uma parte considerável da população, impossibilitada de ascender por não ter poder de compra. Dessa forma, habitações com preços acessíveis para esses grupos não são disponibilizadas na outra ponta, gerando um enorme estoque de domicílios vagos registrados pelas estatísticas oficiais.

De acordo com a Fundação João Pinheiro (FJP), cerca de 90% do déficit habitacional da RMBH é composto pela demanda da população com renda igual ou inferior a três salários-mínimos, enquanto grande número de unidades vazias se localiza em áreas ocupadas por famílias com rendimentos acima dessa faixa salarial (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2009).

Desta forma, o capital subordina o valor de uso ao valor de troca, e por meio do desperdício o "mercado" contribui com o aumento da ociosidade.

Entretanto, é fato a ocorrência da obsolescência contingencial no Hipercentro, o que parece mais crível de ocorrer na região. Muitos edifícios tornaram-se obsoletos em decorrência de mudanças de valores, de hábitos e mesmo de estruturas de serviços e comércio. Santiago (2006) dividiu estes edifícios no centro de BH, os quais ele denomina de refugos devido a suas tipologias específicas, em três grupos: as antigas sedes bancárias, que a partir da década de 1980 com os processos de descentralização e terceirização administrativa de instituições públicas e privadas tornaram-se obsoletos; os grandes cinemas desativados; e por fim os hotéis inutilizados. Nestes grupos, a função original dos edifícios deixou de existir, levando a obsolescência. Se não reutilizados para outros fins tornam-se ociosos.

Outras questões podem ser levadas em consideração, ao se pesquisar os motivos de vacância no Centro de BH. Alguns autores sustentavam em suas teorias econômicas, argumentos coerentes com o processo ocorrido no Centro de BH.

Read (1988) relacionou a vacância do mercado residencial à competitividade do mercado local e à expectativa de políticas públicas, o que de fato ocorreu na migração das funções do Centro para outros bairros, e as intervenções tardias do poder público.

Sweeney (1974) observou a vacância do mercado residencial na sua relação com a deterioração das edificações, da comparabilidade com novos imóveis, da qualidade, dos subsídios, das formas de financiamentos, das demandas familiares e dos preços de mercado. É fato, o estado de conservação ruim de muitos imóveis no Hipercentro e a comparação com imóveis mais contemporâneos adaptados a novas tecnologias, além da questão do financiamento de imóveis usados.

Devido a idade dos imóveis, o custo de sua manutenção muitas vezes não viabiliza mais os lucros estimados, e os proprietários passam a abandoná-los com o tempo. Este comportamento dos proprietários na maioria das vezes tem relação com a deterioração da região. Neste caso, a presença de altas taxas de vacância é encontrada não só na edificação, mas em toda a região, conforme explica O'Flaherty (1998). É interessante perceber que houve um movimento das construtoras em investir na recuperação de prédios, visando moradias para classe média a partir de interferências da PBH em projetos para área central. Alguns edifícios, como serão mostrados no item 4.10 - Edifícios retrofitados, foram recuperados com a possibilidade de mudança de uso, visto estarem fadados a vacância por serem grandes demais, para uma demanda comercial insuficiente na região.

Andrews (1971) agregou questões de estrutura e valores a uma escala urbana, e os relacionou com o tempo, gerando uma curva de desenvolvimento, declínio e ciclos de sucessões do uso da terra urbana, onde se percebe o crescimento, a maturidade, o declínio e a incerteza. O ponto de flexão, após o momento de incerteza, será a aplicação de um processo de renovação urbana (ou requalificação ou reabilitação), criando novo crescimento e um novo ciclo. Ele considera que sem a intervenção de agentes públicos pode ocorrer deterioração do uso da terra. A política de reurbanização ou renovação definirá o processo de uso sucessivo da terra urbana. Neste ciclo entrarão retorno de investimentos, competição de mercado, vacâncias, manutenção de edificações, densidade, controles de usos e velocidade de vendas imobiliárias, composição familiar da demanda.

A fase de crescimento está vinculada ao retorno de investimentos, que terá consequência direta na demanda. Nesta fase, a vacância é relativa ao mercado de lançamentos, que exige um período de absorção até que se chegue a um determinado equilíbrio. A manutenção das edificações será influenciada pelos investimentos e novas construções nas regiões vizinhas.

A fase de maturidade caracteriza-se como uma fase de estabilidade urbana sem crescimento e sem declínio. Alguns indicadores se mantêm inalterados em relação à fase de crescimento, sem apresentar variações de aumento de valores de mercado, ou mesmo, de competição. Neste período, a vacância também estaria estabilizada. Da mesma forma, a manutenção das edificações é pequena, com custos moderados. As relações entre tributos, serviços e fiscalizações urbanas encontram-se equilibradas.

A fase final de declínio ocorre paralelamente ao momento de incerteza. Os indicadores serão os valores e a velocidade de venda de mercado, a obsolescência dos equipamentos, o custo de manutenção de edificações e do espaço público. Os retornos de investimentos não são mais atraentes, há a mudança dos ocupantes atuais para outras áreas. A vacância dá um salto

em relação aos valores na fase de maturidade. Esses fatores ocasionam demolições ou fechamento do imóvel. Algumas vacâncias prolongam-se e possibilitam invasões e ocupação sem pagamento de aluguéis. Nesta fase há a necessidade de investimentos e políticas públicas, para redução da vacância.

Richardson (1978) colocou a lucratividade, obtida na locação das propriedades, como resultado da relação direta entre a vacância e a manutenção das edificações, que ao se deteriorarem, seus proprietários têm ou teriam que dispor de parte da sua lucratividade para a sua conservação. O que ocorre é uma deterioração correlacionada da edificação com a área. Os proprietários fazem as manutenções quando há especificação do público-alvo no programa de renovação urbana. Um dos motivos declarados pelos agentes que iniciaram reformas em prédios na região foram os programas Olho Vivo[63] da PBH e a retirada dos camelôs.

Baseando-se nesta análise, na história do Hipercentro e nos planos urbanos para recuperação da região, podemos inferir que a região central deveria encontrar-se num novo ciclo de crescimento, tímido ainda, mas ascendente.

4.5 MERCADO DA TERRA EM BH

> Vou te passar minha opinião, dentro da minha vivência de mais de dez anos no mercado imobiliário, atuando como consultor de novos negócios da EPO. Antes eu trabalhava em escritórios de arquitetura, não tinha a vivência do meio, não entendia o lado dos construtores, sempre criticava. Agora vivencio o que chamo ironicamente do "lado negro da força", mas na verdade é apenas um outro lado, porque o mercado é diverso, então conheci o *modus operandi* deles, que busca principalmente a rentabilidade. Antes de falar em reaproveitar, temos que falar da especulação. Como o especulador imobiliário ganha bastante dinheiro? O empreendedor busca insumos baratos, porque o mercado se autorregula, você não vende por 2x, se o mercando vende por x. O valor de venda do m² é ditado pelo mercado. Muitos dos materiais são *commodities*, tabelados. O que vai restar é a terra. Então o empreendedor vai buscar uma terra mais barata, onde ele possa especular, fazer seu *land bank*, valorizar o local, e construir. Ele sempre vai procurando novos pedaços de terra. Sai do centro, vai para as periferias, para o Vale do Sereno, Vila da Serra. Como gafanhotos vai se alastrando, porque ele precisa sempre consumir, necessita de insumos mais baratos (NAGAZAWA, 2021).

[63] O projeto Olho Vivo, implementado em Belo Horizonte pela CDL/BH, em parceria com o governo do Estado de Minas Gerais e a Prefeitura de Belo Horizonte, consiste na presença ocular da Polícia Militar do Estado de Minas Gerais (PMMG) em pontos estratégicos dos locais de grande incidência criminal na região central de Belo Horizonte, por meio do monitoramento por câmeras de vídeo. O Olho Vivo foi inaugurado no dia 13 de dezembro de 2004. Foram instaladas 72 câmeras, que monitoram, 24 horas por dia, as regiões do Hipercentro, Barro Preto e Savassi (CLUBE DOS DIRETORES LOJISTAS DE BELO HORIZONTE, 2016).

O depoimento acima, faz parte da entrevista realizada com o arquiteto Alexandre Nagazawa, proprietário da Bloc Arquitetura, escritório de arquitetura em Belo Horizonte, e que trabalha com projetos de *retrofit* comercial, além de atuar como consultor de novos negócios para a EPO Soluções Inovadoras.

> O construtor busca o caminho mais fácil, o maior lucro possível, com o menor esforço possível. Ainda existem terras na direção de Nova Lima ou do Vetor Norte. O empreendedor, por exemplo no seu *land bank*, tem terras no Belvedere, hipoteticamente as comprou por R$ 2.000,00/m², em dez anos ele mais que triplicou este valor, então ele vai investir neste lugar. Já fiz vários estudos de viabilidade para o Centro., mas não compensaram (NAGAZAWA, 2021).

Para situar o banco de terras, ou *land bank*, termo utilizado pelo "mercado", na cidade de BH e na RMBH, é necessário recuar um pouco na história da cidade.

A ideia inicial de BH como cidade planejada era a intervenção direta do Poder Público, na oferta de terrenos, entretanto com o afastamento do Estado da oferta direta dos terrenos, outros agentes foram assumindo este processo.

A grande maioria das terras rurais, devido ao potencial mineral da região, não era agrícola, e sim dominada pela indústria extrativista, o que concentrou grandes terras rurais nas mãos das empresas mineradoras. Em 1972, ocorreu um processo intensivo de compra de propriedades rurais por empresários, muitos agentes fora do Estado adquiriram estas terras, além de empresas estrangeiras.

As categorias dos loteadores de terras, nesta época se dividiam em empresas urbanizadoras, de sociedade anônima, empresas imobiliárias semelhantes à anterior e se diferenciando apenas no tamanho; proprietários rurais; bancos e indústrias; investidores avulsos.

Na década de 1970, a Fayal S.A.[64], era proprietária de 80% dos lotes das empresas urbanizadoras. A metade das sociedades anônimas em BH foi criada na década de 1940, tendo se desenvolvido a partir dos anos 1950, por meio de grandes loteamentos especulativos. Fizeram parte das maiores imobiliárias do país; todas se identificando com grupos familiares locais, que atuavam também na construção civil.

Segundo estudos da PLAMBEL (MINAS GERAIS, 1986), a concentração da propriedade de terrenos urbanos em BH foi uma grande, ocorrendo uma estratégia clara de retenção de imóveis desocupados. Em 1959, existiam 2,5 lotes desocupados por cada lote

[64] A Imobiliária Fayal era proprietária de mais de 40 mil imóveis na capital mineira, incluindo lotes, estacionamentos, edifícios comerciais, lojas, salas, barracões, prédios de apartamentos e vários bairros inteiros, altamente valorizados (TRANSPOSIÇÃO..., 2008).

ocupado (Sociedade para Análise Gráfica e Mecanográfica Aplicada aos Complexos Sociais (SAGMACS), Relatório do Plano Diretor de BH (SOCIEDADE PARA ANÁLISE GRÁFICA E MECANOGRÁFICA APLICADA AOS COMPLEXOS SOCIAIS, 1969). Contagem em 1975 tinha um estoque ocioso de 67% do número total de lotes, enquanto Betim apresentava 80%.

Tabela 5: Área e quantidade de lotes vagos existentes em BH - distribuição estado, empresas e pessoas físicas - 2017.

Empresas		Estado		Pessoa Física		Não Informado		Total	
Área (m2)	Qtde.	Área (m2)	Qtde.	Área (m2)	Qtde.	Área (m2)	Qtde.	Área (m2)	Qtde
20.489.628	10.662	17.585.158	4.348	15.952.803	18.493	2.472.833	3.523	56.500.422	37.026

Fonte: Nabuco (2019), a partir dados IPTU 2017- SMFA/PBH.

Gráfico 4: Área dos lotes vagos: estado, empresas, pessoas físicas (2017) e estado e setor público (2017).

Fonte: Nabuco (2019), a partir dados IPTU 2017- SMFA/PBH.

Nabuco (2019) mostrou em seu estudo, como indicado na Tabela 5, que em BH, em 2017, as empresas possuíam 37.000 lotes vagos[65], totalizando quase 56,5 milhões m² (BH tem 331 km²), tendo a maior participação na área territorial disponível (36,3%), seguidas do Estado (31,1%) e de pessoas físicas (28,2%). No total tem-se 68,9% de terras de propriedade privada, contra 31,1% de propriedade pública.

Ao se analisar a Tabela 5, somadas as áreas de lotes vagos existentes em BH das empresas com as pessoas físicas, chegamos a um valor que representa 11% de áreas disponíveis para novas construções, sem levarmos em conta a RMBH, para onde o "mercado" imobiliário se expandiu, com o PMCMV.

[65] O estudo empírico usa dados de 2017 do Cadastro Municipal de Imóveis de Belo Horizonte, elaborado para a Planta Genérica de Valores (PGV), para a cobrança de impostos imobiliários municipais. Ocupa-se da análise da propriedade dos "imóveis territoriais" – também chamados de "terrenos", "lotes vagos" ou "terra nua", sem distinção de significado –, e não aborda a propriedade dos imóveis residenciais ou comerciais.

Tabela 6: Participação das Regionais Administrativas na área total de lotes vagos existentes em BH e sua divisão entre setores públicos e privados, 2017.

Regional	Distribuição Área (M²) de Lotes Vagos		% da Regional na Área Total de BH
	% Pública	% Privada	
NORTE	6,10	93,90	20,40
VENDA NOVA	29,61	70,39	5,62
NORDESTE	39,76	60,24	16,17
BARREIRO	24,00	76,00	10,41
OESTE	34,24	65,76	10,63
PAMPULHA	31,13	68,87	13,91
CENTRO-SUL	46,43	53,57	12,21
LESTE	43,36	56,64	4,46
NOROESTE	60,04	39,96	6,18
TOTAL	31,12	68,88	100,00

Fonte: Nabuco (2019), a partir dados do IPTU, 2017, SMFA/PBH.

A Tabela 6 apresenta a distribuição de lotes vagos públicos e privados nas nove regionais de BH. A regional Norte é a que concentra maior área de imóveis territoriais, 20,40% do total, seguidas pela Nordeste, Pampulha, Centro-Sul, quase empatadas Oeste com Barreiro. As com menos lotes em ordem decrescente são leste e Venda Nova. Interessante observar que a Regional Norte é a que possui menor porcentagem de áreas públicas de lotes vagos.

As três regionais com maior participação do setor privado nas áreas territoriais (Norte, Barreiro e Venda Nova, nessa ordem) são áreas periféricas pobres, onde o preço do terreno de modo geral é mais baixo que aquele praticado nas demais regiões, a infraestrutura é mais deficiente e, consequentemente, as áreas passíveis de gerar maior renda fundiária.

Tabela 7: Número de área de lotes vagos existentes na Regionais Norte e Venda Nova- Distribuição por estado, empresas e pessoas físicas - 2017

Regional	Empresas				Estado				Pessoa Física				Não Informado (*)				Total	
	Área LVs		No. LVs		Área LVs		No. LVs		Área LVs		No. LVs		Área LVs		No. LVs		Área	No. LV
	M²	%	Qtde	%	M²	%	Qtde	%	M²	%	Qtde	%	M²	%	Qtde	%	(m²)	
Venda Nova	1.102.161	34,7	747	20,8	939.980	29,6	337	9,4	968.513	30,5	2.080	57,8	163.796	5,2	432	12,0	3.174.450	3.596
Norte	6.496.921	56,4	774	24,0	703.750	6,1	630	19,6	4.147.120	36,0	1.563	48,6	180.241	1,6	252	7,8	11.528.033	3.219
Eixo Norte	7.599.082	51,7	1.521	22,3	1.643.730	11,2	967	14,2	5.115.633	34,8	3.643	53,5	344.037	2,3	684	10,0	14.702.483	6.815

Fonte: Nabuco (2019), a partir dados do IPTU, 2017, SMFA/PBH.

A Tabela 7 mostra que as empresas são as maiores proprietárias de terra na Regional Norte (56,4%) e que as pessoas físicas na Regional Norte e no Eixo Norte também têm participação na área de terra superior à observada para Belo Horizonte, respectivamente, 36%,

34,8% e 28,2%. Esta proporção tem relação a baixa participação do Estado como proprietário. Este movimento de investimentos será reforçado no item 4.7 - Análise do mercado imobiliário, onde se percebe claramente a arrancada do mercado em direção ao Eixo Norte a partir de 2014.

Entretanto, é importante entender a diferença que há entre as pessoas físicas e o incorporador em relação a reserva fundiária. Ambos são equivocadamente tratados como especuladores improdutivos. De acordo com Oliveira (1982), a renda fundiária urbana deve ser entendida como um fundamento de uma atividade produtiva. "Onde a especulação é especulação, e onde ela tem a forma de especulação, mas é elemento constitutivo de uma atividade produtiva" (OLIVEIRA, 1982, p. 15).

Portanto a ação do especulador produtivo, não tem como objetivo reter terras, está associada a garantir seus ganhos financeiros, indica a direção do investimento. Desta forma esta especulação não está desconectada da produção real, ela faz parte do imobiliário. A partir desta constatação fica claro, retomando a discussão feita no item 2.6 - Viabilidade Financeira, que o sobrelucro de uma produção imobiliária está na possibilidade de se conseguir que o insumo terreno tenha custos mais baixos, que se revertam no preço final, além disto, de acordo com Oliveira (1982), as altas taxas de lucro se dão nas atividades que tem por consumidores as classes sociais de renda mais baixas.

Os dados acima corroboram com a ideia de que as empresas privadas constituem reserva fundiária, a transformando numa forte fonte de ganho para o capital imobiliário. O esperado aumento de estoque de terras nas mãos de incorporadoras e construtoras, no caso específico de BH mostra que há ainda um estoque considerável de *land bank* na cidade com custos competitivos, sem entrar ainda na dispersão do mercado para a RMBH, onde os custos são mais baixos.

Um outro fator a se destacar, que pesará no custo do insumo fundiário é o banco de UTDC. A UTDC foi criada na Lei nº 7.166/96 (BELO HORIZONTE, 1996) visando a manutenção e a preservação do Patrimônio Histórico, captando recursos para os proprietários de imóveis tombados que não podem ser demolidos. O imóvel gerador pode vender os m² que não foram construídos, e que pela lei tinham o direito construir devido ao potencial do terreno. Desta forma, o m² é transformado em UTDC e pode ser vendido para outro imóvel receptor. A transação é intermediada pelos cartórios e pela PBH. Atualmente, este potencial a mais pode ser transferido para qualquer região de BH, porém cada zoneamento tem um limite de recebimento, uma forma da PBH controlar o adensamento da região.

A Decisão Engenharia, grande gestora do mercado de UTDC, prevê que ainda há no mercado em média 400.000 unidades de UTDC, que segundo Pinho (2021), o valor há dois

anos era em torno de R$160,00 e hoje devido ao esgotamento está R$ 350,00.” As construtoras estão preferindo comprar UTDC do que comprar terrenos, porque alguns terrenos só se viabilizam tendo UTDC, a partir da implementação definitiva do CA=1 em todo município de BH. Quem tiver UTDC levará o terreno.” (PINHO, 2021).

Esta procura se deve ao fato de o coeficiente de aproveitamento ter reduzido no novo Plano Diretor. Para se adensar, em determinados terrenos de BH, será necessário ter UTDC ou ODC. A ODC é tabelada e comercializada pela PBH, mas seu valor corresponde a 50% do valor venal do m² do terreno, ou seja, muito mais cara que a UTDC, que por esta razão é tão disputada.

Pinho (2021) destaca, que com o esgotamento da UTDC, o valor do m² construído pela compra de ODC ficará muito caro, o que será muito difícil reverter para o cliente final. A PBH sabe disto, e talvez seja esta aposta para conter a especulação, podendo ter reflexos no interesse pelo *retrofit.*

4.6 PROGRAMAS DE HABITAÇÃO DO GOVERNO FEDERAL

Pretende-se neste item mostrar inicialmente, o desinteresse do mercado imobiliário de BH pelo PAR Reforma e em seguida a influência que teve o PMCMV no direcionamento das construtoras, reiterando o peso do *land bank* no direcionamento do “mercado”.

4.6.1 Programa de Arrendamento Residencial (PAR)

O PAR, criado por meio da Medida Provisória n. 1.823/1999 e convertido na Lei nº 10.188, em 12 de fevereiro de 2001 (BRASIL, 2001b), ao contemplar a possibilidade de recuperação e reforma de edifícios existentes para fins habitacionais abriu boas perspectivas para a intervenção em áreas urbanas consolidadas. Entretanto, a maior parte dos recursos do PAR, não contemplou esta possibilidade e continuou a produzir o empreendimento novo nas periferias mal urbanizadas das cidades.

O PAR Reforma diferiu-se do PAR Construção no procedimento de aquisição do imóvel e na natureza da obra. Porém, o desinteresse foi generalizado das construtoras por essa modalidade do programa. As propostas relativas à reforma apresentadas à CEF partiram de iniciativas de movimentos populares e assessorias técnicas.

Tabela 8: Número de empreendimentos habitacionais de reabilitação de edifícios relacionados ao PAR.

Cidades	Empreendimentos concluídos		Empreendimentos em construção		Empreendimentos em análise		Empreendimentos em prospecção	
	imóveis	unidades	imóveis	unidades	imóveis	unidades	imóveis	unidades
São Paulo	5	464	2	245	8	706	-	-
Rio de Janeiro	7	182	2	10	5	80	58	3.298
Salvador	5	41	1	4	22	94	93	377
São Luís	1	16	-	-	9	126	1	45
Pelotas	1	140	-	-	-	-	-	-
Porto Alegre	5	309	-	-	2	350	15	363
Belém	1	66	-	-	3	15	-	-
João Pessoa	-	-	-	-	4	21	21	-
Recife	-	-	1	56	14	175	-	-
Natal	-	-	-	-	1	80	5	110
Vitória	-	-	-	-	9	322	-	-
TOTAL	25	1.218	6	315	77	1.969	172	4.193

Fonte: Caixa Econômica Federal (2005).

Chama a atenção a cidade de Belo Horizonte não aparecer na Tabela 8, mostrando um desinteresse do mercado imobiliário em trabalhar com edificações antigas em localizações consolidadas.

4.6.2 Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)

A análise que merece mais atenção para esta pesquisa é em relação ao PMCMV implementado em 2009 pelo ex-presidente Lula (Partido dos Trabalhadores).

O PMCMV foi um programa de execução de moradias, em que o Governo por meio do BNDES tinha como intuito atacar o problema do déficit habitacional. Entretanto é um programa polêmico, se olharmos como se ajustou aos interesses do "mercado" imobiliário.

A crise internacional do subprime[66] de 2008 ameaçou a possibilidade de venda dos empreendimentos em construção, impondo ainda sérias dificuldades financeiras às grandes empresas que naquele momento detinham grande soma de investimentos imobilizados em bancos de terra. De acordo com Ferreira (2014), o poder público alimentou o setor imobiliário na medida em que coube às construtoras não só definir terreno e projeto (localização e tipologia) bem como aprovar legalmente o empreendimento. O fato das construtoras definirem a localização mostra como o programa as protagonizou com seus *land banks.*

[66] Subprime é uma classificação ligada a empréstimos de segunda linha, que possuem maior risco de inadimplência que o convencional. Isso porque são oferecidos, por uma taxa consideravelmente mais alta, a pessoas físicas que não se encaixam nas condições para as taxas normais.

A CEF garantia a venda integral das unidades além de eliminar os riscos de inadimplência dos compradores. Desta forma, as regras foram as das construtoras e incorporadoras nos programas habitacionais com a inserção da casa como produto do mercado imobiliário, de modo a garantir maior rentabilidade do capital dessas empresas.

> Nesse cenário, a conjuntura econômica foi o pretexto determinante para ampliação dos mecanismos e volume de recursos destinados ao setor habitacional. Através do PMCMV, com o objetivo explícito de socorrer o setor produtivo da construção civil e mercado imobiliário e evitar o aprofundamento da crise do mercado, o governo federal colocou o problema da habitação definitivamente nos termos propostos pelo setor imobiliário. Segundo dados do Ministério do Planejamento (BRASIL, 2014[67]), entre 2009 e 2014 foram investidos R$ 251,8 bilhões no PMCMV, considerando os subsídios diretos e linhas de crédito disponibilizadas. Esses recursos foram responsáveis pela contratação de 3,75 milhões de unidades habitacionais em todo o Brasil (KLINTOWITZ, 2016, p. 167).

O PMCMV de 2009 a 2016 foi subdividido em modalidades e estruturado em três faixas de moradias, definidas de acordo com a renda das famílias.

A Faixa 1 compreende famílias consideras de interesse social, com rendimento familiar mensal de até R$ 1.800,00, com financiamento de até 120 meses e prestações mensais que variam de R$ 80,00 a R$ 270,00, conforme renda bruta familiar. Suas modalidades são: (a) Programa Minha Casa Minha Vida - Fundo de Arrendamento Residencial (PMCMV-FAR), para municípios com população superior a 50 mil habitantes; (b) PMCMV - Entidades, para famílias organizadas em cooperativas, associações e/ou demais entidades privadas sem fins lucrativos; (c) Programa Minha Casa Minha Vida - Oferta Pública de Recursos (PMCMV-OPR), que atua em municípios com população de até 50 mil habitantes; e o PMCMV/Rural, direcionado à produção ou reforma de imóveis residenciais localizados em áreas rurais.

As Faixas 2 e 3 compreendem operações realizadas diretamente com o mercado imobiliário. A Faixa 2 contempla as famílias com renda de até R$ 4.000,00, com subsídios de até R$ 29.000,00; e a Faixa 3, famílias com renda de até R$ 7.000,00, com taxas de juros diferenciadas em relação ao mercado (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2020a). A fonte de recursos para ambas advém do FGTS.

Devido às mudanças no quadro político nacional, principalmente em função da troca do presidente da república (em 2016), o PMCMV foi reestruturado em quatro faixas. A novidade foi a criação de uma faixa intermediária entre a 1 e 2, denominada faixa 1,5 (BRASIL, 2016). A vigência dessa alteração ocorreu a partir de 2017. A renda mensal é até R$ 2.600,00, com 5%

---

[67] BRASIL. *Balanço PAC 2-4 anos de execução*. [S.l.]: Ministério do Planejamento, 2014.

de juros ao ano e subsídios até R$ 47.500,00. A aquisição dos imóveis também pode ser feita diretamente com as construtoras.

As tabelas 9 e 10 mostram dados de UH contratadas para Faixas 1, 2 e 3 do PMCMV, referentes ao período de 2009-2016. Os dados de Minas Gerais apontam para 142.548 UH para a Faixa 1 e 332.965 UH para as Faixas 2 e 3 totalizando 475.513 UH construídas nesse período.

Tabela 9: Quantidade de unidades habitacionais contratadas - Faixa 1 - PMCMV.

Região	UF	Entidades	Rural	FAR	FAR Urbanização	Oferta pública	Total UH
Sudeste	ES	448	3.579	11.390	758	1.682	17.857
	MG	2.858	16.258	109.775	383	13.274	142.548
	RJ	221	449	108.917	4.002	810	114.399
	SP	20.533	4.627	171.383	14.746	5.153	195.909
	Total	24.060	24.913	401.465	19.889	20.919	470.713

Fonte: Brasil (2017 apud EUCLYDES; SILVEIRA; MOREIRA, 2017), adaptado pela autora.

Tabela 10: Quantidade de unidades habitacionais (UH) contratadas - Faixa 2 e 3 - PMCMV.

Região	UF	Faixa II - FGTS	Faixa III - FGTS	Total UH
Sudeste	ES	23.472	15.985	39.457
	MG	292.119	40.846	332.965
	RJ	70.314	48.129	118.443
	SP	452.503	199.281	651.784
	Total	838.408	304.241	1.142.649

Fonte: Brasil (2017 apud EUCLYDES; SILVEIRA; MOREIRA, 2017), adaptado pela autora.

Analisando o total de unidades produzidas indicadas nas tabelas 9 e 10 percebe-se que o número foi expressivamente maior para as Faixas 2 e 3 em todas as regiões. Na região Sudeste, a produção de moradias na Faixa 1 representou apenas 40% das produzidas nas outras faixas. Morado Nascimento *et al*. (2015) ressaltam os dados disponibilizados pelo Ministério das Cidades até dezembro de 2012, de contratação de 32.539 UH (Fase 1 e 2) em 185 empreendimentos na RMBH. Sendo deste total 34,44% voltadas para a Faixa 1 (FAR)[68], totalizando 11.207 unidades em 15 municípios. Concluindo que a proporção de unidades direcionadas para a Faixa 1 alcançou um percentual muito pequeno em relação ao atual déficit habitacional estimado para a RMBH.

A Tabela 11 traz dados comparativos do ano de 2014, cinco anos após a implementação do programa.

[68] O Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) recebeu recursos transferidos do Orçamento Geral da União (OGU) para viabilizar a construção de UH. A medida foi tomada para atender ao déficit habitacional urbano para famílias com renda até R$ 1.800,00, considerando os dados do IBGE mais recentes, divulgados no sítio eletrônico do Ministério do Desenvolvimento Regional (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2020b).

A Faixa 2 prevalece, sendo muito mais expressiva na RMBH do que no município. Pelo valor contemplado nesta faixa pode-se deduzir a maior dificuldade em se conseguir lotes na cidade de BH, com a migração das construtoras para RMBH, que representa aproximadamente 26% do total de MG.

Tabela 11: Contratações PMCMV até novembro 2014 - BH/RMBH/MG/BR.

Município/UF/Instituição	Faixa	Total UH	Total valor	Empreendimentos
Belo Horizonte/MG	1	180	11.700.000	1
	2	335	41.801.925	11
	3	170	10.435.898	3
Total		685	63.937.824	15
Região Metropolitana	1	617	33.818.150	20
	2	9.675	940.224.707	45
	3	1.281	124.369.546	8
Total		11.573	1.098.412.403	73
MG	1	13.280	760.117.103	135
	2	36.477	3.601.241.466	154
	3	3.517	327.105.227	25
Total		53.274	4.688.463.796	314
Brasil	1	161.108	7.648.717.739	2.054
	2	263.460	27279014115	1.243
	3	36.455	3.448.904.911	209
Total		461.023	36.455	3.506

Fonte: Câmara Brasileira da Indústria da Construção (2018).

As tabelas 12, 13, 14 e 15 já trazem dados de 2009 a 2018, nas três fases do PMCMV, onde os dados da Faixa 1,5 estão agrupados com a Faixa 2. A Tabela 12 mostra os dados de MG. Na 1ª fase, a CEF contratou 88.716 unidades em MG, na 2ª fase foram contratadas 243.715 unidades e na 3ª, 198.793 unidades. Do total de unidades contratadas em MG, na 3ª fase, a Faixa 2 (junto com a 1,5) foi a responsável pelo maior número de contratações (168.607 unidades = 84,82%), A Faixa 3 contratou 19.232 unidades e a Faixa 1, 10.954 unidades.

Tabela 12: PMCMV - Total das contratações (CEF) por fase do programa - MG.

UF	Faixa	UH contratadas	Valor	Fase PMCMV
MG	1	34.424	R$ 1.391.523.654	1
MG	2	45.975	R$ 3.915.092.158	1
MG	3	8.137	R$ 1.391.523.654	1
MG	Todas	88.317	R$ 543.820.994	1
MG	1	83.225	R$ 4.222.476.073	2
MG	2	146.870	R$ 12.291.468.592	2
MG	3	13.590	R$ 51.059.106.875	2
MG	Todas	243.715	R$ 543.820.994	2
MG	1	10.954	R$ 692.155.236	3
MG	2	168.607	R$ 21.128.777.777	3
MG	3	19.232	R$ 2.407.617.846	3
MG	Todas	198.793	R$ 24.227.950.859	3
MG	Total	531.224	R$ 47.431.439.205	Todas

Fonte: Câmara Brasileira da Indústria da Construção (2018).

Já na Tabela 13, os dados são de BH. Na 1ª fase a CEF contratou em BH 8.673 unidades, na Faixa 2, 19.062 unidades e na 3ª, 7.235 unidades. Do total de unidades contratadas em BH, na 3ª fase, a Faixa 2 (junto com a 1,5) foi a responsável pelo maior número de contratações (5.716 unidades = 79% total). A Faixa 3 contratou 1.519 unidades e não aconteceu nenhuma contratação na Faixa 1.

Tabela 13: PMCMV - Total das contratações (CEF) por fase do programa - BH.

UF	Faixa	UH contratadas	Valor	Fase PMCMV
BH	1	1.470	R$ 67.620.000	1
BH	2	4.756	R$ 524.775.596	1
BH	3	2.477	R$ 143.783.139	1
BH	Todas	8.637	R$ 736.178.735	1
BH	1	12.105	R$ 773.455.147	2
BH	2	5.123	R$ 369.816.515	2
BH	3	1.834	R$ 130.044.641	2
BH	Todas	19.062	R$ 1.273.316.303	2
BH	1	0	R$ 0	3
BH	2	5.716	R$ 919.420.475	3
BH	3	1.519	R$ 227.573.381	3
BH	Todas	7.235	R$ 1.146.993.856	3
BH	Total	34.970	R$ 3.156.488.894	TODAS

Fonte: Câmara Brasileira da Indústria da Construção (2018).

A Tabela 14 fornece um comparativo das contratações por faixa de BR/MG/BH. O total das contratações do PMCMV, de 2009 a 2018 realizadas pela CEF, correspondeu a 4.765.969 UH nas três fases do programa. Em MG, a CEF contratou 531.224 unidades (11,15% total do País) e na cidade de BH 34.970 unidades (6,58% de MG).

Tabela 14: PMCMV - Total das contratações por faixa (CEF) - Brasil/MG/BH.

UF	Faixa	UH contratadas	Valor
Brasil	1	1.508.495	R$ 76.264.005.084
Brasil	2	2.722.380	R$ 278.898.235.297
Brasil	3	535.094	R$ 51.689.229.375
Brasil	Todas	4.765.969	R$ 4.765.969,00
MG	1	128.633	R$ 6.606.154.963
MG	2	361.452	R$ 36.814.738.527
MG	3	41.139	R$ 4.010.545.715
MG	Todas	531.224	R$ 47.431.439.205
BH	1	13.575	R$ 841.075.147
BH	2	15.595	R$ 1.814.012.586
BH	3	5.800	R$ 501.401.161
BH	Todas	34.970	R$ 3.156.488.894

Fonte: Câmara Brasileira da Indústria da Construção (2018).

A Tabela 15 indica que MG respondeu por 10% do total de unidades contratadas pelo PMCMV no período de 2009 a 2014.

Tabela 15: Contratações PMCMV - Total - 2009 a novembro de 2014.

	Brasil	Minas Gerais
Quantidade unidades	3.705.214	370.551
Valores em R$	R$ 239.167.162.577,80	R$ 25.310.954.557,88
Quantidade empreendimentos	444.060	53.572

Fonte: Câmara Brasileira da Indústria da Construção (2018).

O período analisado acima coincide de certa forma com o período desta pesquisa. Desta forma, pode-se inferir que um número expressivo de construtoras que atuam no mercado imobiliário de BH focou suas atividades no PMCMV no Brasil de forma geral, sendo este portanto, um nicho que absorveu o interesse do mercado.

De acordo com reportagem do Jornal Hoje em Dia, dez das construtoras com maior quantidade de unidades contratadas no Brasil, cinco têm sede em Minas (OLIVEIRA, 2014). Juntas, as incorporadoras mineiras respondem por 55,5% dos imóveis contratados. Do total de 235,2 mil casas e apartamentos voltados para a Faixa 1, das famílias com renda bruta mensal de até R$ 1.800,00, foco principal do programa, 132 mil são de responsabilidade de incorporadoras de Minas Gerais. O balanço referente a março de 2009 até 31 de janeiro de 2014, apontou que 55, 25% do valor contratado corresponde a elas.

Importante constatar, que diversas construtoras que atuam no mercado imobiliário de luxo de BH, devido o PMCMV, criaram um braço de investimento nesta área, onde atuam com outro nome. Isto pode ser visto como uma jogada de marketing para não as expor no mercado como construtoras de produtos imobiliários mais baratos e populares, por outro lado, mostra também a preocupação em expandir os investimentos, devido ao esgotamento de terrenos nas regiões mais caras.

No questionário *Google Forms* aplicado nesta pesquisa as Construtoras, 69.2% das empresas se descreveram como pequenas, sendo que 53,8% disseram ter participado do PMCMV FGTS e 7,7% PMCMV FAR.

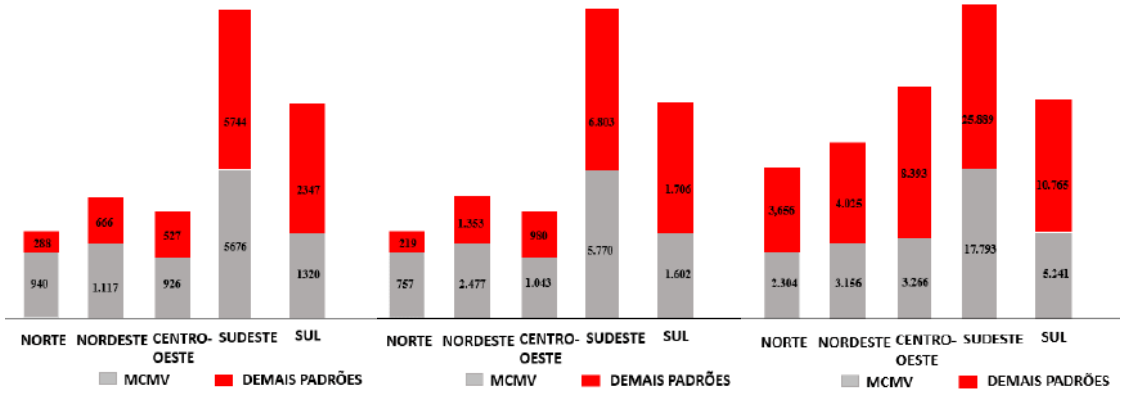
Em 2018, o presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), José Carlos Martins, em entrevista ao *Internet Group* (IG) sobre o PMCMV, afirmou que "O programa entrou em operação real no final de 2009. Até então ele não existia como mercado e hoje é protagonista no mercado imobiliário nacional" (BRASIL ECONÔMICO, 2018).

Dados isolados do ano de 2018, já mostram o peso das Faixas 2 e 3 no mercado brasileiro, onde construtoras investiram consideravelmente no PMCMV para outras classes visando os financiamentos do programa. O Gráfico 5 dá uma noção da proporção equilibrada do PMCMV com os demais padrões na região Sudeste. Estamos nos referindo desta forma, a um programa habitacional que capturou o interesse de um mercado extenso, de grandes a pequenas

construtoras por um longo período, que coincide com a entrada do *retrofit* no nicho da construção civil no Brasil, e especificamente, nesta pesquisa em BH.

O *retrofit* seria inclusive uma opção muito melhor para o PMCMV, em termo de localização, infraestrutura e inserção urbana, mas não seria possível para as construtoras rodar o banco de terras. O formato do programa, inviabilizou o *retrofit*.

Gráfico 5: Unidades lançadas/vendidas/ofertadas (Fixas 2 - 1,5 e 3) *versus* PMCMV por regiões.



Fonte: CBIC/CII - Elaboração CBIC - 2018 - Indicadores Imobiliários Nacionais.

Na entrevista feita com Teodomiro Diniz (2014), quando perguntado sobre a possibilidade de fazer *retrofit* para o PMCMV, ele deu o depoimento abaixo:

> A própria PBH não fez força para o *retrofit* direcionado as faixas mais baixas de renda. O sistema global de financiamento não é adaptado ao *retrofit*. Eu tinha a possibilidade de um empreendimento perto da rodoviária para PMCMV, mas tive muitas dificuldades. O PMCMV não aceitava unidades diferentes. O critério de avaliação é pela unidade mais barata. Não é fácil adaptar projeto pelo número de unidades, a margem de lucro aperta. Fazemos a conta pelo todo, não por unidade, pelo atacado de 321 unidades, pois temos um alto custo produção. Vender pelo varejo não tem atratividade para a construtora. Para mudar isto, seria necessário aprovar um projeto na Câmara Municipal e propor uma operação urbana consolidada, pois a lei prevê e admite isto, se há interesse do setor privado, o poder público consolida. Isto pressupõe tempo, é um debate complexo. Para a PBH seria ótimo, 321 famílias seriam beneficiadas. Estava com projeto pronto negociando um prédio, mas um dos proprietários adoeceu e tive que negociar com filhos. Negócio é assim, de repente não é mais viável, perde-se controle do processo (DINIZ, 2014).

A questão colocada aqui é um desconhecimento do produto *retrofit*, principalmente, no contexto desta entrevista que foi em 2014, sendo que a PBH se empenhou em programas que visavam a produção de moradia de interesse social para o Centro. Este depoimento não foi explicado pela PBH, talvez pelo tempo em que foi questionado, sete anos depois.

4.7 ANÁLISE MERCADO IMOBILIÁRIO BH

O que se pretende neste item é uma análise da produção de UH em BH e RMBH, no período proposto por esta pesquisa, 2004 a 2019. Esse período coincide com os planos urbanísticos para o Centro e com a execução de prédios retrofitados no Centro.

Com intuito de encontrar pistas ou mesmo respostas é importante compreender a direção que o mercado da construção civil tomou nestes anos, tentando desvelar o motivo destas direções. É de interesse desta pesquisa mapear quais as regiões foram as mais construídas e com mais demandas e quais os padrões mais lançados e ofertados.

Os dados retirados para as análises foram fornecidos pelo IPEAD e SINDUSCON-MG, que trabalharam conjuntamente até o ano de 2016, quando a parceria foi interrompida. A partir deste ano, o SINDUSCON-MG adotou uma outra metodologia, com uma varredura maior das empresas de construção civil e com dados agregados de BH e Nova Lima. As anteriores compunham um grupo de aproximadamente uma amostra de aproximadamente 80 empresas construtoras e incorporadoras que atuam em BH, não incluindo o município de Nova Lima.

A pesquisa da IPEAD e da Faculdade de Ciências Econômicas da Universidade Federal de Minas Gerais (FACE-UFMG) fornece informações sobre o mercado de imóveis novos construídos para venda em BH (FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS, ADMINISTRATIVAS E CONTÁBEIS DE MINAS GERAIS; FACULDADE DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS, 2017). São apurados, mensalmente, os preços de oferta de imóveis residenciais e comerciais para venda à vista, a quantidade ofertada, o número de vendas, os novos empreendimentos, o financiamento e o estágio da construção dos empreendimentos comercializados.

O SINDUSCON-MG elabora uma pesquisa trimestral sobre o mercado imobiliário de Belo Horizonte e Nova Lima conjuntamente retratando imóveis novos lançados pela primeira vez para comercialização (SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DE MINAS GERAIS, 2016). São apurados, unidades vendidas, VGV e VGL[69], e alvarás liberados tanto de imóveis residenciais como comerciais.

[69] Valor Geral de Vendas é a soma de valor potencial de venda de todas as unidades que compõem um empreendimento imobiliário. Valor geral de Locação, é a soma do valor potencial do aluguel que todas as unidades que compõe um empreendimento com base imobiliária, no período de um ano (COMPANY HEAD QUARTER, 2019).

As pesquisas do IPEAD, desagregadas a partir de 2017, estão disponíveis apenas para assinantes, portanto esta pesquisa utilizou-se de seus dados até 2015, período disponível para o acesso público.

As pesquisas do SINDUSCON-MG a partir da desvinculação com IPEAD estão disponíveis apenas para associados, mas devido a possibilidade desta pesquisa ter acesso a estes dados, a partir de 2016 a fonte será do SINDUSCON-MG.

A pesquisa Construção e Comercialização realizada pelo IPEAD/UFMG classifica os bairros da capital mineira de acordo com a renda média mensal do chefe do domicílio. A partir de 2005 ocorreu nova classificação de bairros, baseada nos dados do Censo 2000 (Quadro 11). Assim, bairros padrão popular são aqueles com renda inferior a cinco salários-mínimos. Os moradores dos bairros de padrão médio possuem renda igual ou maior que cinco salários-mínimos e menor que 8,5. Já os moradores de bairros padrão alto possuem renda igual ou maior que 8,5 e menor do que 14,5 salários-mínimos, enquanto os bairros de padrão luxo são aqueles em que os moradores possuem renda igual ou superior a 14,5 salários-mínimos (Tabela 16).

Tabela 16: Classificação dos bairros de Belo Horizonte.

Tipo-grupo	Classe dos bairros	Renda média do chefe do domicílio em salários-mínimos (SM)	
		Censo 1991	Censo 2000
1	Popular (P)	> 5 SM	> 5 SM
2	Médio (M)	≤ 5 SM e < 9,5 SM	≤ 5 SM e < 8,5 SM
3	Alto (A)	≤ 9,5 SM e < 16 SM	≤ 8,5 SM e < 14,5 SM
4	Luxo (L)	≤ 16 SM	≤ 14,5 SM

Nota: De acordo com IPEAD, não houve mudanças até a presente data para esta classificação e para a classificação dos bairros.
Fonte: Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis de Minas Gerais (2005).

O padrão de classificação adotado pelo SINDUSCON (Tabela 17) refere-se ao valor de um empreendimento conforme o preço final de vendas de suas unidades em termos de faixas de valor. As classificações de faixas de valor seguem referências de preço comumente reconhecidas por entidades do setor e empresas privadas, respaldando se em uma lógica de associação de padrões de preço com produtos típicos. Ressalta-se a especificidade da chamada Faixa Especial que contempla ao menos 50% de suas unidades com imóveis pequenos de estúdios, *lofts* e um dormitório, não tendo uma classificação prévia de preço, mas sim de tipologia. Isolou-se essa tipologia por compreender que sua lógica de preço deve ser avaliada em particular por ser um produto residencial, porém com "menor" característica familiar e mais de investimento.

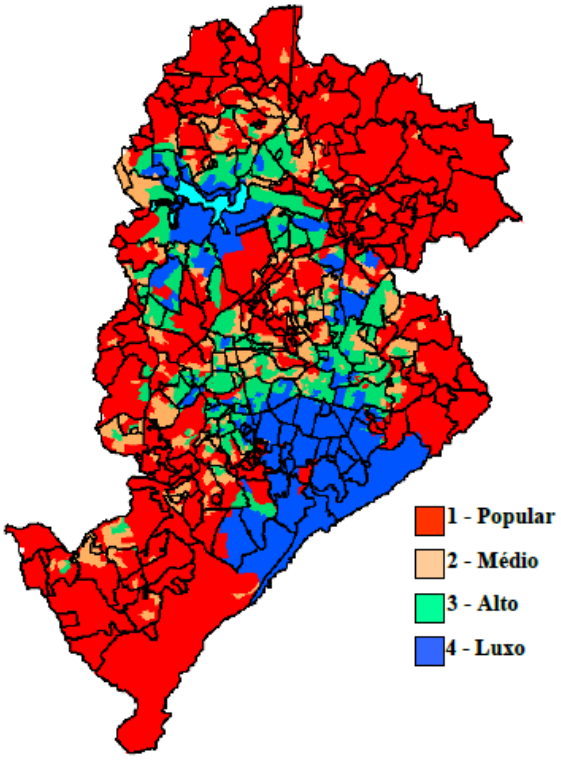
Em relação a participação do PMCMV são considerados para análise apenas os empreendimentos das Faixas 2 e 3, pois estes são comercializados.

Tabela 17: Classificação dos imóveis - SINDUSCON, a partir 2016.

Classificação	Valor
Econômico	Até R$ 215.000,00
Standard	R$ 250.001,00 a R$ 400.000,00
Médio	R$ 400.001,00 a R$ 700.000,00
Alto	R$ 700.001,00 a R$ 1.000,000,00
Luxo	R$ 1.000,001,00 a R$ 2.000.000,00
Super luxo	Acima de R$ 2.000.001,00
Especial	Studios, lofts, um quarto

Fonte: SINDUSCON-MG.

Mapa 22: Classificação de renda de Belo Horizonte.



Fonte: Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis de Minas Gerais (2005).

Quadro 11: Bairros "promovidos", ou os que subiram de classe considerando a classificação anterior do censo de 1991.

Médio	Alto	Luxo
Barreiro de Baixo	Aeroporto	Bandeirantes
Betânia	Bairro das Mansões	Carmo
Instituto Agronômico	Buritis	Jardim Atlântico
Pompéia	Castelo	Parque Mangabeiras
Santa Maria	Centro	Santo Antônio
São Francisco	Dona Clara	São Pedro
Venda Nova	Estoril	
	Liberdade	
	Santa Amélia	
	Santa Branca	
	Santa Rosa	
	Santa Tereza	

Fonte: Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis de Minas Gerais (2005).

Segue um breve glossário, para auxiliar na análise a seguir:

- Velocidade de vendas (VV) = [V/(V+O)]:vendas do tipo imobiliário (apartamentos, salas ou lojas) no mês dividida pela sua oferta correspondente ao início do período de comercialização (= oferta do final do período + vendas). É indicada em percentual e retrata a fração da oferta (inicial) comercializada durante o período de referência. É um importante indicador de dinamismo das vendas calculado pela pesquisa do IPEAD/UFMG, isso porque ela indica, para um conjunto de 100 unidades ofertadas, quantas unidades foram vendidas;
- Oferta (O): número de imóveis para venda no final do mês. Este número indica o estoque disponível para a comercialização, dentro de cada tipo imobiliário, já para o próximo período (mês);
- Lançamentos: Novos imóveis, lançados pela primeira vez à comercialização em empreendimentos que se inauguraram na oferta no mês. Retrata o fluxo de entrada de novos imóveis que vão elevar o estoque em oferta.

Apesar das análises desta pesquisa se iniciarem no ano de 2004 será pertinente um resgate da história dos bairros Belvedere e Buritis (Mapa 23), no intuito de entender a sua posição de destaque no período estudado.

De acordo com os dados de ofertas de imóveis residenciais do IPEAD, os bairros Belvedere e principalmente Buritis assumem a liderança de 2004 a 2012. Reafirmando assim, a direção que o "mercado" imobiliário fez na direção sul de Belo Horizonte, eixo territorial de maior valor da terra e consequentemente de empreendimentos visando as classes mais altas. Em particular, chama a atenção o boom imobiliário ocorrido, especificamente no Belvedere III.

No ano de 1985 foi sancionada a Lei nº 4.034/85 (BELO HORIZONTE, 1985), que trazia uma revisão da LUOS e um aprimoramento dos instrumentos urbanísticos na cidade de BH. De acordo com a mesma Lei, o bairro Belvedere foi aprovado como Zona Residencial 2 (ZR 2), onde o modelo de assentamento era o Modelo Assentamento 1 (MA-1), edificações destinadas à habitação permanente unifamiliar, compreendendo uma habitação por lote ou conjunto de lotes.

Em 5 de 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. O novo zoneamento caracterizava a área do Belvedere III como Zona Residencial 4, Zona Residencial 4B e Zona Comercial 3, que permitiam desde residência multifamiliar vertical passando por comércio local, de bairro e principal, até indústria de médio porte poluente.

Num movimento de desacordo com esta nova situação, entidades civis da sociedade incluindo a associação do bairro Belvedere apoiadas pelo novo prefeito, Pimenta da Veiga entraram na justiça. Como resultado, novas regras de categorias de uso foram estabelecidas no Decreto nº 6.690/90. Iniciou-se, então, uma extensa disputa judicial entre poder público (respaldado pela sociedade civil) e os grupos de interesse imobiliários.

De acordo com Hilgert, Klug e Paixão (2004), em 1994 empreendedores conseguiram na justiça que a Prefeitura fornecesse alvarás para 18 projetos que se encontravam em tramitação na Secretaria Municipal de Atividades Urbanas (SMAU). Em março de 97 havia 30 construtoras atuando no bairro com 55 empreendimentos programados. Em junho de 2000, a situação do Belvedere era de 29 prédios prontos e 44 em construção. A verticalização do Belvedere III, como num filme acelerado, ocorreu da noite para o dia, impactando em toda a cidade.

De acordo com dados da PBH (BELO HORIZONTE, 2013b) o bairro com maior ganho populacional de 2000 a 2010, foi o Belvedere, com um ganho absoluto de 8.828 habitantes.

O bairro Buritis teve sua ocupação impulsionada a partir dos anos de 1980 após a abertura da Av. Raja Gabaglia, principal via de acesso que liga o bairro à região centro-sul da cidade. A especulação imobiliária aumentou especialmente após a promulgação da Lei n° 7.166/1996 (BELO HORIZONTE, 1996) – a terceira lei de uso e ocupação do solo municipal – que classificou o bairro como Zona de Adensamento Preferencial (ZAP), alterando o padrão de construção, deixando de existir o limite de quatro pavimentos por empreendimento. Essa mudança gerou um beneficiamento dos proprietários de terra e do mercado imobiliário, pois a aplicação destes novos parâmetros acelerou o processo de adensamento e verticalização do bairro.

O bairro Buritis chegou a representar a maior área de construção aprovada no período de 1993 a 1996 – período de vigência da Lei nº 4.034/1985 (BELO HORIZONTE, 1985) – fazendo com que o bairro acolhesse a maior área de construção com baixa e habite-se certificada pela PBH, correspondendo a 6,37% de toda a área certificada no município (EPAMINONDAS, 2008, p. 254). Já no período entre 1997 e 2000 – período de vigência da Lei nº 7.166/1996 (BELO HORIZONTE, 1996) – foram aprovados projetos para a área que representam, em seu total, 7% da área total construída licenciada em Belo Horizonte, e que implicam em um aumento de 47% no número de unidades residenciais licenciadas no bairro a partir de 1996 (EPAMINONDAS, 2008, p. 256). Apesar de estar na Regional Oeste, o Buritis é limítrofe a Regional Centro-Sul, está no trajeto do BH Shopping, o que leva a considerar que o apetite pelo Buritis foi em consequência de sua localização e pela lei mais permissiva.

Neste cenário de migração e no peso do mercado imobiliário para o Vetor Sul, que se inicia a análise.

A partir desta introdução, algumas considerações sobre oferta, venda e lançamento tornam-se importantes de serem esclarecidas. Grosso modo, a oferta seria o resultado entre lançamentos e vendas. A partir desta simplificação, o raciocínio prematuro é que de quanto menor a oferta melhor o mercado de vendas, ou seja, mercado aquecido. Assim, uma menor oferta pode ser referente, a grande volume de vendas com menor número de lançamentos, ou mesmo uma demanda maior do que se esperava. A análise, portanto, é complexa.

Há estratégias do "mercado", que muitas vezes tiram de circulação imóveis para controle dos preços, desta forma a demanda inflaciona os preços e consequentemente os imóveis são recolocados no mercado com valor maior. Os lançamentos estão relacionados ao interesse dos construtores.

A palavra mais ouvida nas entrevistas, quando perguntados como definiam as vendas, foi *"feeling*", jargão utilizado por todos, remete-nos a uma certa onipotência, mas que na verdade escamoteia um jogo de interesses. O *feeling*, na verdade, é a certeza do *modus operandi* que leva ao ganho, não exatamente um sexto sentido para farejar bons investimentos.

Outra questão que influencia na oferta são os distratos que ocorrem com certa frequência. Imóveis são devolvidos por inadimplência ou pelo comprador que desistiu da compra. Uma maior oferta em um ano não significa que houve necessariamente um excesso de imóveis, o estoque de novos se soma a lançamentos que vão entrando mês a mês.

O ideal é que ocorra o equilíbrio, mas como a produção de imóveis não é uníssona, este equilíbrio é difícil de ser coordenado, estando aqui uma prova que o "mercado" não age como um grande bloco coeso.

A velocidade de vendas é uma noção de quão rápido novos produtos são adquiridos pela demanda.

Esta pesquisa, a partir dos dados levantados e das entrevistas, utilizara-se de um outro jargão, "efeito manada", ou seja, construtores vão seguindo outros construtores em novas áreas da cidade que atraem demanda, conformando-se como um esquema de pirâmide[70], os últimos a empreender ficam com imóveis estocados ou os vendem mais baratos. Resultado: maior estoque, menor demanda, menor ganho. O "efeito manada" também é disparado na demanda.

[70] Analogia feita, no sentido que a base da pirâmide, os últimos, não obterão retorno financeiro.

Consumidores acreditando que estão perdendo oportunidades onde outros estão fazendo bons negócios correm na mesma direção, num impulso pouco racional.

Esta constatação será explorada neste trabalho.

Há a questão também de uma dissincronia de tempo, entre um bom momento de demanda ou de uma situação econômica do país, com o prazo que leva um empreendimento para ficar pronto. Imóveis não são produtos rápidos de serem ofertados.

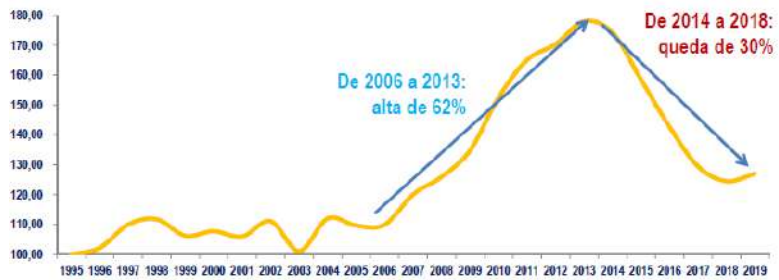
Logicamente, momentos econômicos inesperados também afetam sobremaneira o comportamento dos consumidores. Pode ser numa retração econômica ou numa inesperada demanda por imóveis como ocorreu na pandemia.

A relação entre a construção civil e economia no Brasil é direta. Quando a construção civil está bem, a economia do país reage. Aproximadamente 13 milhões de brasileiros trabalham no setor, direta ou indiretamente. A cadeia produtiva da construção civil, em nível nacional, representa 9,2% do PIB.

A construção de edifícios é a área com maior potencial na geração de riqueza. O segmento possui um valor agregado de R$ 74 bilhões, seguido por obras de infraestrutura (R$ 65 bilhões) e serviços especializados (39,4 bilhões). A cada R$ 100,00 investidos na construção civil, R$ 25,00 voltam em impostos para os cofres públicos (ACMA CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA., 2020).

O Gráfico 6 mostra a evolução do Produto Interno Bruto da Construção Civil (PIBCC), importante para agregar na análise do mercado no período pesquisado. O ano de 2004 teve um crescimento após um ano de queda. De 2006 a 2013, o crescimento foi crescente, ocorrendo o pico no ano de 2013, com um crescimento de 62%, a partir de então ocorreu um período de queda constante (30%) até 2018. Em 2019 volta-se ao patamar de 2008.

Gráfico 6: Evolução do PIBCC - base 1995 = 100.

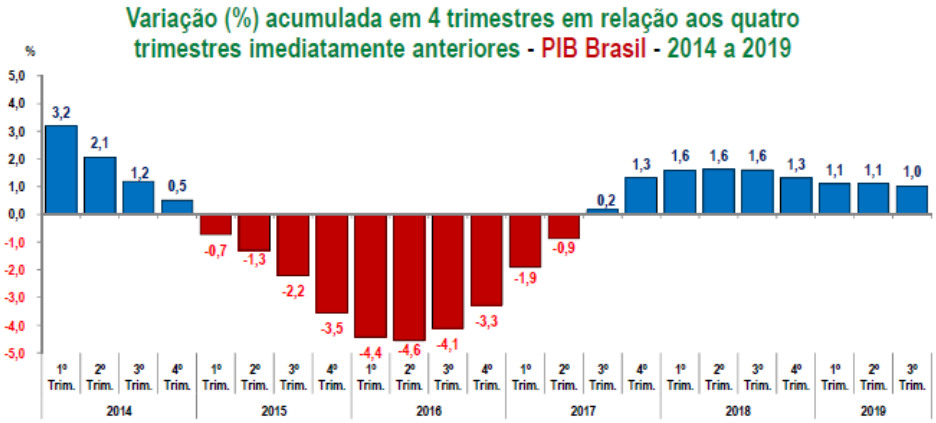


Fonte: Confederação Nacional dos Transportes (CNT) - 3° trimestre 2019 - IBGE.

O Gráfico 7 indica a variação (%) acumulada em quatro trimestres em relação aos quatro trimestres imediatamente anteriores – 2014 a 2019. É interessante comparar 2015, 2016 e 2017

com o PIBCC. O 4º trimestre de 2018 até o 3º trimestre de 2019 mostra que a economia cresceu apenas 1%, indicando uma leve recuperação, que será seguida pela construção civil em 2019.

Gráfico 7: PIB Brasil - Taxa acumulada em quatro trimestres.



Fonte: Contas Nacionais Trimestrais- 3º trimestre 2019 (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2019).

O Gráfico 8 demonstra a relação PIB nacional, Construção Civil de 2004 a 2016. Verificam-se períodos em que o PIBCC é muito superior ao PIB nacional, a exemplo de 2007 e 2009, que pode ter resultado dos investimentos elevados no setor em decorrência da implantação do Programa Aceleração do Crescimento (PAC) e do PMCMV, respectivamente. Em alguns anos, no entanto, ocorre o contrário. Uma possível causa para isto é a diminuição dos investimentos no setor em razão da queda na economia nacional. De modo geral, em praticamente todos os anos estudados, ocorre o crescimento ou recessão conjunta do PIB e PIBCC.

Gráfico 8: PIB do Brasil *versus* PIB da Construção Civil.

Fonte: Câmara Brasileira da Indústria da Construção (2019).

Portanto, a análise proposta, visa tentar equilibrar todos estes fatores para entender o mercado imobiliário em BH nestes 15 anos.

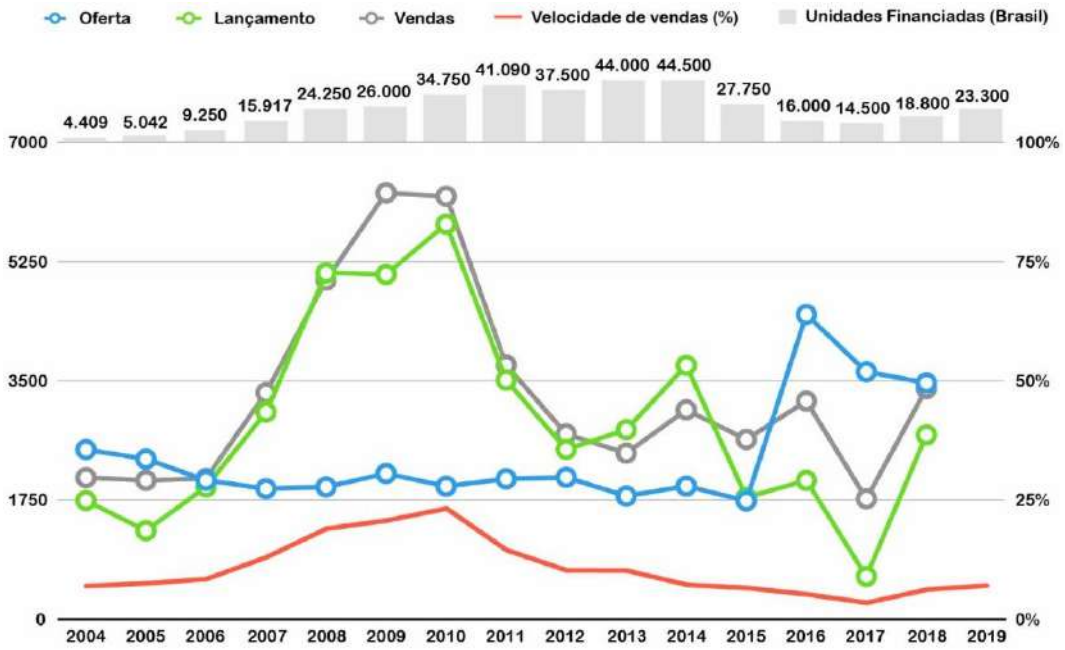
Serão analisados inicialmente os dados do mercado imobiliário em Belo Horizonte, sendo que a partir 2016, os dados do SINDUSCON-MG incluem a cidade de Nova Lima, parte da RMBH.

Nova Lima (Mapa 25) está a apenas 22 km de Belo Horizonte, sendo que em algumas regiões as cidades se confundem. A cidade está localizada no Vetor Sul de crescimento imobiliário de padrões mais altos. Depois do Belvedere, o caminho só poderia ser Nova Lima. Sua população estimada pelo IBGE em 2018 era de 93.577 habitantes. O município tem área de 428,449 km², sendo 11º maior território entre os municípios da RMBH. Seu PIB em 2017 era de R$ 9.112.333,30 bilhões (NOVA LIMA, 2021).

4.7.1 Belo Horizonte/Nova Lima

O Gráfico 9 fornece um paralelo das três situações fundamentais que movimentam o mercado da construção civil, oferta, lançamento e venda, e que servem como termômetro para o crescimento, retração, e desequilíbrios geradores de crises. Os dados são do mercado de BH e Nova Lima. Neste gráfico estão superpostos a velocidade de venda de BH e Nova Lima e as unidades financiadas no Brasil.

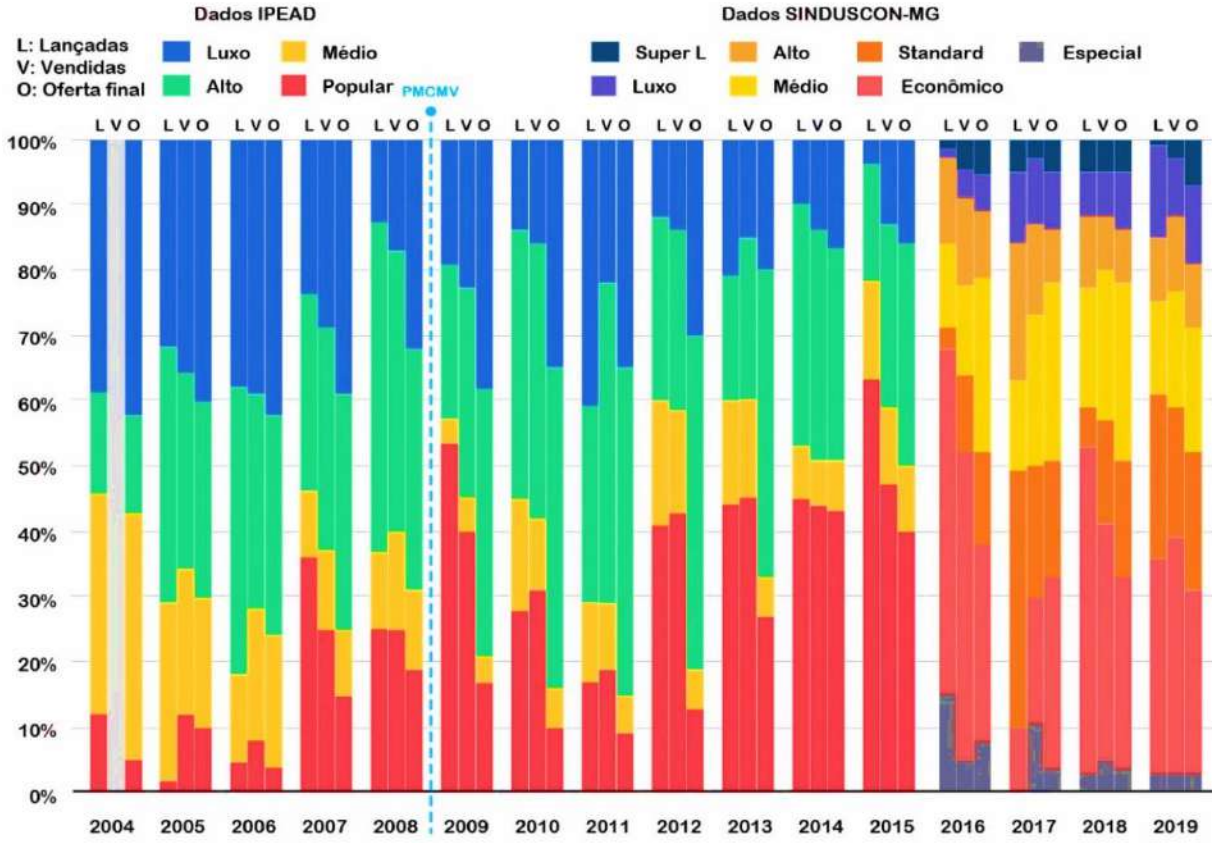
Gráfico 9: Ofertas *versus* lançamentos *versus* vendas (unidades verticais *versus* período).



Fonte: Elaborado pela autora com base em dados do IPEAD e do SINDUSCON.

O Gráfico 10 fornecerá o comparativo de unidades verticais, dos padrões de construções novas ofertadas, lançadas e vendidas no mercado de BH e Nova Lima.

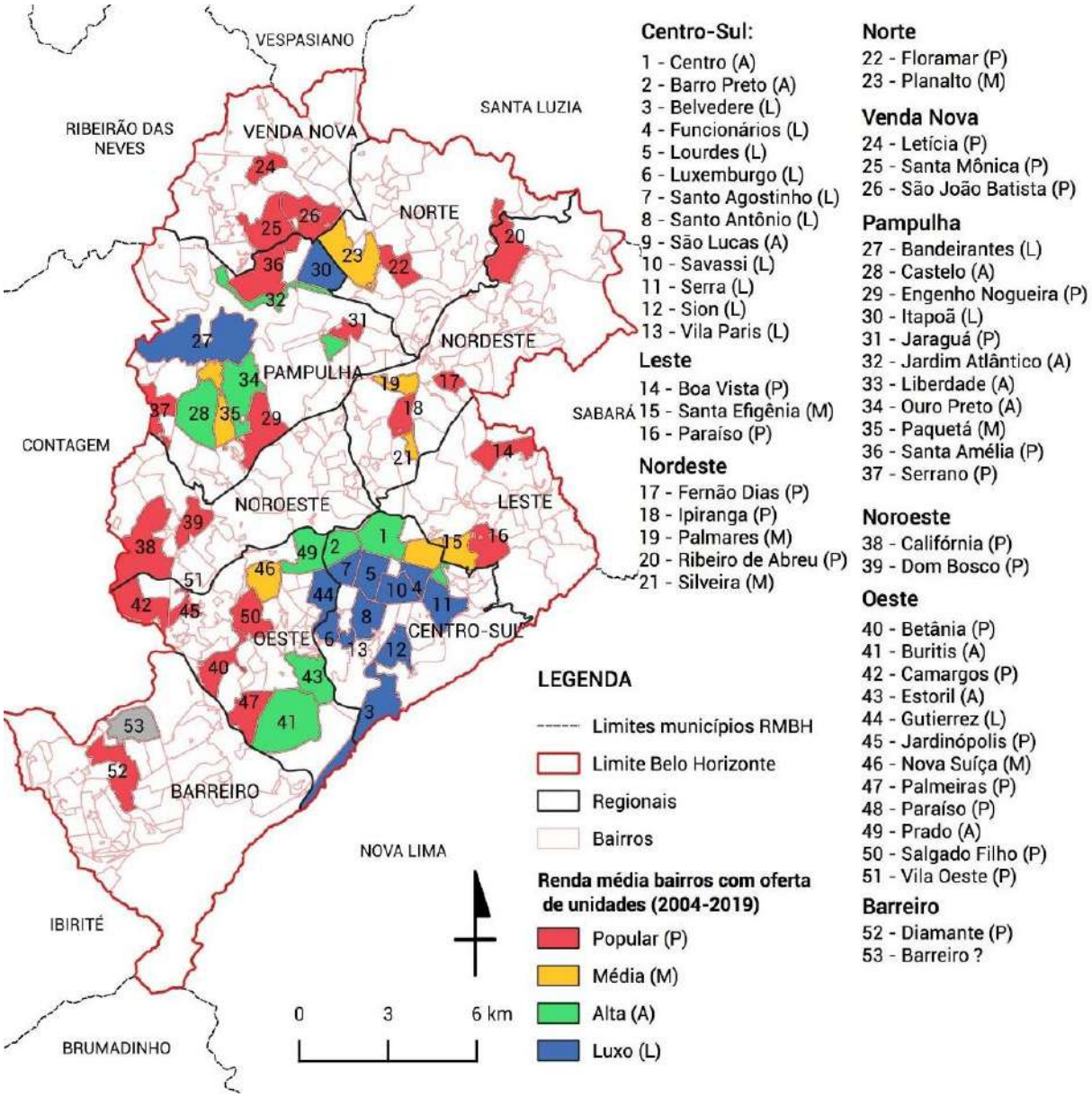
Gráfico 10: Porcentagem comparativa de padrões de construção, de unidades verticais lançadas, vendidas e oferta final em BH e Nova Lima.



Fonte: Elaborado pela autora com base em dados IPEAD e do SINDUSCON.

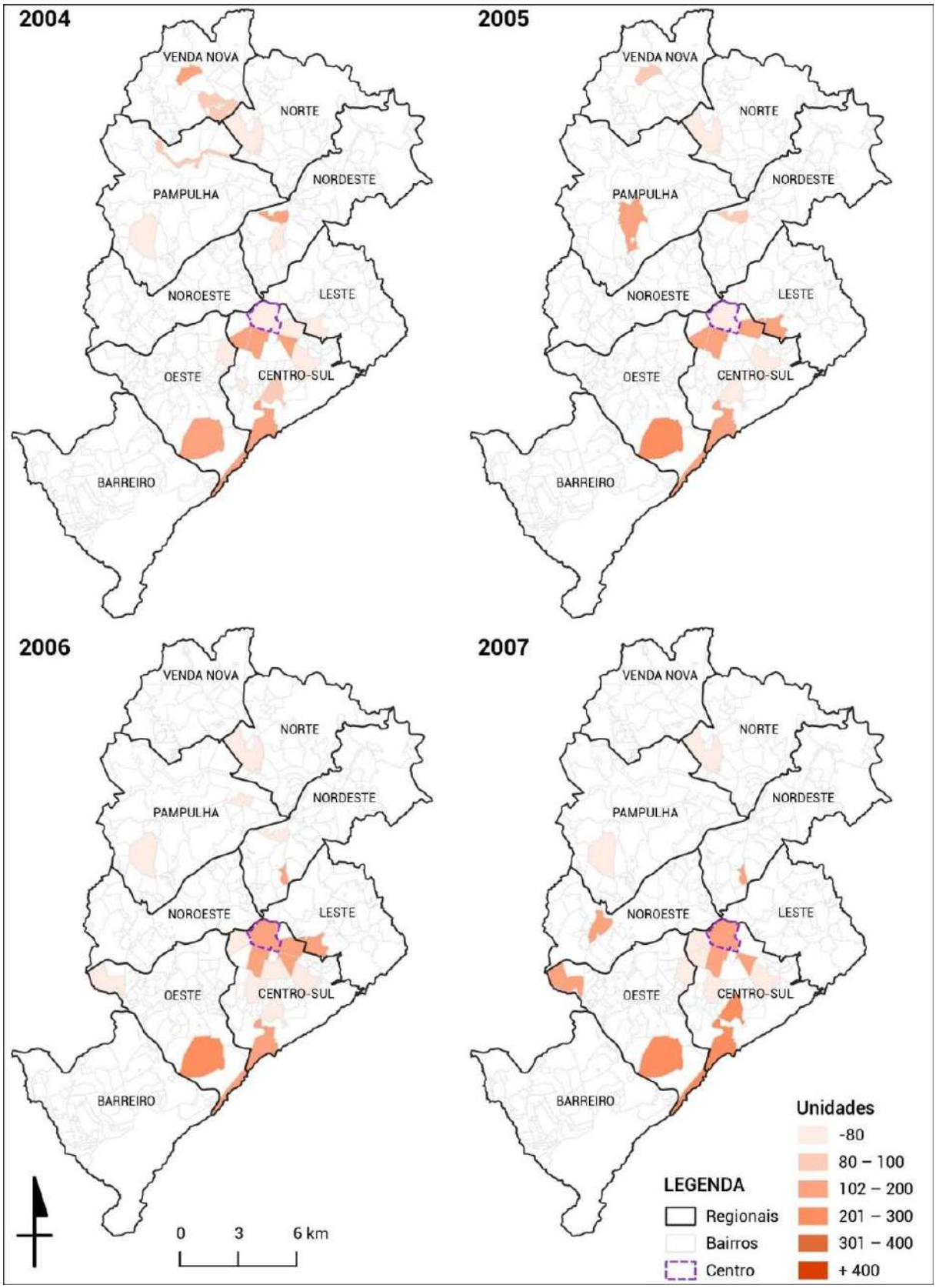
O Mapa 23 representa os bairros de BH, dentro de suas respectivas Regionais, classificados de acordo com a renda média definida pelo IBGE (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2010). O Mapa 24 mostra a concentração de maiores ofertas finais nos bairros de BH, indicando as direções do mercado imobiliário no período estudado.

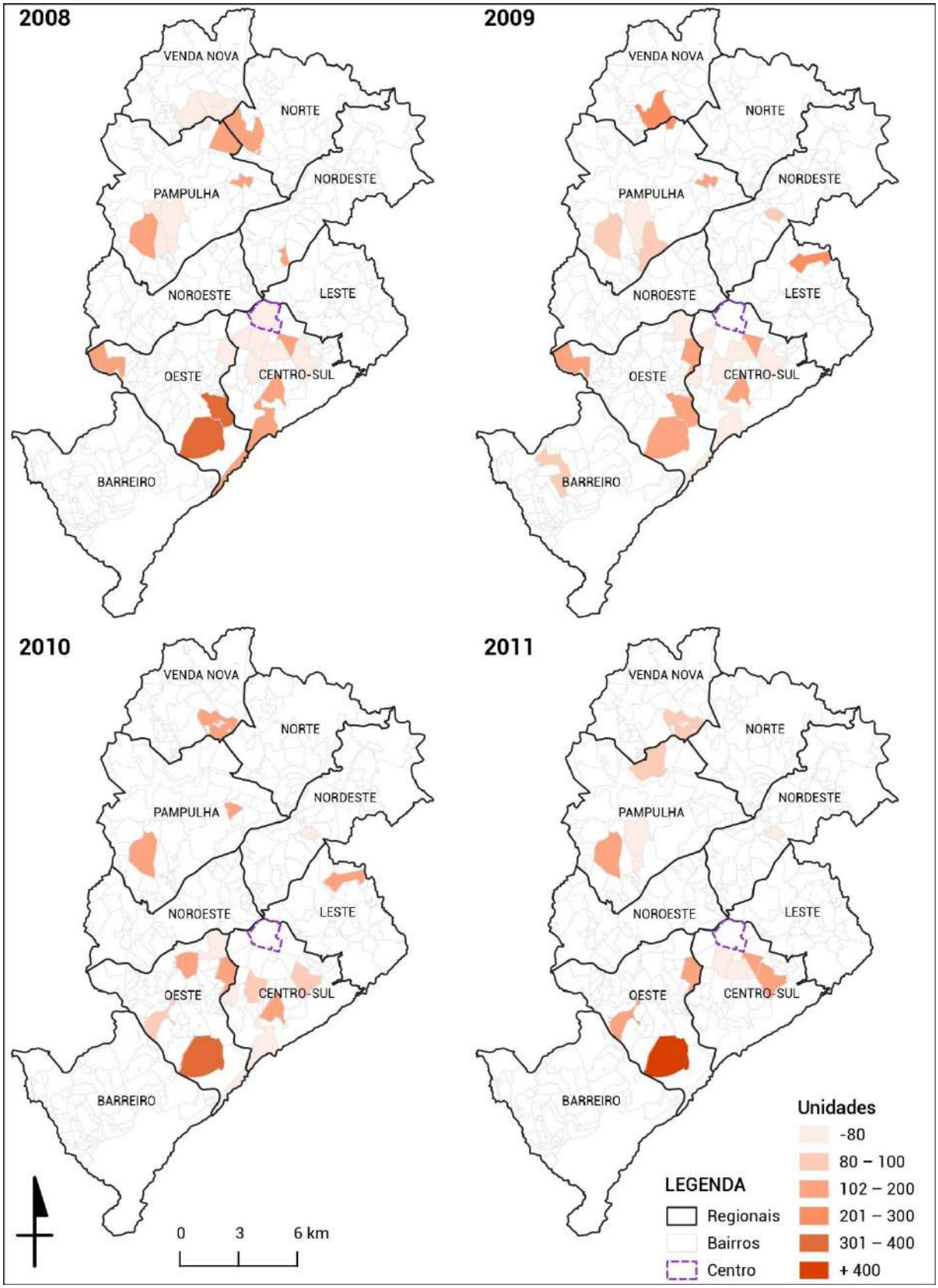
Mapa 23: Bairros BH, classificados por renda.

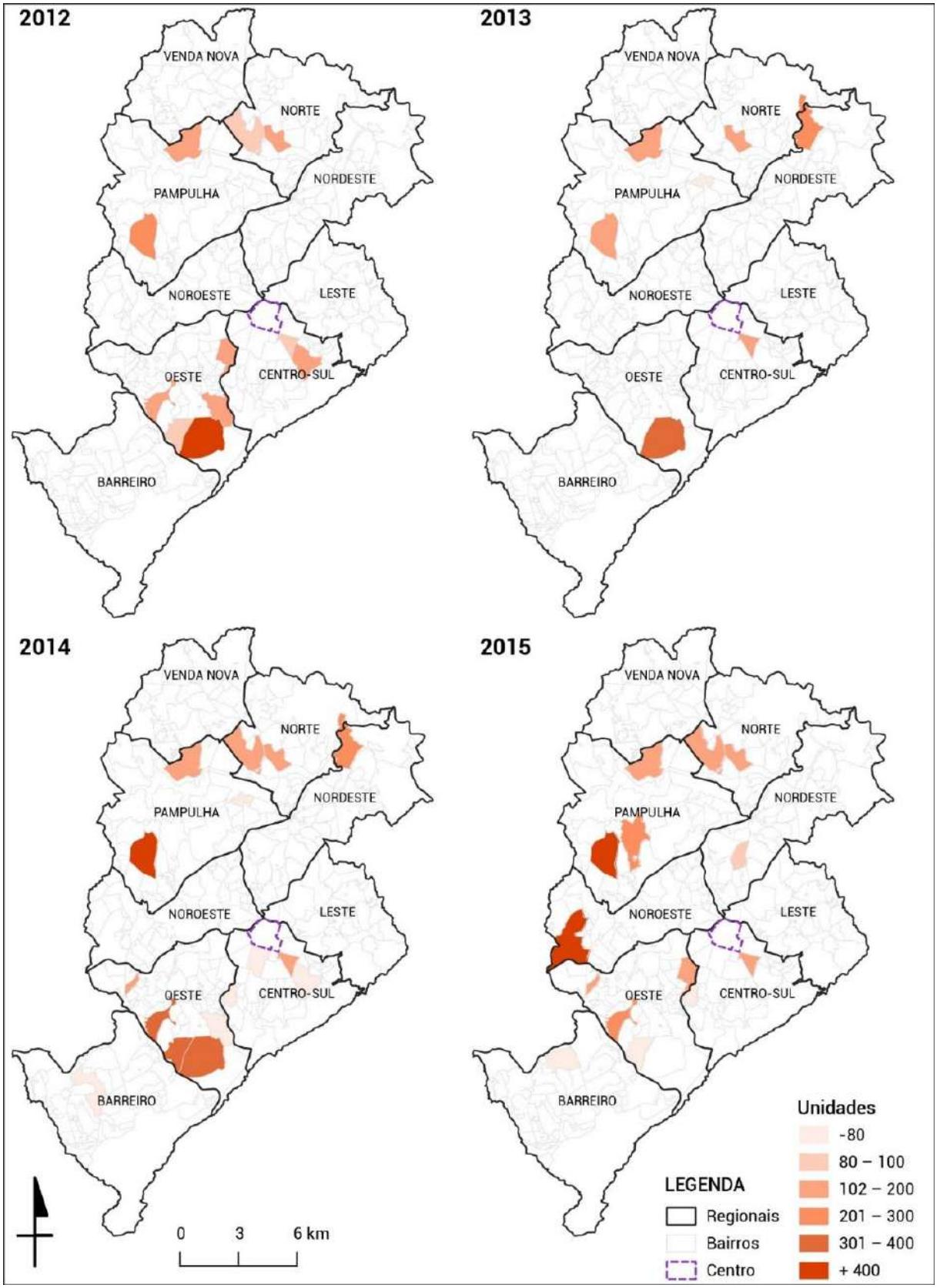


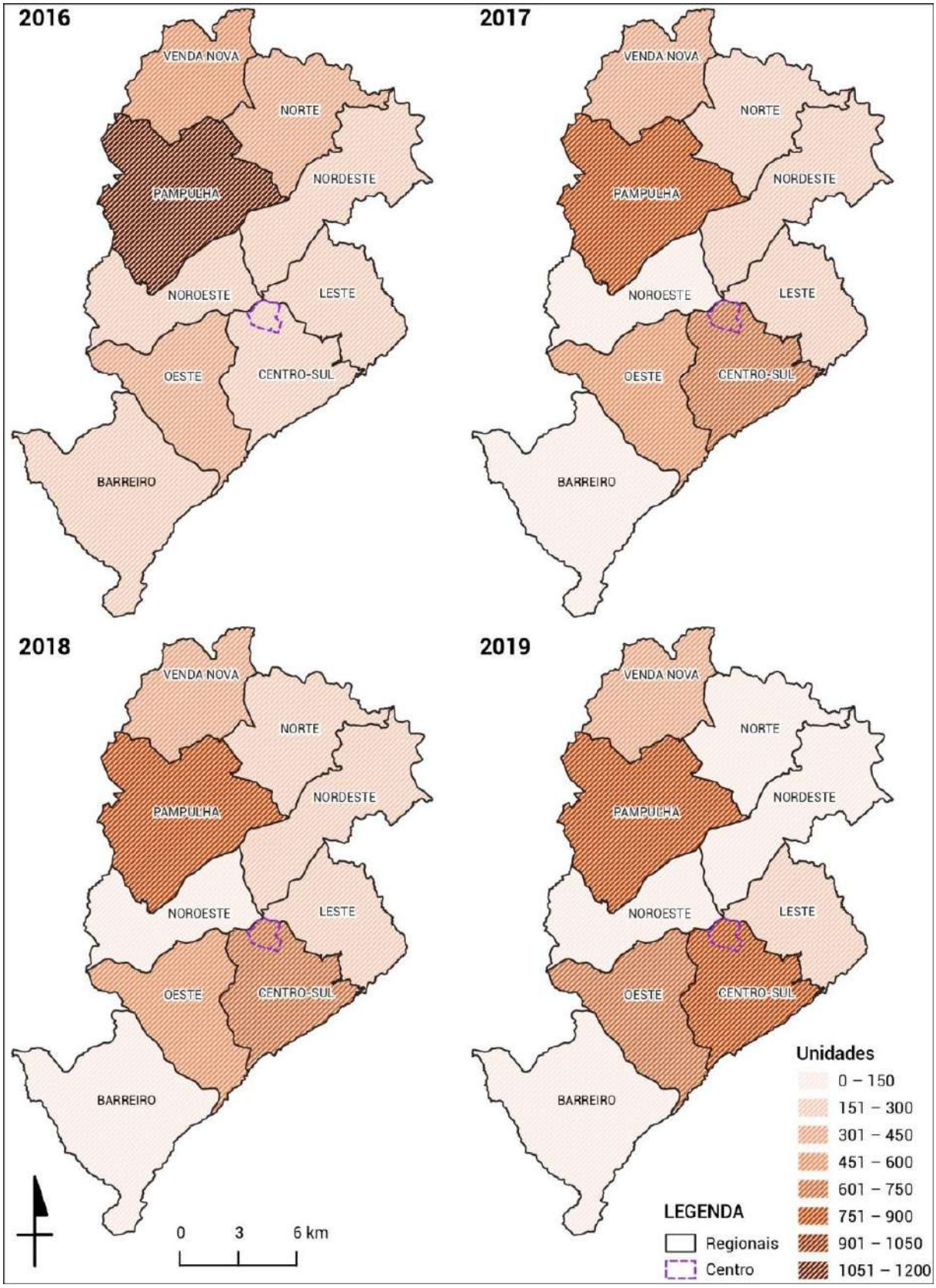
Fonte: Elaborado pela autora com base em dados do IBGE (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2010).

Mapa 24: Ofertas/Bairros (2004 a 2019).




2008
2009
2010
2011
VENDA NOVA
NORTE
NORDESTE
PAMPULHA
NOROESTE
LESTE
OESTE
CENTRO-SUL
BARREIRO
0
3
6 km
LEGENDA
Regionais
Bairros
Centro
Unidades
-80
80 – 100
102 – 200
201 – 300
301 – 400
+ 400


2012
2013
2014
2015
VENDA NOVA
NORTE
NORDESTE
PAMPULHA
NOROESTE
LESTE
OESTE
CENTRO-SUL
BARREIRO
0
3
6 km
LEGENDA
Regionais
Bairros
Centro
Unidades
-80
80 – 100
102 – 200
201 – 300
301 – 400
+ 400



Fonte: Elaborado pela autora com base em dados do IPEAD e do SINDUSCON.

4.7.1.1 Ano 2004

O Gráfico 9 mostra quase equilíbrio entre os lançamentos e vendas, entretanto a oferta está acima das vendas e lançamentos, o que mostra um excesso de estoque. Verifica-se pelo Gráfico 10, que houve praticamente a mesma oferta de padrões que os lançamentos (luxo, médio, alto). Neste ano o IPEAD não forneceu as unidades vendidas, portanto o parâmetro de vendas será a velocidade (Gráfico 9), que foi baixa (6,93%).

No cenário econômico nacional, sob o início do governo do Presidente Lula (Partido dos Trabalhadores, temos ainda uma inflação um pouco mais alta, como nos anos anteriores e poucos financiamentos para imóveis (Gráfico 9).

De acordo com o Mapa 24 percebe-se a maior oferta na Regional Centro-sul (Belvedere (L), Lourdes (L), Santo Agostinho (L) e Funcionários (L)), mas a maior oferta está no Buritis (A). O bairro Castelo (A), na Regional Pampulha, começa ter um leve destaque. Observam-se lançamentos de imóveis populares, com pouco ofertas no final, indicando um desequilíbrio neste padrão.

Neste ano, o Centro apresentava 43 unidades novas em oferta. O que podemos supor com este dado, e de acordo como Eixo 2 - Centro de BH, é que apesar do início dos projetos de requalificação no Centro, a população de poder aquisitivo maior (o Centro foi classificado como padrão alto) tem outras áreas mais atrativas, mesmo na região Centro-sul, para morar, vide a oferta do Buritis.

Em 2004, tem-se o primeiro lançamento residencial de *retrofit* na rua São Paulo, mas os dados fornecidos pelo IPEAD, não o consideram como novo.

4.7.1.2 Ano 2005

Neste ano, a inflação começa a cair (5,59%). Os lançamentos caem em relação ao ano anterior, o que influencia a queda também da oferta final de imóveis. O desequilíbrio no mercado, não foi preocupante devido as vendas terem praticamente se mantido, apesar de um pequeno aumento da velocidade de vendas (7,48%) (Gráfico 9).

Há uma pequena inversão de padrões mais lançados com os mais vendidos (alto e luxo).

Os populares parecem não ser ainda uma aposta considerável dos construtores, mesmo com as vendas de 2004. Entretanto sua oferta final aumenta, ou por distrato, ou por colocação de imóveis retidos no mercado.

As maiores ofertas ainda estão no Buritis e na Regional Centro Sul. Destaque para outro bairro na Regional Pampulha, o bairro Ouro Preto (A).

O Centro mantém praticamente a mesma oferta, sem lançamentos, o que mostra o pouco interesse do padrão habitacional alto para o bairro.

4.7.1.3 Ano 2006

A inflação cai consideravelmente (3,14%) e a velocidade vendas aumenta um pouco (8,40%). Apesar do aumento dos lançamentos, o cenário é mais delicado. No Gráfico 9 vemos a proximidade nos lançamentos, vendas e ofertas finais.

Ainda os mais lançados e vendidos são os padrões alto e luxo, com pequenos desencontros. Em destaque continua o Buritis (A) e a Regional Centro Sul.

O padrão popular tem baixa oferta, mas já aparece o bairro Camargos (P), na Regional Noroeste.

O Centro (A) aumenta o número de ofertas, 180 unidades.

4.7.1.4 Ano 2007

A velocidade de vendas aumenta (12.95%). Os lançamentos sobem consideravelmente e as vendas encostam com grande diferença nas ofertas finais, que caem (Gráfico 9).

Invertem os lançamentos de padrões que passam a ser os populares, com grande oferta final dos apartamentos de luxo.

As maiores ofertas continuam no Buritis (A) e Centro Sul. Aparece com destaque o bairro Salgado Filho (P) na Regional Oeste.

O Centro aparece com 140 unidades de ofertas finais (ano do Plano de Reabilitação do Centro).

4.7.1.5 Ano 2008

Em 2008, a crise imobiliária dos Estados Unidos refletiu de forma negativa em todo o mundo. Foi justamente neste pós-crise que a economia brasileira começou a dar sinais de prosperidade e o mercado imobiliário seguiu a mesma tendência. Afinal de contas, com uma economia fortalecida e estável há uma melhora na empregabilidade, na renda e na confiança do consumidor com o futuro, características que garantem condições propícias para o investimento em um imóvel.

De 2008 a 2013, diferentemente da economia mundial, principalmente nos EUA, Portugal, Espanha e Grécia, a economia brasileira deu sinais de prosperidade refletindo no mercado imobiliário (ZAP, 2016). De acordo com levantamento global feito em 54 países pelo Banco de Compensações Internacionais (BID, na sigla em inglês), instituição que funciona como o banco central dos bancos centrais, a valorização imobiliária no Brasil foi de 121% nos cinco anos seguintes ao período pós-crise de 2008.

A Tabela 18 nos mostra as taxas superiores do Estado de Minas Gerais, a partir de 2004, devido a obras como Pró-Acesso, Pró-MG, Linha Verde, duplicação avenida Antônio Carlos, Centro Administrativo do Governo do Estado, ampliação e construção de shopping centers, dentro outras obras, que ajudaram a impulsionar as atividades e contribuíram para que a construção civil mineira alcançasse crescimento muito superior ao nacional.

Tabela 18: Taxas de crescimento - Valor Adicionado Construção Civil.

Ano	Em %	
	Brasil	**MG**
2004	6,6	5,7
2005	1,8	3,36
2006	4,7	8,79
2007	4,9	8,95
2008	8,2	9,4
Taxa média do período	5,22	7,21

Fonte: IBGE/Fundação João Pinheiro - Elaboração Assessoria Econômica/Sinduscon-MG.

As vendas sobem bastante (V.V. = 18,95%), juntamente com os lançamentos, que praticamente se encostam.

As ofertas mantêm-se as mesmas de 2007, mas bem abaixo no Gráfico 9.

Há um aumento de unidades de financiamento.

O padrão alto se mantém no primeiro lugar de lançamentos, unidades vendidas e ofertas. Seguidos pelo popular.

Quanto a concentração de unidades finais ofertadas, têm-se um número grande no Buritis (A), que demonstra um exaurimento do bairro em termos de oferta bem maior que demanda. A Regional Centro Sul continua com ofertas, indicando ainda uma região de produção de unidades e aparecem bairros populares como Engenheiro Nogueira (P) - Pampulha, Califórnia (P) - Noroeste, Santa Mônica e São João Batista (P) - Venda Nova.

O Centro (A) aparece com 39 unidades ofertadas[71]. Vê-se que o bairro não tendo praticamente espaço para prédios novos, não lança unidades.

[71] Os bairros com participação na oferta inferior a 1% encontram-se agregados na categoria “Outros”.

4.7.1.6 Ano 2009

O início do ano 2009 não foi muito bom, trazendo a incerteza e preocupação da crise de 2008. O crédito ficou difícil. Entretanto com o lançamento do PMCMV, mesmo direcionado para segmentos específicos, trouxe confiança ao mercado. Além disto houve redução de IPI para alguns materiais de construção pelo Governo Federal, movimentando toda cadeia produtiva.

Os financiamentos imobiliários com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) totalizaram cerca de R$ 34 bilhões. Os financiamentos das unidades crescem desde o ano anterior.

O ano de 2009 tem o pico de vendas do período estudado, com V.V. = 20,64%. Os lançamentos aumentam, tentando acompanhar as vendas, mas como mostra o Gráfico 9, há uma grande distância da oferta final. O padrão popular é líder de vendas e lançamentos, mas já há uma oferta final menor.

As ofertas continuam a se espalhar por BH nos bairros populares. Como mostra o Mapa 24, em bairros como Engenho Nogueira (P), Camargos (P), Boa Vista (P), Jaraguá (P), Santa Mônica (P), aparecendo o bairro Diamante (P) na Regional Barreiro.

O Centro (A) aparece com zero unidades ofertadas, mostrando tanto a pouca disponibilidade de terrenos como um baixo interesse em se construir no bairro.

4.7.1.7 Ano 2010

As vendas continuam subindo (V.V. = 23,18%), estando ainda acima dos lançamentos, e queda da oferta final. Há um aumento das unidades financiadas (Gráfico 9).

Magalhães, Tonucci Filho e Silva (2012) informam que segundo os dados do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PDDI-RMBH) (MINAS GERAIS, 2011), a quantidade de imóveis ofertados em BH tanto para comercialização como para aluguéis, de 2003 a 2010, caiu cerca de 50%, refletindo não na queda de lançamentos, mas no aumento da velocidade de venda e redução de saldo disponível.

O incremento do financiamento imobiliário certamente exerceu forte influência para o dinamismo das atividades. De acordo com dados da Associação Brasileira de Entidades Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), em 2010, o financiamento imobiliário com recursos do SBPE alcançou recorde, com 421.386 unidades financiadas. Em valores corresponde a mais de

R$ 56 bilhões. Mesmo assim ele ainda correspondia a apenas 3,8% do PIB, de acordo com o Banco Central.

Entretanto, o 1° lugar geral em vendas, lançamentos e ofertas passa a ser o padrão alto. Em seguida vem o popular, com queda na oferta final (Gráfico 10).

Os bairros com mais ofertas são os de padrão alto, Castelo e Buritis (Mapa 24).

O Centro (A) continua com nenhuma oferta.

4.7.1.8 Ano 2011

Segundo dados da ABECIP, houve um incremento de 42% no volume de financiamentos para construção e compra de imóveis em 2011 comparado com 2010, somando R$ 79,9 bilhões. Foram financiadas 493 mil unidades, 17% a mais que o ano anterior. Já o valor dos imóveis subiu 26%, de acordo com o Índice FipeZap[72].

A nova fase do PMCMV e a perspectivas de continuidade do incremento do crédito imobiliário e o baixo desemprego trouxeram otimismo para o setor.

A ABECIP projetou que o financiamento imobiliário, com recursos da poupança, totalizaria R$ 85 bilhões, com até 540 mil unidades financiadas.

Entretanto, neste ano há uma queda considerável em relação aos anos anteriores de unidades vendidas e lançadas, sendo que as unidades vendidas ainda estão acima das lançadas, a V.V. cai para 14,46%, mas as ofertas finais têm uma pequena alta (Gráfico 9).

O mercado lança mais unidades residenciais de luxo, e os vende bem, apesar das vendas e ofertas serem maiores no padrão alto. O padrão popular passa para o 3º lugar (Gráfico 10).

A maior oferta se concentra no bairro Buritis (A), e o Centro continua sem nenhuma oferta.

4.7.1.9 Ano 2012

O ano de 2012 foi marcado por um cenário internacional preocupante, entretanto uma série de estímulos foram adotados para induzir a economia nacional, como a redução da taxa de juros e benefícios tributários para alguns setores.

---

[72] O Índice FipeZap de Preços de Imóveis Anunciados é o primeiro indicador com abrangência nacional que acompanha os preços de venda e locação de imóveis no Brasil. O índice é calculado pela Fipe com base nos anúncios de apartamentos prontos publicados na página do ZAP Imóveis e em outras fontes da Internet, formando uma base de dados com mais de 500.000 anúncios válidos por mês (FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS, 2021).

Como a economia se manteve em uma crescente, com baixo desemprego, crescimento da renda e baixa inadimplência, a liberação do crédito imobiliário continuou em expansão. Em 2012 houve mais um incremento nos financiamentos, totalizando R$ 82,8 bilhões, alta de 3,6% sobre 2011.

O Gráfico 9 mostra queda em vendas e lançamentos, com as vendas ainda acima dos lançamentos (V.V. = 10,12%). As ofertas finais se aproximam das unidades vendidas.

O 1° lugar lançamentos e vendas é do padrão popular, que tem entretanto, uma baixa oferta final (Gráfico 10). O padrão alto tem maior oferta e estava em 2º lugar em vendas e lançamentos.

O bairro Buritis (A) continua com maior oferta final, aparecendo também o bairro popular Ribeiro de Abreu (Mapa 24). O Centro (A) continua sem oferta.

4.7.1.10 Ano 2013

Em 2013, os números de unidades financiadas bateram recorde, atingindo R$ 109,2 bilhões, 32% a mais do que no ano anterior. Foram financiados 529,8 mil imóveis, alta de 17% ante os 453,2 mil de 2012.

Porém, a partir de 2013, a economia começou a dar sinais de desaquecimento e começou um novo cenário com uma curva descendente, principalmente em 2015.

Lançamentos superam um pouco as vendas depois de um período abaixo (Gráfico 9), e a V.V. vem caindo (10,17%). As ofertas finais também caem.

Em 1° lugar de lançamentos e vendas está o padrão popular e com seu estoque final aumentando. Os padrões luxo e alto estão em 2º lugar de lançamentos e vendas (Gráfico 10).

A maior oferta ainda é no bairro Buritis (A) e Ribeiro de Abreu (P). As ofertas na Regional Centro Sul são incipientes e o Centro (A) permanece sem ofertas (Mapa 24).

4.7.1.11 Ano 2014

Em 2014, ano da Copa do Mundo no Brasil, foram realizadas muitas obras de infraestrutura nas cidades-sede e houve valorização de bairros mais próximos de onde essas melhorias foram feitas. Porém, já se ouvia falar em supervalorização dos preços dos imóveis e na construção se desacelerando para se adequar à demanda.

Em 2014 foram financiadas 538,3 mil unidades, encerrando o ano em estabilidade, com aumento de 1,6% em relação a 2013. Somando todo o período o número representa um

crescimento de quase 800% em nove anos até 2014. Em relação aos números, os financiamentos somaram R$ 113 bilhões e o incremento de 5,3% sobre o ano anterior se deu graças ao aumento dos preços.

O Gráfico 9 mostra as vendas se igualando aos lançamentos. As vendas estão abaixo, apesar de um aumento em relação ao ano anterior, com a V.V. = 7,20% em queda.

O 1° lugar geral, em lançamentos, vendas e ofertas finais está com o padrão popular, seguido pelo padrão alto (Gráfico 10).

As maiores ofertas ainda estão no bairro Buritis (A), Castelo (A), Betânia (P), Ribeiro de Abreu (P) (Mapa 24).

O Centro (A) continua sem nenhuma oferta.

O estoque de oferta ainda se concentra no Buritis (A), mas agora se estende para outro vetor da cidade, a Regional Pampulha, liderado pelo bairro Castelo (A). Pode-se inferir aqui a inauguração do Centro Administrativo do Estado de Minas Gerais, em 2010, que direcionou o "mercado" imobiliário para aquela direção, ou mesmo o início de obras de infraestrutura para Copa do Mundo de 2014. Como mostrado na Tabela 6 (Participação das Regionais Administrativas na área total de lotes vagos existentes em BH e sua divisão entre setores públicos e privados), do item 4.5 - Mercado de Terras BH, o maior banco de terras estava na direção norte de BH.

De acordo com Matos (2017), até os anos 2012 e 2013 diversas empresas construtoras brasileiras não acreditaram no tamanho da crise mundial, provavelmente empolgadas pela demanda que vinha ocorrendo, aliada aos financiamentos, iniciaram novos projetos para construção de imóveis, o que provavelmente refletiu no estoque, quando a crise chegou ao Brasil. Pode-se creditar a esta época, o possível "efeito manada", citado anteriormente.

4.7.1.12 Ano 2015

O PIB da Construção Civil registrou, em 2015, a maior queda dos últimos 12 anos. O cenário foi marcado por deterioração fiscal, incertezas políticas, baixo patamar de confiança, queda na produção, recessão econômica, desemprego elevado e crescente, e inflação superior ao teto da meta (10,67%). A Construção Civil, de acordo com os dados divulgados pelo IBGE, registrou queda de 7,6% em seu PIB (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2010).

Em 2015 a economia brasileira, de acordo com o IBGE, apresentou redução de 3,8% em seu PIB, a maior registrada na nova série histórica do indicador, iniciada em 1996.

Os indicadores nacionais em 2015 são assustadores. O País perdeu mais de 1,5 milhão de vagas com carteira assinada, a inflação, que encerrou o ano em 10,67%, foi a maior desde 2002 (12,53%) e os juros (14,25% ao ano) atingiram o maior patamar de quase 10 anos. Isso sem falar na deterioração das contas públicas. Os investimentos, essenciais ao desenvolvimento de qualquer economia, especialmente as emergentes, caíram 14,1% em 2015, demonstrando a fragilidade do País e a sua séria crise econômica (CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO, 2018). Houve perda do grau e investimento numa das maiores agências de análise de risco Standard & Poor's que contribuiu para ampliar as incertezas. A agência Moody's colocou a nota de crédito soberano do Brasil em revisão, contribuindo para uma imagem negativa do país.

"Se no primeiro momento, em um ciclo econômico crescente havia crédito imobiliário mais barato e uma demanda em alta, agora houve uma inversão desses fatores, já que os juros estão altos e o crédito mais escasso", revela Eduardo Zylberstajn, coordenador do Índice FipeZap.[73]

Neste ano não foi registrada tanta alta nos financiamentos, segundo a ABECIP.

Como mostra o Gráfico 9, grande queda em lançamentos e nas vendas (V.V. = 6,53%), e a oferta final fica acima dos lançamentos e vendas.

Os padrões mais lançados, vendidos e ofertados são primeiramente populares e em seguida os altos (Gráfico 10).

As maiores ofertas finais estão nos bairros Califórnia (P), Betânia (P), Ouro Preto (A) e Castelo (A) (Mapa 24).

Nenhuma oferta no Centro (A).

4.7.1.13 Ano 2016

A partir deste ano, as análises dos dados são do SINDUSCON-MG.

De acordo com Gráfico 9 vê-se um pico de ofertas, muito acima das vendas (V.V. = 5,2%). Os lançamentos são muito baixos. As unidades financiadas têm queda em torno de 18%.

---

[73] O Índice FipeZap de Preços de Imóveis Anunciados é o primeiro indicador com abrangência nacional que acompanha os preços de venda e locação de imóveis no Brasil. O índice é calculado pela Fipe com base nos anúncios de apartamentos prontos publicados na página do ZAP Imóveis e em outras fontes da Internet, formando uma base de dados com mais de 500.000 anúncios válidos por mês (FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS, 2021).

O padrão popular continua em 1º lugar, seguido pelo padrão médio, que começa a despontar no mercado (Gráfico 10).

As maiores ofertas na análise do SINDUSCON-MG são fornecidas por regionais, não havendo mais dados desagregados dos bairros. Aparece em 1° lugar a Regional Pampulha, seguida pelas Centro Sul, Venda Nova, Norte e Oeste. O direcionamento do "mercado" continua na direção norte da cidade (Mapa 24).

O Centro (A) não é destacado.

4.7.1.14 Ano 2017

As vendas caem consideravelmente (V.V. = 3,43%-muito baixa). Os lançamentos se mantêm, mas as ofertas estão altas e muito acima ainda (Gráfico 9).

O Gráfico 10, mostra que o padrão popular tem muita oferta, pouco lançamento e as vendas caem para 3º lugar. O padrão em alta nas vendas é o médio e alto.

As regionais com maiores ofertas são a Pampulha, Centro Sul, Oeste e Venda Nova (Mapa 24)

Não aparece o Centro.

4.7.1.15 Ano 2018

Começa a haver uma recuperação do mercado. As vendas melhoram e sobem (V.V. = 6,75%), mas ainda estão bem próximas das ofertas (Gráfico 9). Os lançamentos aumentam.

Os padrões mais lançados, vendidos e ofertados são o econômico, seguidos pelo médio (Gráfico 10).

As regionais com mais lançamentos continuam a ser Pampulha (eixo Norte), Centro Sul, Oeste e Venda Nova (Mapa 24).

Não se tem dados desagregados do Centro.

4.7.1.16 Ano 2019

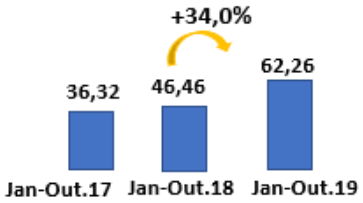
As dificuldades apresentadas no PMCMV, como o atraso de pagamentos e a escassez de recursos, além do preço mais elevado do terreno na cidade de BH, contribuiram para a redução dos lançamentos no padrão econômico, que mesmo assim são ainda os mais lançados, vendidos e ofertados. Por outro lado, há um incremento do padrão standard (Gráfico 10).

Os lançamentos e vendas (V.V. = 7,03%) caem. As ofertas continuam superiores, indicando um estoque a ser administrado, por um mercado ainda receoso.

Entretanto, com a taxa de juros em queda, há uma maior procura pelos financiamentos. A queda é essencial para o crescimento da confiança dos consumidores em processos de longo prazo, como o financiamento imobiliário que pode durar até 30 anos. Segundo a ABRAINC, cada ponto percentual a menos nas taxas de juros pode render até dois milhões de famílias para o financiamento imobiliário (Gráfico 11).

Nos primeiros 10 meses de 2019 foram aplicados R$ 62,3 bilhões na aquisição e construção de imóveis com recursos do SBPE, elevação de 34% em relação a igual período de 2018.

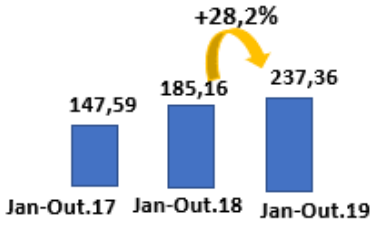
Gráfico 11: Crescimento do financiamento imobiliário com recursos da caderneta de poupança - Valores financiados em bilhões.



Fonte: Associação Brasileira de Entidades Crédito Imobiliário e Poupança (2021).

Entre janeiro e outubro de 2019, os recursos do SBPE propiciaram a aquisição e a construção de 237,4 mil imóveis, alta de 28,2% em relação a igual período de 2018.

Gráfico 12: Crescimento do financiamento imobiliário com recursos da caderneta de poupança - Unidades financiadas (mil).



Fonte: Associação Brasileira de Entidades Crédito Imobiliário e Poupança (2021).

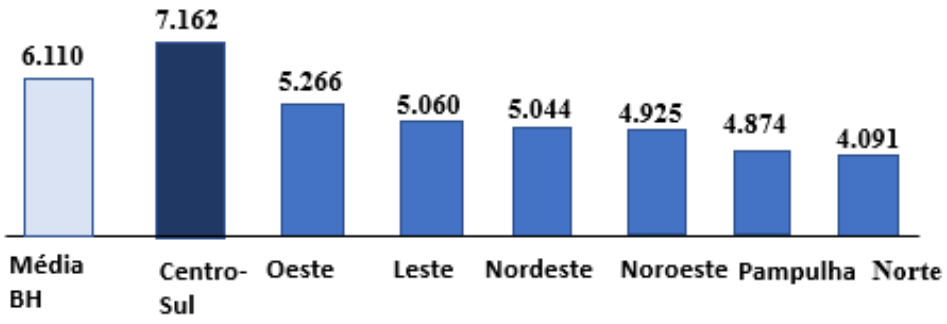
No Mapa 24, em 2019, vemos as Regionais Pampulha, Centro Sul, Oeste e Venda Nova como as com mais ofertas. Não existem dados do Centro.

Finalizada a análise do mercado imobiliário por meio dos dados do IPEAD e SINDUSCON-MG, para efeito de comparação, acrescenta-se ainda ao estudo, a pesquisa da Casa Mineira Imóveis.

A metodologia da Casa Mineira considera apenas bairros cuja quantidade de imóveis disponíveis seja relevante. Para a análise do mercado residencial são considerados apenas apartamentos. não sendo consideradas áreas privativas, coberturas ou casas, devido serem os apartamentos padrões, mais de 70% da amostra de imóveis residenciais da Casa Mineira. Esta análise inclui todos os imóveis, não apenas os lançamentos e novos. Nota-se aqui também a liderança do Buritis e do Sion.

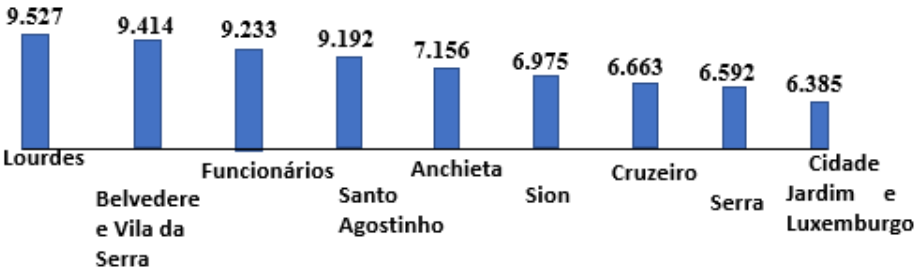
O Gráfico 13 mostra a Regional Centro-Sul como a mais valorizada da cidade, seguida pela Regional Oeste (onde se localiza o Bairro Buritis). O Gráfico 14 relaciona os 10 bairros mais valorizados de BH, todos pertencentes a Regional Centro-Sul. Lembrando, que o Centro está localizado na Regional Centro-Sul.

Gráfico 13: A região Centro-Sul é a mais valorizada -Preço Médio (R$/m²).



Fonte: Pesquisa Casa Mineira Imóveis (2017).

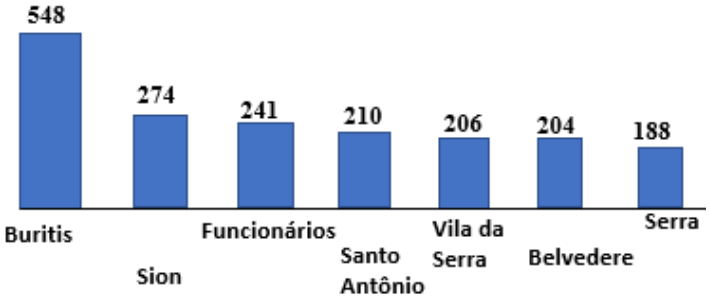
Gráfico 14: Os 10 bairros mais valorizados de BH - Preço Médio (R$/m²).



Fonte: Pesquisa Casa Mineira Imóveis (2017).

No Gráfico 15, os dados da Casa Mineira mostram o bairro Buritis em primeiro lugar, corroborando com os dados do IPEAD-SINDUSCON. O bairro de Lourdes não aparece, provavelmente pela própria limitação de terrenos disponíveis, o que justifica em parte seu maior valor devido oferta *versus* procura. Como nesta análise incluem os apartamentos usados, o interessante é verificar que o Centro não aparece.

Gráfico 15: Bairros com a maior oferta.



Fonte: Pesquisa Casa Mineira Imóveis (2017).

No Gráfico 15, vê-se o bairro Vila da Serra (Nova Lima), no 5º lugar de bairros com maior oferta.

Em entrevista à PHV Engenharia, que constrói prédios de alto luxo em Nova Lima, foi questionado o porquê de o "mercado" preferir a RMBH ao Centro e ao *retrofit*, Sousa (2021) respondeu

> Estou repensando a fala de "preguiça", talvez seja preguiça de fato, não pelo trabalho da obra, mas pela burocracia. Muita interferência jurídica, muita reunião com donos. Melhor comprar terreno novo e não explicar para ninguém o que vai fazer lá, talvez seja esse o pensamento de algumas construtoras (SOUSA, 2021).

4.7.2 Como o mercado do Centro se comportou no período

No caso do bairro Centro, as ofertas só foram destaque até 2008, a partir de então ocorre a queda de oferta de apartamentos no bairro Centro até um valor baixíssimo, ou muito provável zero[74]. Os dados do IPEAD, sempre lembrando, indicam unidades novas, retratando um Centro já bastante construído, o que diminui consideravelmente os lançamentos de novas construções tanto comerciais, quanto residenciais. Isto corrobora certamente para inexpressiva oferta.

Nos índices da Casa Mineira, que são dados da carteira de imóveis negociados pela imobiliária, o Centro não apareceu com índices relevantes de oferta. Este dado pode nos levar a duas conclusões: imóveis todos ocupados, o que não coincide com os dados de vacância, ou a retirada de imóveis do mercado, ou seja, imóveis vazios.

A importância da análise acima é verificar o peso da Regional Centro-Sul para o mercado imobiliário, e demonstrar que nos anos analisados, outros bairros foram alvos de novos

[74] Os bairros com participação na oferta inferior a 1% encontram-se agregados na categoria "Outros". O Centro não aparece com nenhuma oferta, o que o pode ou não classificar num grupo Outros, de ofertas baixíssimas, ou nem o incluir,

empreendimentos, indicando a existência de terrenos vazios ou com construções demolidas, abrindo frente para a expansão imobiliária.

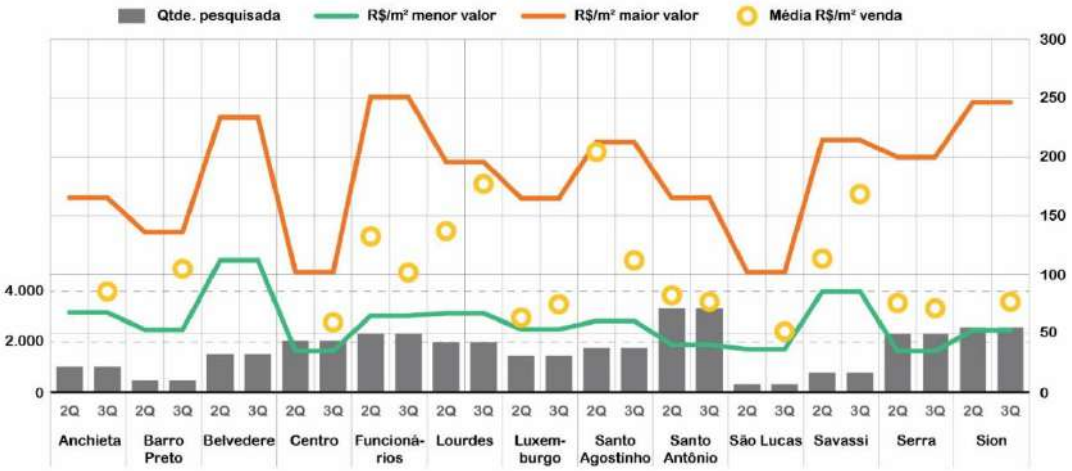
Sendo o foco da pesquisa, a localização bairro Centro, chama a atenção alguns dados levantados acima.

Nos anos 2000, 2004 e 2007 tem-se uma relativa oferta de apartamentos no Centro. Esta oferta provavelmente não teve relação direta com os bairros Belvedere e Buritis, que apresentam outro padrão aquisitivo. Pode ter ocorrido uma migração (cadeia de vacância) por toda a cidade, que se refletiu no Centro, que manteve valores de vendas e aluguéis ainda altos para as outras classes que tivessem interesse nos imóveis. A quantidade de oferta fornecida pelo IPEAD levanta a dúvida, pois não é uma região em que se lançam muitos empreendimentos, portanto esta oferta pode não ter muito a ver com novos lançamentos, sendo portanto, uma análise supositiva.

O que se pode aferir pelos dados, é que depois de 2007 a oferta é desprezível.

O construtor Eduardo de Meira Carvalho (2021), responsável por diversos *retrofits* comerciais no Centro, não acredita ainda no perfil residencial para o Centro. Em uma das entrevistas fornecidas, ele levantou a questão do valor do m² do Centro ser caro se comparado com outros bairros bem localizados e mais aprazíveis, na própria Regional Centro-Sul. Podemos entender este ponto de vista, analisando o Gráfico 16, onde os valores do Centro se aproximam de bairros também da Regional Centro- Sul, como Santo Antônio, Sion, Serra e São Lucas e dos Gráficos 17, 18 e 19 de valores médios do m²/bairro. O valor do m² do Centro, em 2016, era R$ 5.359,00, maior que o bairro São Lucas, na mesma regional, além de bairros bem localizados como Sagrada Família, Cidade Nova, inclusive Buritis, dentre outros.

Gráfico 16: Amplitude dos valores máximo e mínimo de venda, por bairro e tipo de unidade residencial, e valor médio, em R$/m².



Fonte: Belo Horizonte (2013b).

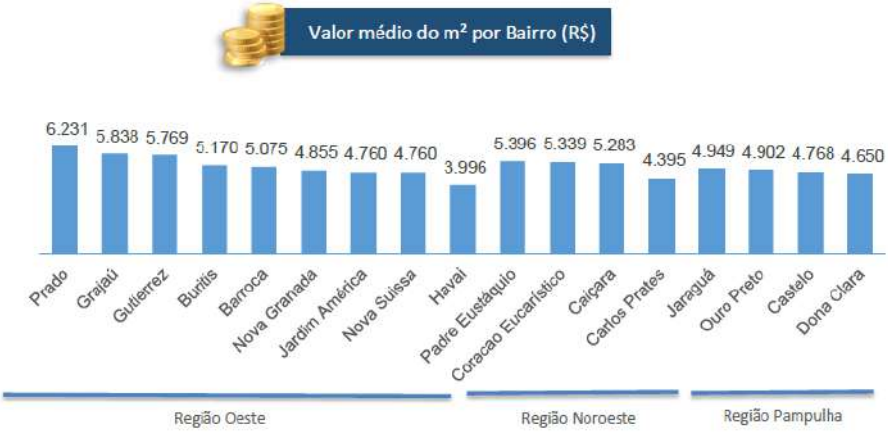
Gráfico 17: Valor médio m² por Bairro (R$) - Regional Centro Sul

Fonte: Pesquisa Casa Mineira Imóveis (2016).

Gráfico 18: Valor médio m² por Bairro (R$) - Regional Leste - Nordeste – Norte.[75]

Fonte: Pesquisa Casa Mineira Imóveis (2016).

Gráfico 19: Valor médio m² por Bairro (R$) - Regional Oeste - Noroeste – Pampulha

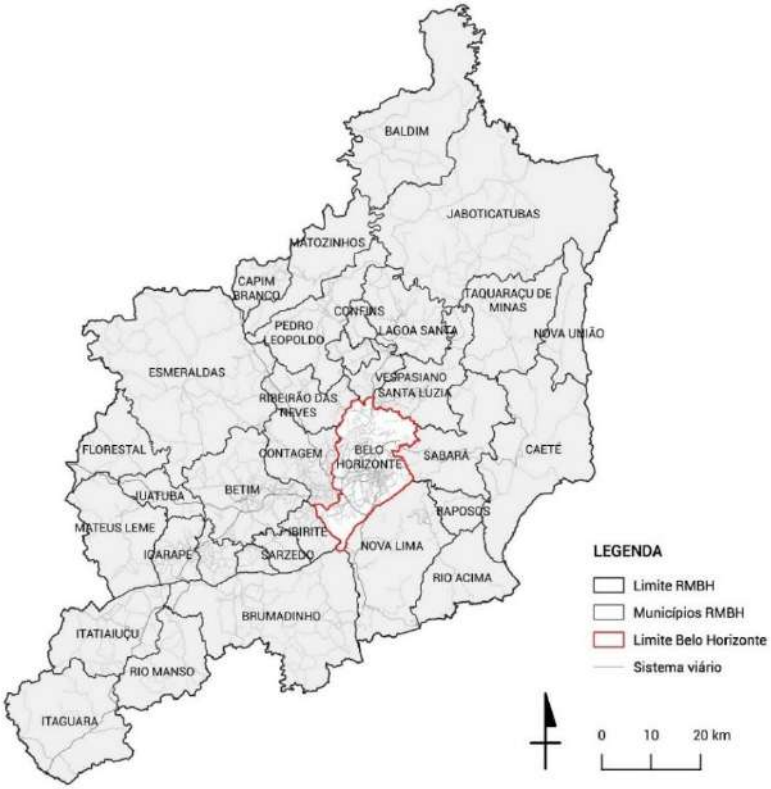


Fonte: Pesquisa Casa Mineira Imóveis (2016).

[75] Idem nota 83

4.7.3 RMBH

Mapa 25: Região Metropolitana de Belo Horizonte.



Fonte: Elaborado pela autora a partir da base de dados da PRODABEL (EMPRESA DE INFORMÁTICA E INFORMAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, 2021).

Os dados para esta análise foram baseados nos diagnósticos feitos pelo SINDUSCON-MG (SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DE MINAS GERAIS, 2016), que a partir de 2015, analisa principalmente as cidades de Betim, Contagem e Santa Luzia. A importância de se analisar a RMBH (Mapa 25), é o aumento de empreendimentos alavancados pelo PMCMV, principalmente para as Faixas 2 e 3 que inevitavelmente tiveram participação significativa das construtoras de Belo Horizonte.

4.7.3.1 Betim

O município de Betim fica cerca de 40 km de BH. É o quinto município mais populoso do estado de MG, com 444.784 habitantes, segundo estimativa do IBGE para 2020. Em 2016, possuía um PIB de 25,1 bilhões de reais, sendo que em 2008 era o 16° município mais rico do Brasil (BETIM, 2021).

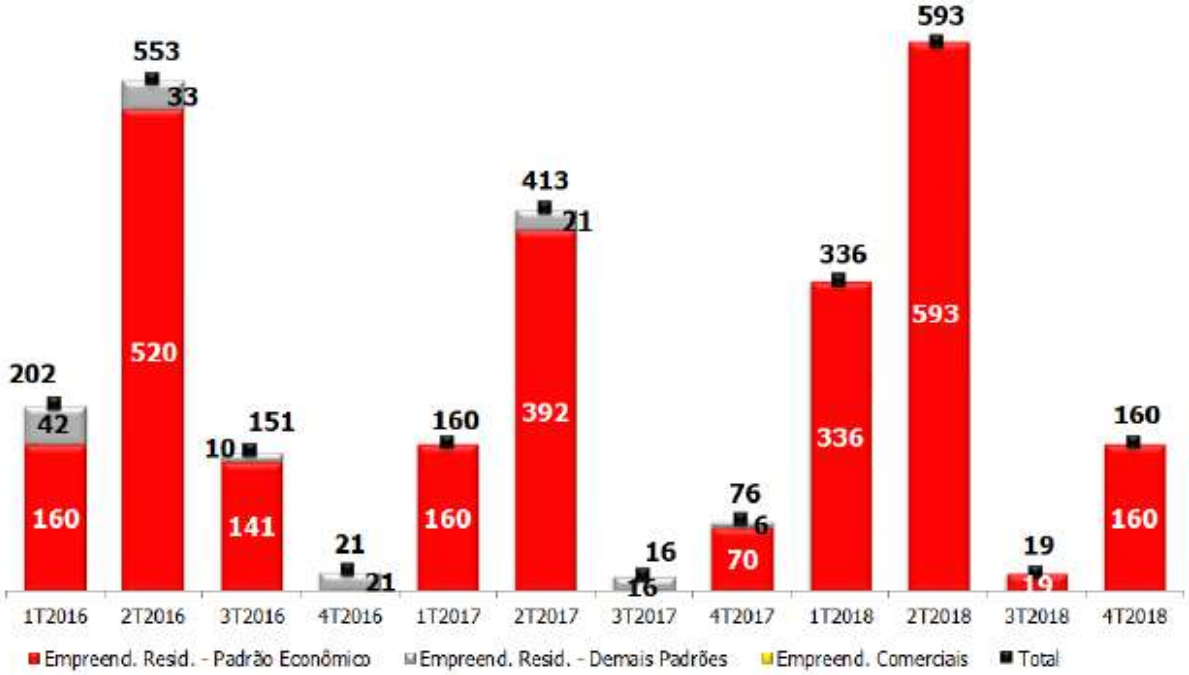
Os Gráficos 20 e 21 de unidades lançadas por padrão mostram que em 2015 das 1.023 unidades lançadas, 930 correspondiam ao padrão econômico, ou seja 90%. Em 2016, das 802

unidades, 696 unidades lançadas (87%) eram econômicas e em 2017, das 176 unidades lançadas, 160 unidades correspondiam (91%.) ao padrão econômico. Em 2018, as 1.108 unidades lançadas são todas econômicas. Em 2015, 2016 e 2018 o que liderava em BH também em lançamentos era o padrão econômico (Gráfico 10).

Gráfico 20: Unidades lançadas por padrão em Betim 2015 a 2017.

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim (BUREAU DE INTELIGÊNCIA CORPORATIVA; SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE MINAS GERAIS, 2021).

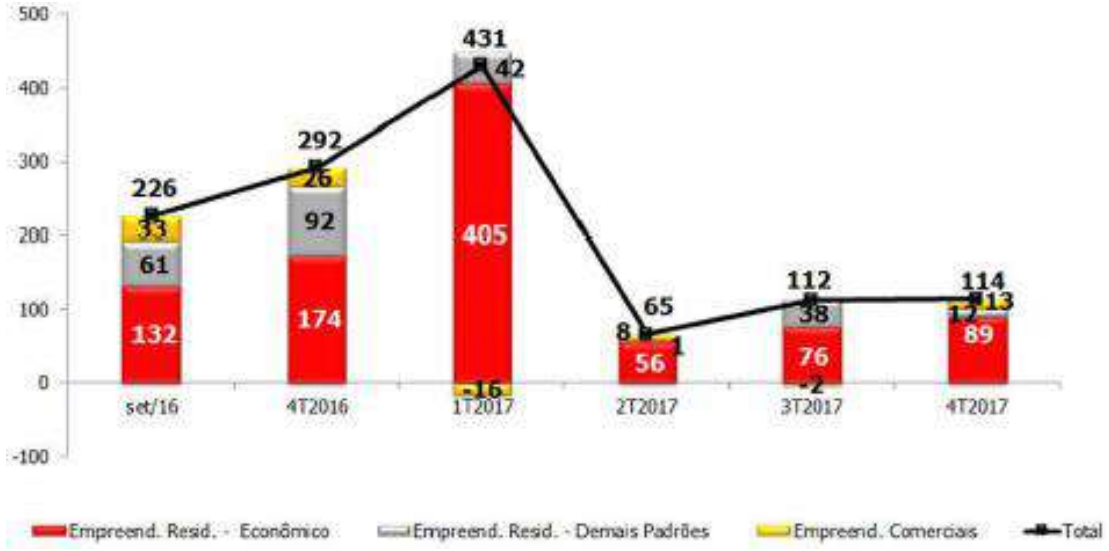
Gráfico 21: Unidades lançadas por padrão em Betim - 2016 a 2018.



Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim (BUREAU DE INTELIGÊNCIA CORPORATIVA; SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE MINAS GERAIS, 2021).

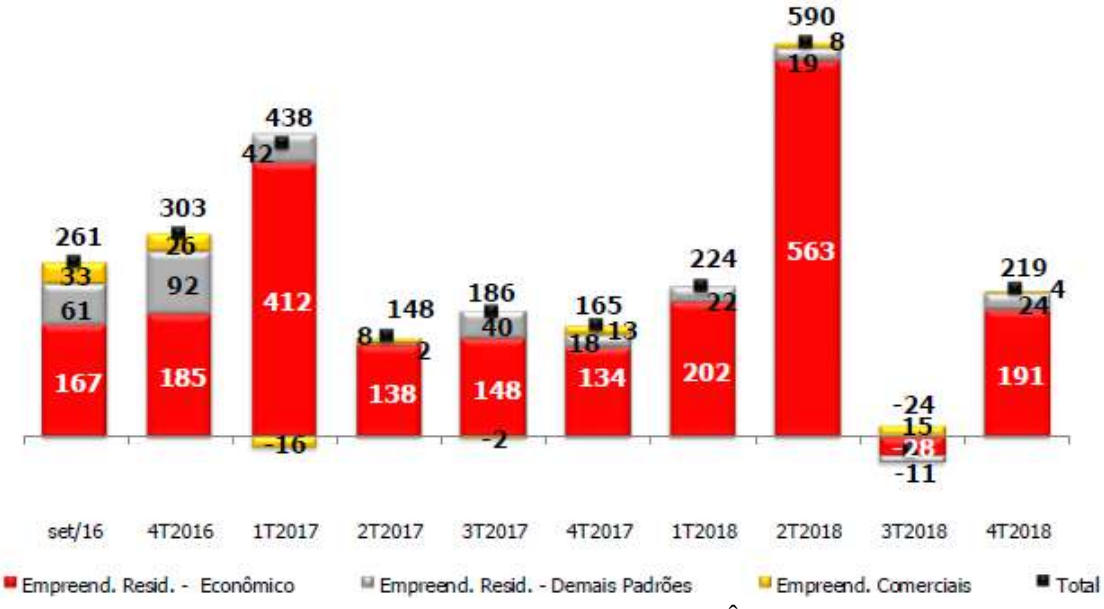
Os Gráficos 22 e 23 mostram as unidades vendidas por padrão. Temos os dados completos de 2017, que mostram que das 725 unidades vendidas, 570 eram do padrão econômico (79%) e em 2018, das 982 unidades vendidas, 956 eram padrão econômico (97%). O padrão econômico coincide também em vendas nos anos de 2015, 2016 e 2018 com BH.

Gráfico 21: Unidades Vendidas - por padrão - setembro 2016 a 2017.



Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim (BUREAU DE INTELIGÊNCIA CORPORATIVA; SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE MINAS GERAIS, 2021).

Gráfico 22: Unidades vendidas - por padrão - setembro 2016 a 2018.



Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim (BUREAU DE INTELIGÊNCIA CORPORATIVA; SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE MINAS GERAIS, 2021).

A Tabela 19 mostra as ofertas de 2011 a 2017, reiterando a prevalência das ofertas do padrão econômico em todos os anos.

Tabela 19: Mercado residencial em comercialização por ano de lançamento *versus* padrão - 2011 a 2017.

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO																
Ano de Lançamento / Padrão	Especial		Econômico		Standard		Médio		Alto		Luxo		Super Luxo		Total	
	Oferta Lanç	Oferta Final	Oferta Lanç	Oferta Final	Oferta Lanç	Oferta Final	Oferta Lanç	Oferta Final	Oferta Lanç	Oferta Final	Oferta Lanç	Oferta Final	Oferta Lanç	Oferta Final	Oferta Lanç	Oferta Final
Até 2011	0	0	400	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	400	7
2012	0	0	672	11	96	1	0	0	0	0	0	0	0	0	768	12
2013	0	0	640	25	62	12	0	0	0	0	0	0	0	0	702	37
2014	0	0	1.100	14	126	24	144	37	16	1	0	0	0	0	1.386	76
2015	0	0	814	233	54	7	18	0	0	0	4	3	0	0	890	243
2016	36	15	368	23	28	8	18	7	0	0	0	0	0	0	450	53
2017	0	0	160	62	0	0	0	0	16	16	0	0	0	0	176	78
Total	**36**	**15**	**4.154**	**375**	**366**	**52**	**180**	**44**	**32**	**17**	**4**	**3**	**0**	**0**	**4.772**	**506**

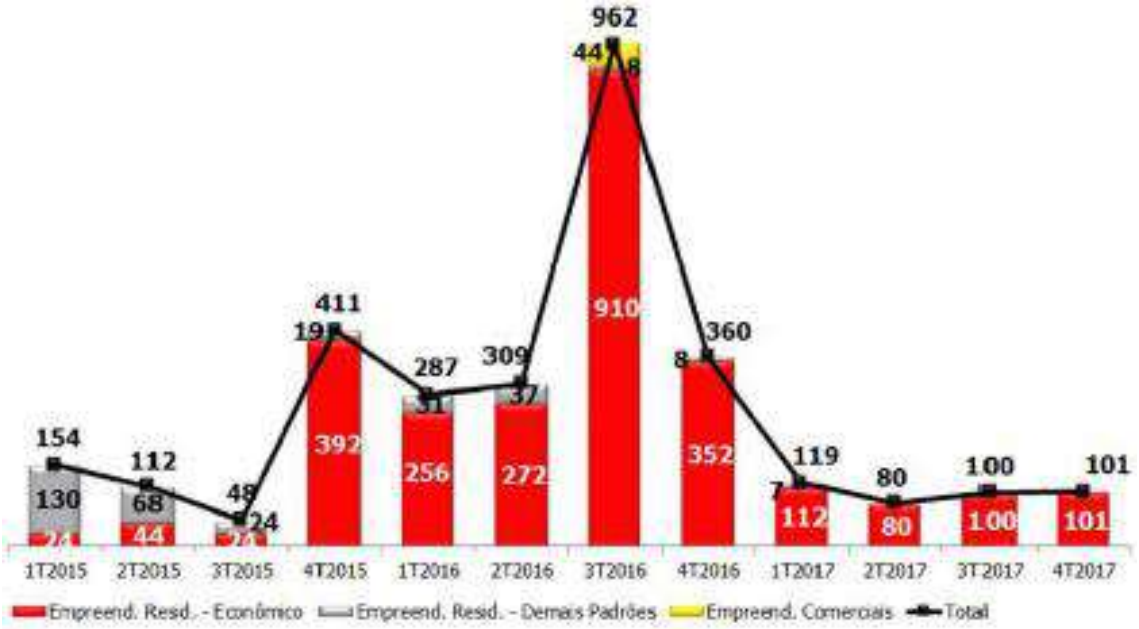
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim (BUREAU DE INTELIGÊNCIA CORPORATIVA; SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE MINAS GERAIS, 2021).

4.7.3.2 Contagem

O município de Contagem está a 25 km de BH (Mapa 25). É o 3º município mais populoso de Minas Gerais, com uma estimativa do IBGE de 668.949 habitantes em 2020. Seu PIB em 2014 era de R$ 28.988.053,00 (CONTAGEM, 2021).

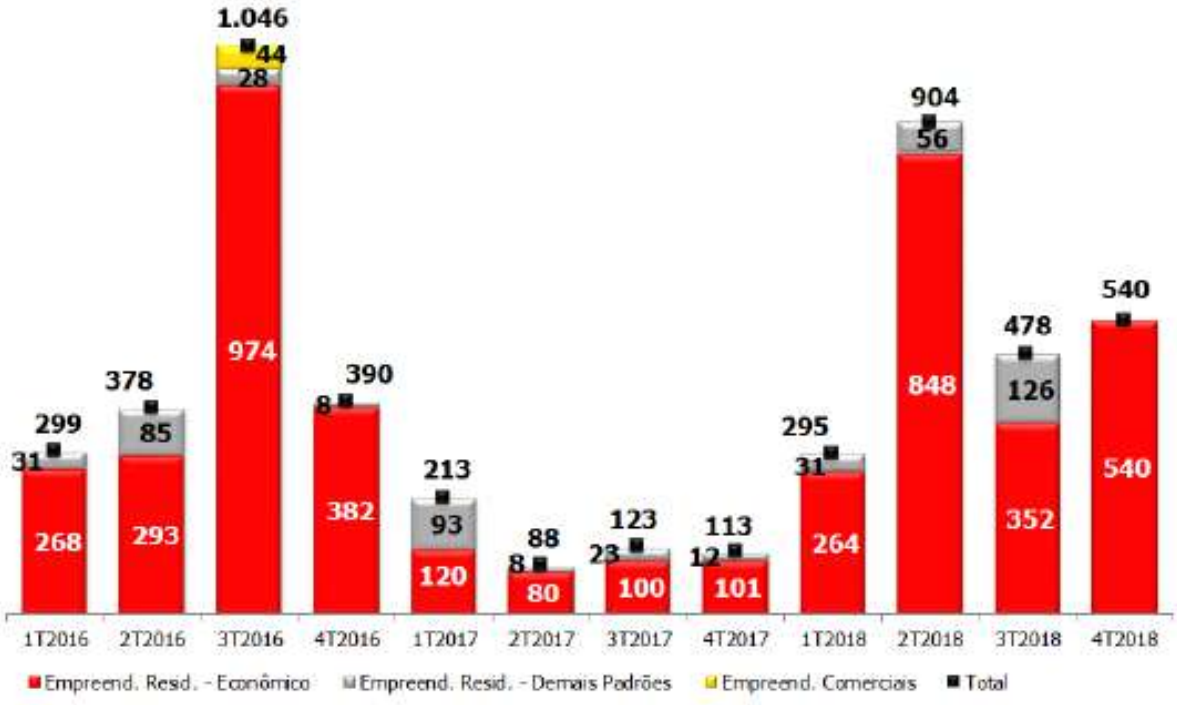
Os Gráficos 24 e 25 mostram as unidades lançadas, com destaque para a prevalência do padrão econômico. Em 2015 das 725 unidades lançadas, 484 unidades eram do padrão econômico (67%). Em 2016, 1.874 unidades lançadas, com 1.790 unidades de padrão econômico (96%). Em 2017, 400 unidades lançadas, com 393 de padrão econômico (98%). Em 2018, 2.217 unidades lançadas, com 2.004 unidades padrão econômico (90%). Esta análise coincide com o que ocorreu na da cidade de Betim.

Gráfico 23: Unidades lançadas por padrão - 2015 a 2017.



Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim (BUREAU DE INTELIGÊNCIA CORPORATIVA; SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE MINAS GERAIS, 2021).

Gráfico 24: Unidades lançadas por padrão - 2016 a 2018.

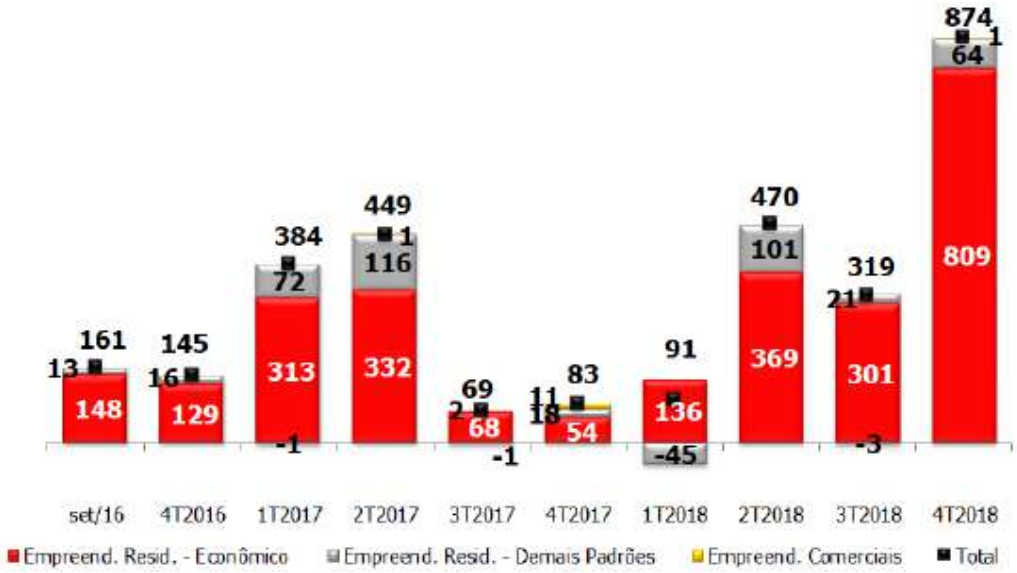


Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim (BUREAU DE INTELIGÊNCIA CORPORATIVA; SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE MINAS GERAIS, 2021).

O Gráfico 26 mostra dados parciais de 2016, 306 unidades vendidas, com 277 do padrão econômico (90%). Em 2017, das 974 unidades vendidas, 767 unidades eram do padrão

econômico (79%). Em 2018, das 1.663 unidades vendidas, 1.615 unidades eram do padrão econômico (97%). Prevalência absoluta de vendas do padrão econômico.

Gráfico 25: Unidades vendidas por padrão - setembro 2016 a 2018.



Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim (BUREAU DE INTELIGÊNCIA CORPORATIVA; SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE MINAS GERAIS, 2021).

A Tabela 20 analisa as ofertas lançadas e finais por padrão dos anos de 2011 a 2017. Até 2011 a oferta era apenas do padrão standard. Em 2012 apenas padrão econômico, em 2013, prevalência de standard, seguidos do padrão alto. Em 2014, standard e médio muito próximos. Em 2015, prevalência standard, seguido dos econômico e médio. Em 2016 e 2017, prevalência do padrão econômico. A análise destes anos mostra a alternância dos padrões standard e econômico.

Tabela 20: Mercado em comercialização por ano de lançamento *versus* padrão - 2011 a 2017.

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO																
Ano de Lançamento / Padrão	Especial		Econômico		Standard		Médio		Alto		Luxo		Super Luxo		TOTAL	
	Oferta Lanç	Oferta Final	Oferta Lanç	Oferta Final	Oferta Lanç	Oferta Final	Oferta Lanç	Oferta Final	Oferta Lanç	Oferta Final	Oferta Lanç	Oferta Final	Oferta Lanç	Oferta Final	Oferta Lanç	Oferta Final
Até 2011	0	0	0	0	104	1	0	0	0	0	0	0	0	0	104	1
2012	0	0	309	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	309	2
2013	0	0	0	0	578	103	0	0	296	122	0	0	0	0	874	225
2014	0	0	0	0	62	14	52	0	0	0	0	0	0	0	114	14
2015	0	0	168	23	417	54	52	11	0	0	0	0	0	0	637	88
2016	0	0	1.352	336	416	79	13	10	0	0	0	0	0	0	1.781	425
2017	0	0	393	181	0	0	7	1	0	0	0	0	0	0	400	182
Total	**0**	**0**	**2.222**	**542**	**1.577**	**251**	**124**	**22**	**296**	**122**	**0**	**0**	**0**	**0**	**4.219**	**937**

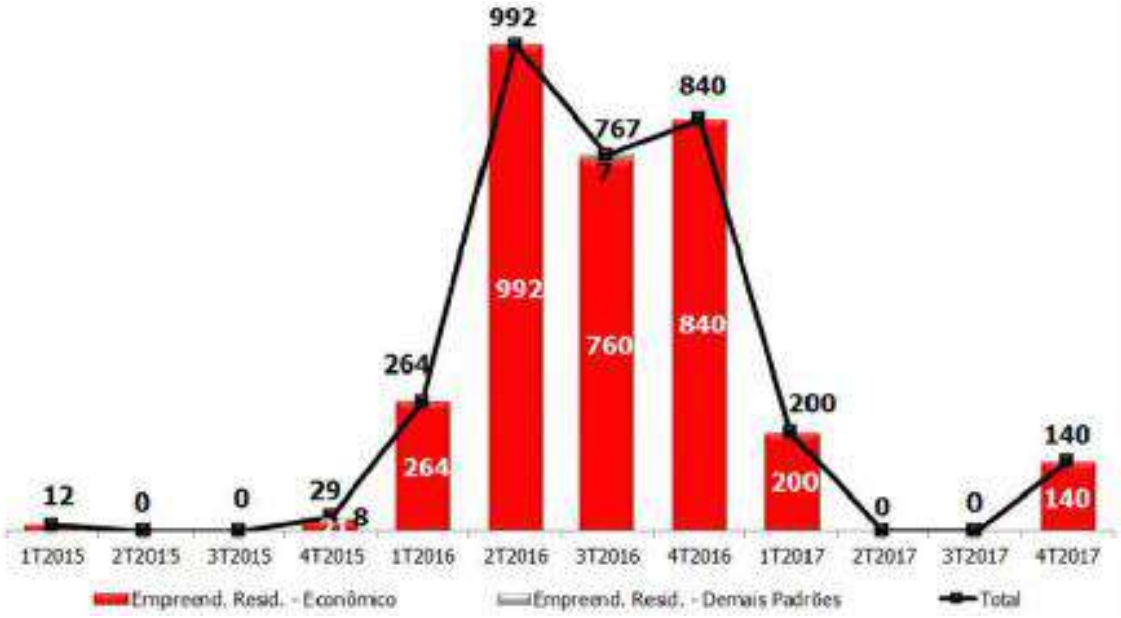
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim (BUREAU DE INTELIGÊNCIA CORPORATIVA; SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE MINAS GERAIS, 2021).

4.7.3.3 Santa Luzia

O município de Betim está a norte a aproximadamente 18 km de BH. A população, de acordo com a estimativa do IBGE de 2018, era de 218.147 habitantes. O PIB de 2014 era de R$ 2.099.191,00 (SANTA LUZIA (MINAS GERAIS), 2021).

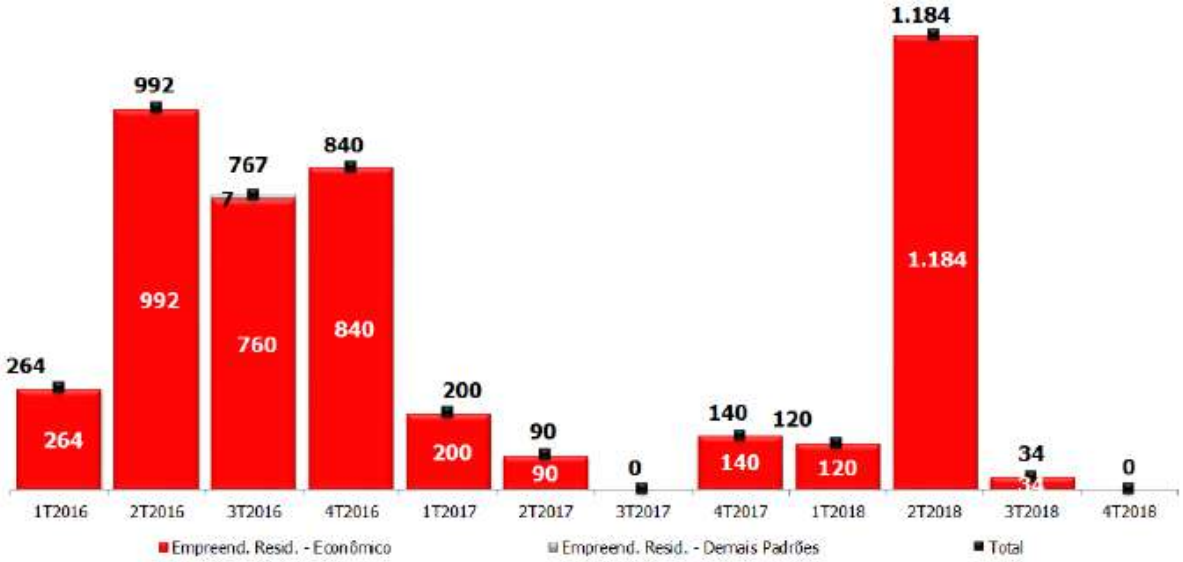
Os Gráficos 26 e 27, de unidades lançadas por padrão, mostram um mercado praticamente inativo em 2015. Em 2016, há um pico de lançamentos padrão econômico, total 3056 unidades. Em 2017, o mercado decresce novamente com 140 unidades lançadas padrão econômica. Em 2018, novo crescimento, com 1.338 unidades padrão econômico.

Gráfico 26: Unidades lançadas por padrão - 2015 a 2017.



Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim (BUREAU DE INTELIGÊNCIA CORPORATIVA; SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE MINAS GERAIS, 2021).

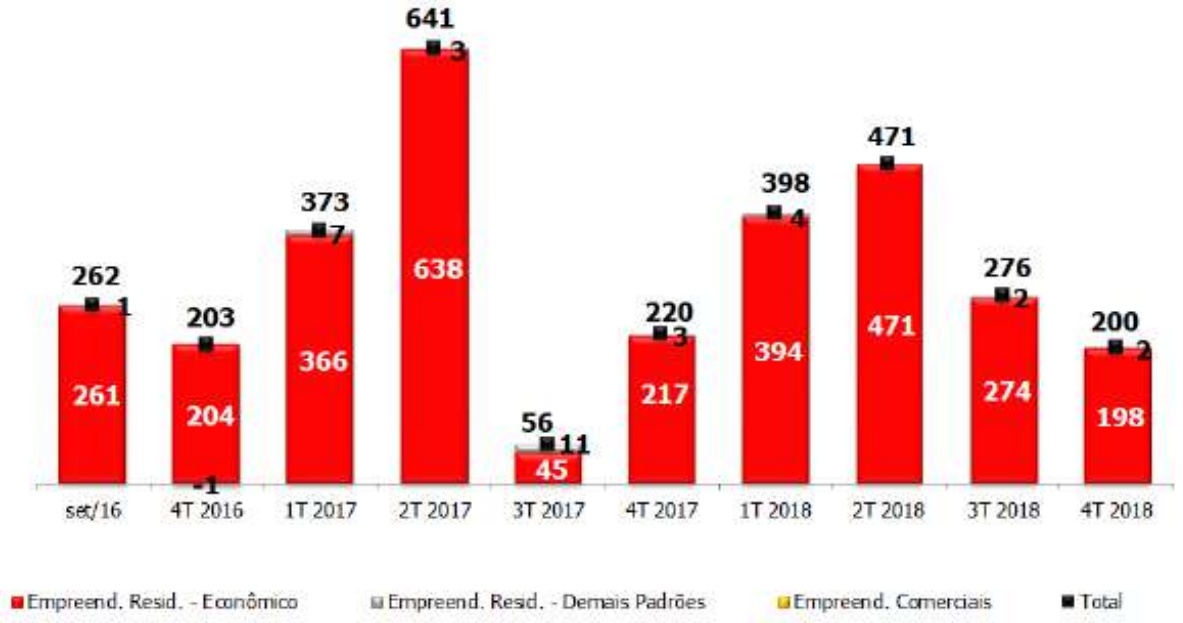
Gráfico 27: Unidades lançadas por padrão - 2016 a 2018.



Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim (BUREAU DE INTELIGÊNCIA CORPORATIVA; SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE MINAS GERAIS, 2021).

As unidades vendidas representam na quase totalidade o padrão econômico em 2016, 2017 e 2018, 464, 1.266 e 1.337 unidades respectivamente (Gráfico 28).

Gráfico 28: Unidades vendidas por padrão - setembro 2016 a 2018.



Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim (BUREAU DE INTELIGÊNCIA CORPORATIVA; SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE MINAS GERAIS, 2021).

A Tabela 21 apresenta a participação do Mercado Residencial em comercialização por ano de lançamento *versus* padrão e confirma a prevalência do padrão econômico de 2011 a

2017, com algumas ofertas do padrão standard em 2011, 2015 e 2016. Apenas no ano de 2013 só há o padrão standard.

Tabela 21: Participação do mercado residencial em comercialização por ano de lançamento *versus* padrão - 2011 a 2017.

MERCADO EM COMERCIALIZAÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO X PADRÃO																
Ano de Lançamento / Padrão	Especial		Econômico		Standard		Médio		Alto		Luxo		Super Luxo		TOTAL	
	Oferta Lanç	Oferta Final	Oferta Lanç	Oferta Final	Oferta Lanç	Oferta Final	Oferta Lanç	Oferta Final	Oferta Lanç	Oferta Final	Oferta Lanç	Oferta Final	Oferta Lanç	Oferta Final	Oferta Lanç	Oferta Final
Até 2011	0	0	428	0	174	4	0	0	0	0	0	0	0	0	602	4
2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2013	0	0	0	0	24	3	0	0	0	0	0	0	0	0	24	3
2014	0	0	128	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	128	3
2015	0	0	0	0	16	3	0	0	0	0	0	0	0	0	16	3
2016	0	0	2.632	380	7	3	0	0	0	0	0	0	0	0	2.639	383
2017	0	0	340	205	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	340	205
Total	**0**	**0**	**3.528**	**588**	**221**	**13**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3.749**	**601**

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim (BUREAU DE INTELIGÊNCIA CORPORATIVA; SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE MINAS GERAIS, 2021).

4.7.3.4 Outras cidades da RMBH (Mapa 25)

Os dados abaixo são recentes nos boletins da SINDUSCON-MG, portanto se referem nos lançamentos e vendas apenas aos anos de 2017, 2018 e 2019. As ofertas já são a partir de 2014.

As tabelas 22 e 23 mostram lançamentos e vendas de unidades. Retirando as cidades de peso já analisadas como Betim, Contagem e Santa Luzia, vemos lançamentos mais significativos em Lagoa Santa, Vespasiano e Ribeirão das Neves, enquanto as vendas estão concentradas em 2019 em Lagoa Santa e Vespasiano. Estes municípios estão localizados a norte de BH, coincidindo com a análise de mercado da cidade nestes anos, que caminhou na direção norte, rumo ao aeroporto de Confins. Isto mostra que a mancha do mercado imobiliário de BH, se estende para a RM.

Na Tabela 24, que apresenta a oferta final de lançamentos, podemos perceber uma reserva de estoque significativa para as cidades Vespasiano em 2014, 2015 e 2017, Lagoa Santa em 2018 e 2019 e Ribeirão das Neves, com um grande estoque em 2019. Estes dados podem sugerir, o que foi chamado anteriormente de pirâmide ou “efeito manada”, quando o “mercado”, segue um caminho que já mostra sinais de saturação.

Tabela 22: Lançamento por trimestre e cidade residencial - 2017 a 2019.

Unidades Lançadas												
	1T2017	2T2017	3T2017	4T2017	1T2018	2T2018	3T2018	4T2018	1T2019	2T2019	3T2019	4T2019
Contagem	213	88	123	113	295	904	478	540	144	470	647	172
Betim	160	415	16	76	336	593	19	160	16	9	128	0
Santa Luzia	200	90	0	140	120	1.184	54	0	0	182	160	44
Ibirité	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30	0	0
Lagoa Santa	0	0	0	512	0	0	16	336	0	0	440	0
Raposos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
São José da Lapa	0	0	9	0	0	0	0	9	16	0	0	0
Sarzedo	0	0	0	0	0	156	0	0	0	12	0	18
Vespasiano	0	220	0	0	6	128	0	0	432	632	0	0
Ribeirão das Neves	0	0	100	0	376	0	0	8	304	336	514	0
**Sub total	573	591	139	329	751	2.681	531	700	160	661	935	216
Total	573	811	248	841	1.133	2.965	547	1.053	912	1.671	1.889	234

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim (BUREAU DE INTELIGÊNCIA CORPORATIVA; SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE MINAS GERAIS, 2021).

Tabela 23: Unidades vendidas por trimestre e cidade residencial - 2017 a 2019.

Unidades Vendidas												
	1T2017	2T2017	3T2017	4T2017	1T2018	2T2018	3T2018	4T2018	1T2019	2T2019	3T2019	4T2019
Contagem	385	448	70	72	91	470	322	873	187	467	605	312
Betim	454	140	188	152	224	582	-39	215	178	46	200	73
Santa Luzia	373	641	56	220	398	471	276	200	125	129	172	85
Ibirité	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11
Lagoa Santa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	101
Raposos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
São José da Lapa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15
Sarzedo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
Vespasiano	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63	247
Ribeirão das Neves	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
**Sub total	1.212	1.229	314	444	713	1.523	559	1.288	490	642	977	470
Total	1.212	1.229	314	444	713	1.523	559	1.288	490	642	1.040	847

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim (BUREAU DE INTELIGÊNCIA CORPORATIVA; SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE MINAS GERAIS, 2021).

Tabela 24: Oferta final por ano lançamento - 2014 a 2019.

OFERTA FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO												
Ano Lançamento	Contagem	Betim	Santa Luzia	Ibirité	Lagoa Santa	Raposos	São José da Lapa	Sarzedo	Vespasiano	Ribeirão das Neves	Total	(%)
Até 2014	196	59	4	0	114	0	0	12	2	0	387	8,7%
2015	16	100	0	0	112	0	2	0	3	0	233	5,2%
2016	48	15	37	0	26	0	1	0	11	0	138	3,1%
2017	58	35	27	0	180	0	6	0	20	6	332	7,5%
2018	424	293	234	0	58	0	0	17	6	38	1.070	24,1%
2019	695	138	230	1	87	0	5	10	276	845	2.287	51,4%
Total	1.437	640	532	1	577	0	14	39	318	889	4.447	100%

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim (BUREAU DE INTELIGÊNCIA CORPORATIVA; SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE MINAS GERAIS, 2021).

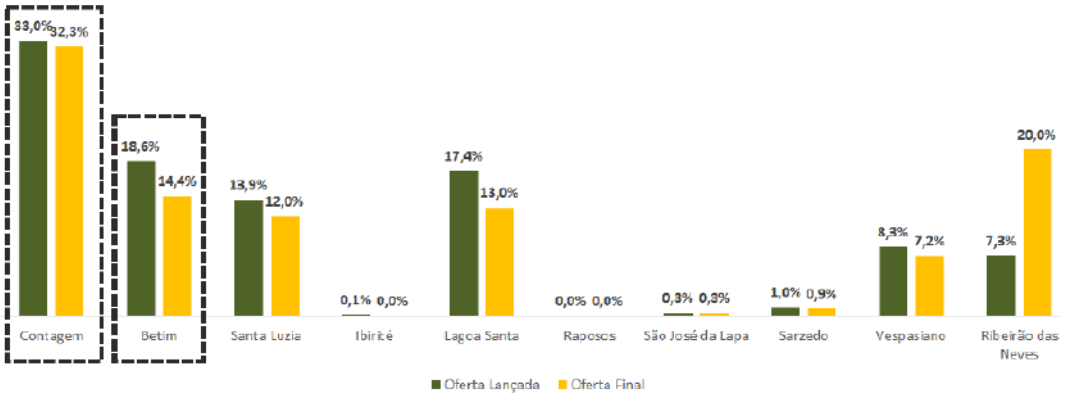
A Tabela 25 e o Gráfico 29 são referentes apenas ao ano de 2019, mas confirmam a prevalência do padrão econômico na oferta.

Tabela 25: Oferta residencial lançada/padrão.

OFERTA LANÇADA POR PADRÃO											
	Contagem	Betim	Santa Luzia	Ibirité	Lagoa Santa	Raposos	São José da Lapa	Sarzedo	Vespasiano	Ribeirão das Neves	Total
Especial	0	15	0	0	0	0	0	0	56	0	71
Econômico	3.780	3.708	3.054	0	3.560	0	69	230	1.770	1.638	17.809
Standard	3.298	328	82	30	36	0	9	0	40	0	3.823
Médio	358	136	0	0	336	0	0	0	0	0	830
Alto	20	16	0	0	0	0	0	0	0	0	36
Luxo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Super Luxo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal Residencial Vertical	**7.456**	**4.203**	**3.136**	**30**	**3.932**	**0**	**78**	**230**	**1.866**	**1.638**	**22.569**
Comercial	44	338	0	0	0	0	0	0	0	0	382
Total	**7.500**	**4.541**	**3.136**	**30**	**6.003**	**0**	**78**	**668**	**2.408**	**1.638**	**26.002**

Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim (BUREAU DE INTELIGÊNCIA CORPORATIVA; SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE MINAS GERAIS, 2021).

Gráfico 29: Participação da oferta residencial lançada e final por padrão - Total RM.



Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário Betim (BUREAU DE INTELIGÊNCIA CORPORATIVA; SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE MINAS GERAIS, 2021).

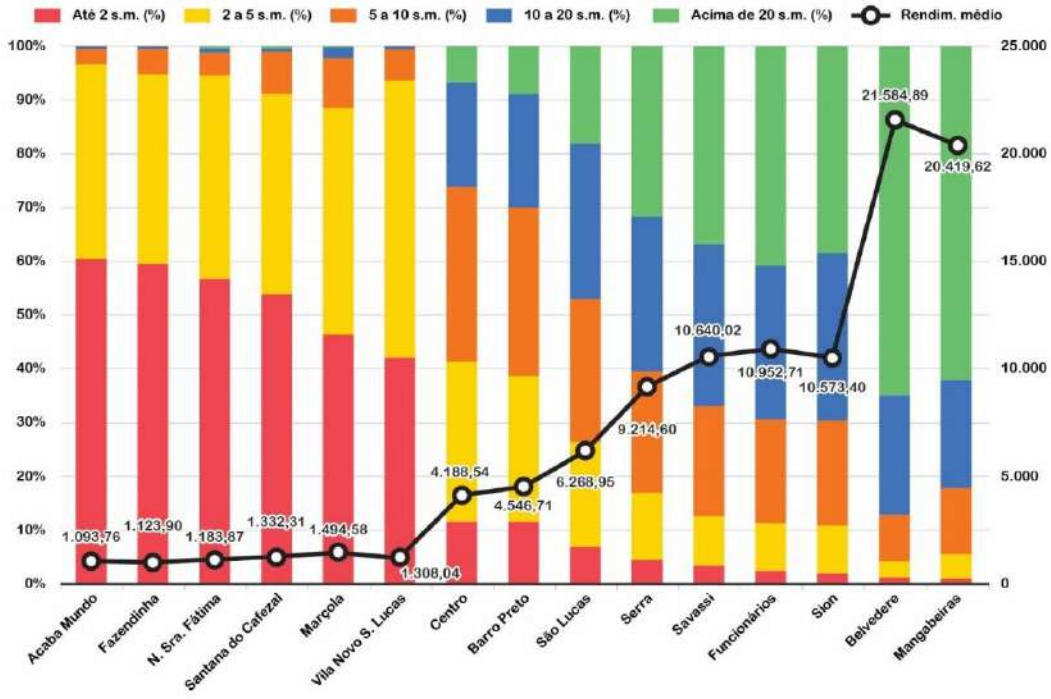
4.7.4 Aluguel residencial Centro

Quando se analisam os dados de aluguel, a Regional Centro-Sul é a mais cara, entretanto, este dado é elevado devido aos bairros de classe alta que pertencem a ela. A média é puxada pelo bairro de Lourdes, Santo Agostinho, Belvedere. As tabelas de pesquisa de aluguel o IPEAD de 2007 colocam os valores médios 84% mais caros que o segundo lugar, Regional Oeste; 2008 se repete a mesma situação; 2010, 54% agora em relação a Pampulha; 2014, 65% novamente Regional Oeste, e em 2015 a diferença cai para 30%.

Nas amostragens não são discriminados os bairros analisados, podendo desta forma bairros mais caros puxarem o valor de toda Regional. Mesmo assim, o Hipercentro tem um valor compatível para a renda de classe média. De acordo IBGE, o perfil socioeconômico do Centro é de aproximadamente 62% da população com renda entre 2 e 10 salários-mínimos (Mapas 22 e 26), 19% entre 10 e 20 salários-mínimos, 12% até dois salários-mínimos e 7% acima de 20 salários-mínimos (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E

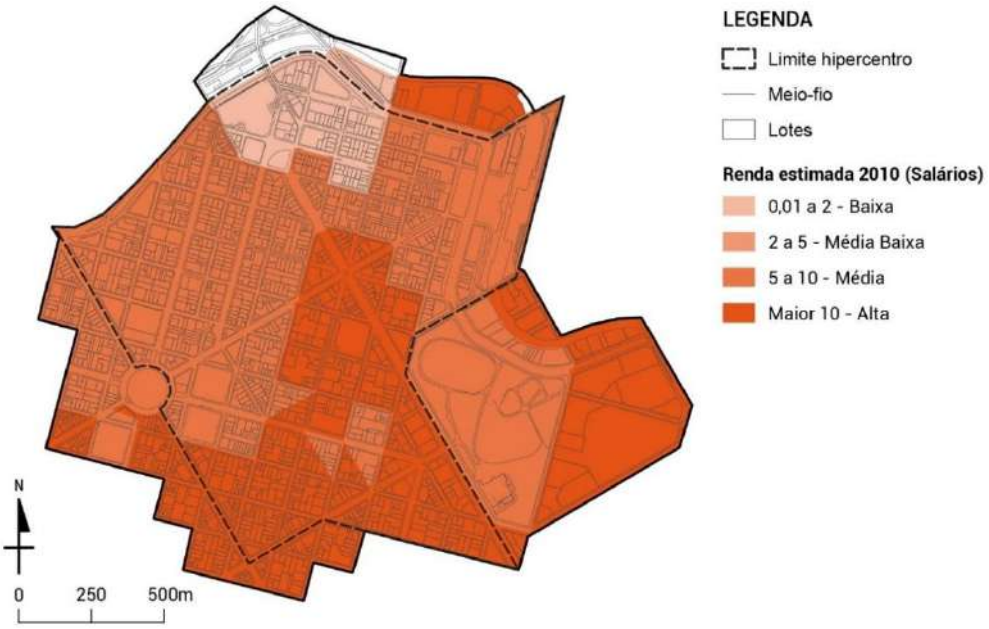
ESTATÍSTICA, 2010). Em 2010, o Centro era o bairro da Regional Centro-Sul com menor renda, ficando na frente apenas dos aglomerados e vilas localizados na Regional (Gráfico 30).

Gráfico 30: Perfil socioeconômico.



Fonte: Belo Horizonte (2013b).

Mapa 26: Renda Hipercentro.



Fonte: Belo Horizonte (2013b).

A Tabela 26 mostra as médias dos aluguéis dos imóveis residenciais em Belo Horizonte (R$) contemplados na amostra, por região administrativa.

Tabela 26: Médias dos aluguéis dos imóveis residenciais (R$), Belo Horizonte, abril 2016.

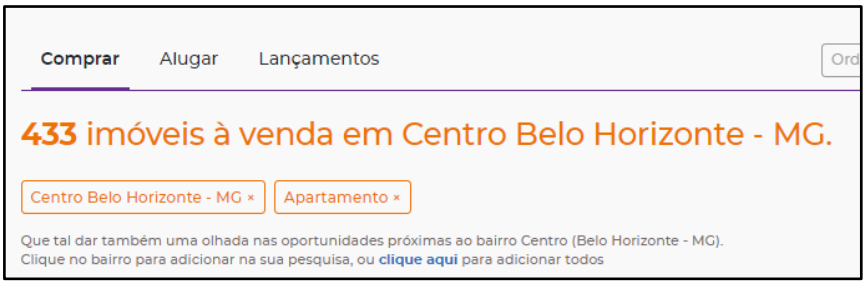
Região administrativa	Imóvel residencial	
	Apartamento	Casa
Barreiro	862,58 (304)	947,38 (221)
Centro-Sul	2.294,08 (2383)	8.381,78 (182)
Leste	1.275,90 (357)	2.024,72 (89)
Nordeste	1.162,10 (416)	1.932,20 (109)
Noroeste	1.064,38 (622)	1.487,07 (184)
Norte	973,72 (164)	1.499,77 (43)
Oeste	1.757,15 (998)	3.037,53 (85)
Pampulha	1.393,23 (1006)	4.035,96 (209)
Venda Nova	803,21 (159)	1.188,86 (88)

Nota: O valor entre parênteses, indica o número de imóveis pesquisados.

Fonte: Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis de Minas Gerais e Faculdade de Ciências Econômicas da Universidade Federal de Minas Gerais (2016).

As figuras 20 e 21 apresentam uma amostragem, retirada do *site* da Netimóveis, de imóveis para venda e aluguel em abril de 2020.

Figura 24: Imóveis à venda no Centro de BH.



Fonte: Netimóveis Brasil S. A. (2020a).

Figura 25: Imóveis para alugar no Centro de BH.

Fonte: Netimóveis Brasil S. A. (2020b).

Dos 431 imóveis à venda no Centro, 95 são de um quarto, 108 de dois quartos, 147 de três quartos, 76 de quatro quartos, três de cinco quartos e dois de seis quartos. Para aluguel, os 41 imóveis disponíveis, 20 de um quarto, nove de dois quartos, oito de três quartos e quatro de quatro quartos. Os dados foram acessados no dia 25 de abril de 2020.

Em entrevista o captador da imobiliária Casa Mineira, Eduardo Augustus Mendes Souza Damasceno, em fevereiro de 2020, antes portanto da pandemia ocorrer no Brasil, relatou que a

procura por imóveis para compra no Centro não estava sendo grande, comparada a outros bairros. Ele ressaltou que o Centro tem um público específico, geralmente sem carro, e que estava tendo um aumento na procura do público da terceira idade, que se adaptaram ao Uber. Entretanto, na percepção dele, o aluguel no Centro estava mais valorizado que a venda. Muita procura por estudantes (Escola Direito UFMG e cursinhos localizados no centro). "Aluga-se muito rápido, principalmente com a entrada no mercado de BH da Imobiliária Quinto Andar[76], que facilitou todo processo de aluguéis." (DAMASCENO, 2020).

Verifica-se pelos dados acima, a forte demanda para aluguel residencial no Centro, principalmente por imóveis reformados e retrofitados, segundo o captador de imóveis da Casa Mineira.

4.8 ACERVO IMÓVEIS CENTRO

Não existem dados seguros da real vacância da região central. A título de retrospectiva, os últimos dados censoriados foram os do IBGE de 2010[77], o que infelizmente já é um longo período, além dos dados Plano Diretor das Regionais Administrativas de BH de 2013 (BELO HORIZONTE, 2013a).

O conceito utilizado pelo IBGE para domicílios vagos refere-se àqueles imóveis residenciais, que durante o período de realização do recenseamento demográfico, estão abandonados ou ofertados no mercado imobiliário para locação ou venda.

Foi constatado na consulta realizada por ocasião do Plano Diretor das Regionais Administrativas de BH (BELO HORIZONTE, 2013b), que a Regional Centro-Sul possuía em 2010, 9.053 domicílios vagos, o que corresponde a aproximadamente 8% dos 113.683 domicílios particulares permanentes da Regional, divulgados preliminarmente pelo Censo Demográfico (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2011).

De acordo Mallach (2018) deve haver uma quantidade de imóveis vagos para atender as demandas, caso contrário, para cada desejo de mudança de imóvel, outro deveria coincidir

---

[76] Quinto Andar é uma startup brasileira de tecnologia focada no aluguel e na venda de imóveis, fundada no início de 2013. Na modalidade aluguel, a companhia administra o pagamento de aluguel ao proprietário, dispensando inquilino de apresentar fiador, seguro-fiança ou depósito caução (QUINTOANDAR, 2021).

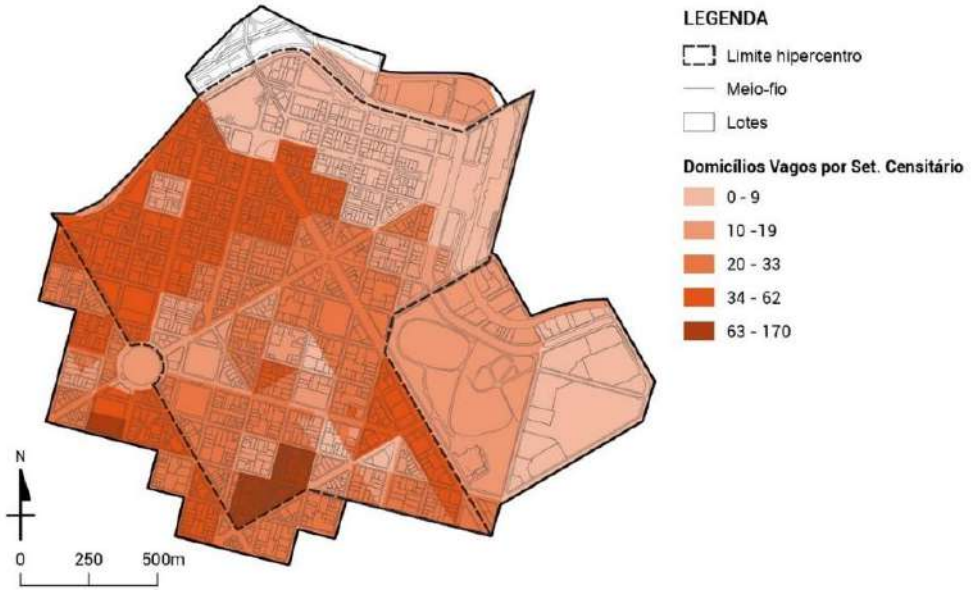
[77] As fontes de dados utilizadas foram os resultados do Censo 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sobre domicílios vagos, informações fornecidas pela Secretaria de Administração Regional Centro-Sul em reuniões, por meio de vistorias e entrevistas com representantes do setor imobiliário da Regional, bem como a partir dos resultados do Censo 2012 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sobre domicílios vagos, anteriormente apresentados no diagnóstico setorial que trata do uso e ocupação do solo.

com o desejo de também se mudar. A vacância[78] equilibrada é benéfica, por possibilitar ao consumidor uma tranquilidade de escolha e de tempo de pesquisa. Desta forma, tanto a vacância zero quanto o excesso de imóveis são extremos que desestabilizam o mercado. Para Jud e Frew (1990), a vacância natural para o mercado de locação residencial seria em torno de 6,5%. De acordo com Bomfim (2004) existe uma porcentagem de vacância considerada como um "índice natural", por volta de 7%. Na RMBH, a taxa de vacância domiciliar (a relação entre UH vazias e o total de domicílios) corresponde a 13,95% (VERÍSSIMO, 2017).

A taxa de vacância tem relação direta com a variação de preços. Poucos imóveis vazios em uma região podem significar pouca oferta, o que pode incorrer em um aumento no valor do imóvel. O contrário, pode indicar redução de valores refletindo nos lucros. Porém altas taxas de vacância geram apreensão nos diversos agentes urbanos.

A Regional Centro-Sul tem uma diversidade de rendas, usos e tipologias dificultando a análise deste dado agregado. O Plano Diretor das Regionais Administrativas de BH (BELO HORIZONTE, 2013a), entretanto analisou os bairros da Regional, como mostrado nos mapas a seguir.

Mapa 27: Concentração de domicílios vagos por setor censitário na Regional Centro-Sul.

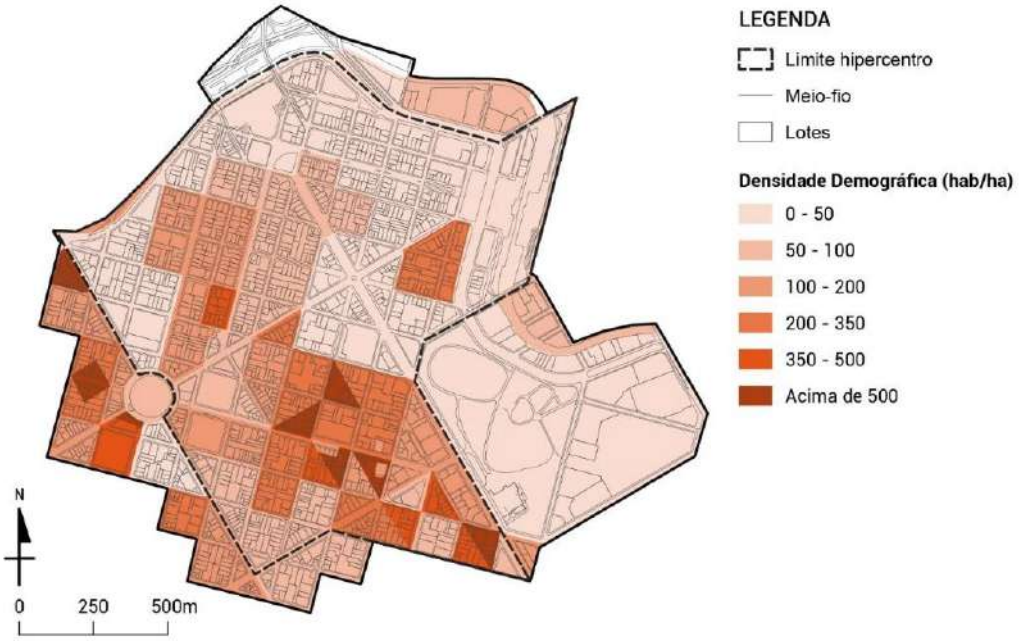


Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística[79] (2010 apud BELO HORIZONTE, 2013b).

[78] A taxa de vacância é a relação entre o volume de imóveis vagos e o volume total existente. É necessária a existência de um estoque de unidades residenciais para um funcionamento natural do mercado. A taxa de Vacância Natural corresponde a um equilíbrio do estoque imobiliário, necessário para atender a demanda e regular o mercado.

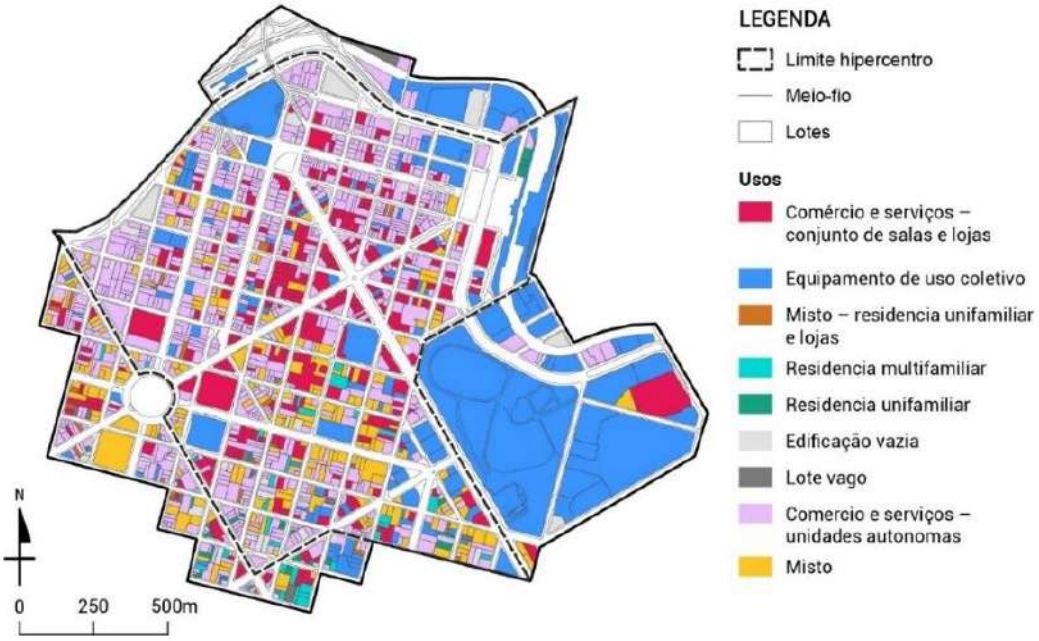
[79] INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Censo Demográfico*. 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. Disponível em: www.ibge.gov.br. Acesso em: 17 dez. 2014.

Mapa 28: Densidade demográfica por setor censitário na Regional Centro-Sul.



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística[80] (2010 apud BELO HORIZONTE, 2013b).

Mapa 29: Usos.



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística[81] (2010 apud BELO HORIZONTE, 2013b).

[80] INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Censo Demográfico*. 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. Disponível em: www.ibge.gov.br. Acesso em: 17 dez. 2014.

[81] INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Censo Demográfico*. 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. Disponível em: www.ibge.gov.br. Acesso em: 17 dez. 2014.

Mapa 30: Tipologia.

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística[82] (2010 apud BELO HORIZONTE, 2013b).

Ao analisar os Mapas 27 e 28, conjuntamente, percebe-se que apesar de uma densidade demográfica relativamente baixa, o Centro tem uma vacância relevante devido a prevalência das faixas média (20-33) e média alta (34-62).

A análise de percentual de domicílio vagos em relação ao total de domicílios do bairro mostrou em primeiro lugar a Savassi, seguidos na ordem pelo Barro Preto, Santo Agostinho, São Pedro e Lourdes. Já a análise dos bairros em termos de maior número absoluto de domicílios vagos, ainda aparece a Savassi em primeiro lugar, seguido por Lourdes, Centro, Santo Antônio e Serra.

Como destaca o Plano Regional,

> [...] a maioria dos bairros acima citados dificilmente podem ser considerados como potencial de oferta habitacional de interesse social em Belo Horizonte, embora congreguem número significativo dos domicílios vagos da Regional

[82] INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Censo Demográfico*. 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. Disponível em: www.ibge.gov.br. Acesso em: 17 dez. 2014.

> Centro-Sul. Dentre eles, por suas características, apenas os bairros Centro (817 domicílios vagos representando 9,49% sobre o total de domicílios do bairro) e Barro Preto (383 domicílios vagos representando 11,30% sobre o total de domicílios do bairro) podem representar um potencial neste sentido. No caso do Bairro Centro este potencial concentra-se especialmente nos setores censitários no entorno da Rodoviária (BELO HORIZONTE, 2013b, p. 187).

O Plano Regional (BELO HORIZONTE, 2013b) destacou ainda, por meio de entrevistas, a baixa oferta de imóveis no mercado imobiliário convencional, tanto para venda quanto locação, destinados à população das faixas de menor renda na Regional Centro-Sul. As ofertas de quitinetes, barracões de fundos, do mercado formal e informal são mais comuns no Centro, Barro Preto e em áreas próximas às vilas. Esta constatação não se alterou muito para o ano atual basta uma breve pesquisa nos preços de ofertas de imóveis para compra e aluguel no Centro de BH.

Se sobrepormos os Mapas 27, 28 e 29 pode-se definir algumas características das áreas do Hipercentro, onde em 2013, data do Plano Diretor Centro-Sul, havia mais domicílios vagos (34-62), há um predomínio de comércio, serviços e unidades autônomas com predomínio visível de galpões. Já na segunda área com mais domicílios vagos (20-33), há um predomínio de salas e lojas. A tipologia residencial é incipiente como mostrado no Mapa 30.

Houve uma dificuldade desta pesquisa em se conseguir nos órgãos públicos, uma relação atualizada de imóveis vazios na região central. A vacância que interessa não é a relativa a unidades isoladas, mas de possíveis imóveis inteiros vazios ou subutilizados com perfil para *retrofit* residencial. O último levantamento de imóveis vazios na região central feito pela PBH, consta no Plano Diretor das Regionais Administrativas de BH: Regional Centro-Sul (BELO HORIZONTE, 2013b), data antiga, indicando a necessidade de se refazer o levantamento.

Em contato por e-mail com a Subsecretaria de Planejamento Urbano (SUPLAN), foi solicitado um possível acesso a dados mais atualizados. O retorno obtido foi o da não existência destes dados (SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO, 2019). Foi sugerido por uma fonte interna da Prefeitura, o não interesse da PBH em divulgar estes dados devido as invasões de imóveis.

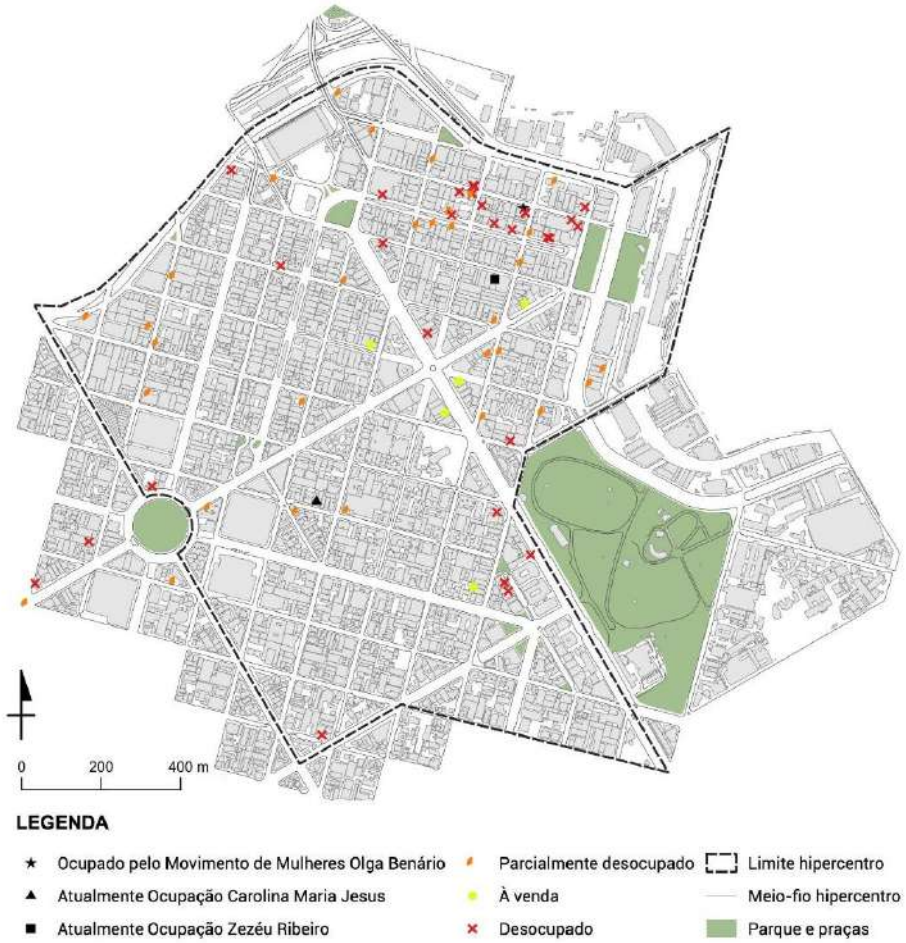
A tentativa também foi feita na Companhia de Saneamento de Minas Gerais (COPASA), ao se tentar um mapeamento dos imóveis com taxa de água suspensos. A COPASA trabalha com duas possibilidades: ligações factíveis, imóveis não ligados pela COPASA, ou seja, não recebem água, podendo estar vazios ou terem fonte própria como poço artesiano, o que não os garante como vazios; e ligações potenciais, sem rede da COPASA. Tendo o Centro de BH rede de água, e com uma possibilidade grande de não terem fonte própria de água, os dados das

ligações factíveis poderiam embasar esta pesquisa, entretanto a alegação do órgão que por questão de sigilo a COPASA não libera estes dados (COMPANHIA DE SANEAMENTO DE MINAS GERAIS, 2020).

Foi tentada também, uma pesquisa a um possível acervo, junto ao Corpo de Bombeiros de BH (CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DE MINAS GERAIS, 2021), por meio de dados de imóveis sem vistoria do órgão, por estarem vazios ou em estado precário. Entretanto, o Corpo de Bombeiros não possui levantamento, nem banco de dados. Há uma precariedade de banco de dados e falta de informatização do sistema.

Desta forma, os dados da Tabela 27 foram retirados de quatro fontes: Projeto Recipientes (UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS, 2016), mapeamento de Edifícios Vazios, relação documentada por Gonçalves (2019), informações da EMC Empreendimentos, e as possíveis visitas que foram feitas ao Centro, antes da pandemia e inseridos no Mapa 31.

Mapa 31: Imóveis vazios.



Fonte: Autoria própria.

Tabela 27: Imóveis subutilizados Hipercentro BH.

Endereço	Propriedade	Área construída	Situação	
Rua Acre, 107	Privado		parcialmente desocupado	(1)
Rua da Bahia, 581	Privado		parcialmente desocupado	(1)
Rua dos Caetés, 331	Público		atualmente Ocupação Zezéu Ribeiro	(1)
Rua dos Goitacazes, 450	Privado		atualmente Ocupação Carolina Maria Jesus	(1)
Rua Espírito Santo, 461	Privado		parcialmente desocupado	(1)
Avenida Afonso Pena, 1.050	Privado (Othon Palace Hotel)[83]		desocupado	(2)
Avenida Afonso Pena, 1.180	Público	4.393 m²	desocupado	(2)
Avenida Afonso Pena, 571	Privado (Hotel Financial)		desocupado	(2)
Avenida Afonso Pena, 772	Privado (Hotel Wimbledon)		a venda	(2)
Avenida do Contorno, 28	Privado	3.145 m²	parcialmente desocupado	(3)
Avenida Amazonas com rua dos Timbiras	Privado		parcialmente desocupado	(2)
Avenida Amazonas, 120	Privado (Hotel Amazonas)		a venda	(2)
Avenida do Contorno, 1780	Público		desocupado	(2)
Avenida Santos Dumont, 240	Privado (antigo Hotel Londres)		desocupado	(2)
Avenida Santos Dumont, 272	Privado		parcialmente desocupado	(2)
Praça Raul Soares, 315	Privado		desocupado	(2)
Rua da Bahia, 1023	Privado (Metrópole Hotel)		desocupado	(2)
Rua da Bahia, 1040	Privado (Hotel Sol BH)		a venda	(2)
Rua da Bahia, 112	Público		desocupado	(2)
Rua da Bahia, 52	Público		desocupado	(2)
Rua dos Aimorés, 1840	Privado		desocupado	(2)
Rua dos Caetés, 633	Privado (Hotel Ambassy)		desocupado	(2)
Rua dos Carijós, 269	Privado (Brasil Palace Hotel)		a venda	(2)
Rua dos Carijós, 508	Privado (Comodoro Hotel Turist)		a venda	(2)
Rua dos Guaicurus, 187-203	Público		desocupado	(2)
Rua dos Guaicurus, 315	Público		ocupado pelo Movimento de Mulheres Olga Benário - 2016	(2)
Rua dos Guaicurus, 436	Público		desocupado	(2)
Rua dos Guaicurus, 441	Privado		desocupado	(2)
Rua dos Guaicurus, 471	Privado		desocupado	(2)
Rua dos Guajajaras, 1134	Privado		parcialmente desocupado	(2)
Rua dos Tupinambás, 864 e 848	Privado		desocupado	(2)
Rua Espírito Santo, 382	Privado		parcialmente desocupado	(2)
Rua Espírito Santo, 476/480	Público		parcialmente desocupado	(2)
Rua Espírito Santo, 629	Privado		parcialmente desocupado	(2)
Rua Espírito Santo, 94	Privado		desocupado	(2)
Rua Mato Grosso, 692	Privado		desocupado	(2)
Rua Rio Grande do Sul, 137	Privado	1.200 m²	parcialmente desocupado	(2)
Rua Rio Grande do Sul, 214/218	Privado		parcialmente desocupado	(2)
Rua Rio Grande do Sul, 315	Privado		parcialmente desocupado	(2)
Rua Rio Grande do Sul, 431-435	Privado	16.294 m²	parcialmente desocupado (esqueleto)	(2)
Rua Rio Grande do Sul, 780	Privado	14.746 m²	desocupado (esqueleto)	(2)
Avenida Amazonas, 1049	Privado	16.294 m²	parcialmente desocupado	(3)
Avenida do Contorno, 11558	Privado	1.005 m²	parcialmente desocupado	(3)
Avenida do Contorno, 842	Privado	27.174 m²	parcialmente desocupado	(3)

[83] O Othon Palace Hotel, construído em 1978, fechado desde 2018, foi comprado em leilão realizado em agosto de 2021, pela Alffa Empreendimentos Imobiliários S.A., por R$ 32,4 milhões, não sendo divulgada ainda a designação futura do imóvel (FREITAS, 2021).

Endereço	Propriedade	Área construída	Situação	
Avenida Santos Dumont, 234	Privado	1.569 m²	desocupado	(3)
Avenida Santos Dumont, 332	Privado	2.355 m²	desocupado	(3)
Avenida Santos Dumont, 380	Privado	1.924 m²	desocupado	(3)
Avenida Santos Dumont, 472	Privado	2.335 m²	desocupado	(3)
Avenida Santos Dumont, 477	Privado	1.944 m²	parcialmente desocupado	(3)
Avenida Santos Dumont, 482	Privado	4.520 m²	parcialmente desocupado	(3)
Avenida Santos Dumont, 519	Privado	2.899 m²	parcialmente desocupado	(3)
Avenida Santos Dumont, 664	Privado	8.088 m²	desocupado	(3)
Rua Aarão Reis, 496	Privado	785 m²	parcialmente desocupado	(3)
Rua Aarão Reis, 538	Privado	2.330 m²	parcialmente desocupado	(3)
Rua Curitiba, 130	Privado	1.144 m²	parcialmente desocupado	(3)
Rua Curitiba, 499	Privado	480 m²	parcialmente desocupado	(3)
Rua Curitiba, 840	Privado	12.598 m²	parcialmente desocupado	(3)
Rua dos Goitacazes, 386	Privado	718 m²	parcialmente desocupado	(3)
Rua dos Guaicurus, 446	Privado	1.920 m²	desocupado	(3)
Rua dos Tamoios, 32	Publico	1.211 m²	desocupado	(3)
Rua Espírito Santo, 231	Privado	1.488 m²	parcialmente desocupado	(3)
Rua Espírito Santo, 96	Privado	1.840 m²	desocupado	(3)
Rua Goiás, 36	Privado	3.334 m²	desocupado	(3)
Rua Padre Belchior, 207	Privado	754 m²	parcialmente desocupado	(3)
Rua Rio de Janeiro, 106	Privado	460 m²	parcialmente desocupado	(3)
Rua Rio de Janeiro, 109	Público	886 m²	desocupado	(3)
Rua São Paulo, 249	Privado	3.414 m²	parcialmente desocupado	(3)
Rua São Paulo, 71	Púbico	4.791 m²	parcialmente desocupado	(3)

Fonte: Autoria própria (1); Projeto Recipientes (2); Gonçalves (2019) (3). (EMPRESA DE INFORMÁTICA E INFORMAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, 2021).

Foram listados 69 imóveis, sendo 15 públicos e 54 privados. Percebe-se alguns totalmente vazios, mas diversos subutilizados. O térreo é utilizado como ponto comercial e os andares superiores fechados e abandonados. Há também a utilização do térreo para estacionamento. Estas constatações são provas, que para o proprietário, o lucro do térreo é suficiente para manter o imóvel, sendo numa visão superficial, mais oneroso recuperar todo imóvel.

Estes dados são dinâmicos, percebendo neste período de pandemia a oferta de muitos imóveis do setor hoteleiro, que sofreram consideravelmente os reflexos da baixa circulação das pessoas.

4.9 A RETÓRICA DA PRODUÇÃO DE HIS NO CENTRO

4.9.1 Reflexão sobre as formas de morar

Para contextualizar a produção de moradias nos centros das cidades, principalmente as de interesse social, coube antes uma reflexão feita a partir das entrevistas com moradores das

duas ocupações no centro de BH, Zezéu Ribeiro e Carolina Maria de Jesus, visto até hoje não ter sido executado nenhum *retrofit* residencial para HIS, como pretende a PBH.

A reflexão se deu a partir de relatos soltos de construtores, e mesmo de profissionais que atuam em órgãos públicos, sobre a importância do quintal para a população de baixa renda. Na tentativa de não se agarrar a um estereótipo de moradia, foi fundamental refletir sobre a casa com quintal, o que o *retrofit* no centro exclui.

O quintal está relacionado as tarefas domésticas, ao lazer, a confraternização, a subsistência retirada de hortas e da criação de animais. Uma palavra idílica, utilizada atualmente mais para as moradias ou para as habitações. Nos *folders* de vendas imobiliárias, as residências possuem lazer, não mais o quintal.

Domicílio, residência, moradia, habitação. Aparentemente, estamos nos referindo a palavras sinônimas, entretanto para a população pobre se utilizam as palavras moradia ou habitação.

Recorrendo a Lacan[84] (2001 apud SAFLATE, 2020, p. 86) e seu estudo da cadeia falada, da relação significante e significado e da consequente relação de arbitrariedade possa se compreender o que faz com que culturalmente definamos o sentido de que cada palavra tem. Na dúvida de qual sinônimo utilizar, a palavra casa agrupada as palavras posse, segurança e futuro, será a melhor escolha para esta análise.

Soltas, estas palavras poderiam cada uma ter um significado também diferente, a quem se pedisse para descrevê-las. Entretanto, se proposto um jogo de concatenação destas palavras, em uma cadeia ou rede simbólica que induzisse a uma significação coerente, a grande maioria dos brasileiros formariam com certeza a mesma frase: a posse da casa representa a segurança do futuro, ou a segurança do futuro está na posse da casa.

Portanto, a casa, a moradia, a residência, a habitação são significantes que trazem consigo, a ideia da posse, para qualquer classe.

Foucault (1979), no seu livro Microfísica do Poder, discorre sobre seu conceito de dispositivo. O dispositivo seria o resultado de uma estratégia de um grupo, por meio de determinado discurso, objetivando algum poder. Ou ainda, um conjunto de interesses heterogêneos que se une, se institui naquele momento como homogêneo e consequentemente torna-se dominante, em prol de um objetivo se não igual, mas próximo do que se institua um poder.

---

[84] LACAN, Jacques. *Autres écrits*. Paris: Seuil, 2001.

Aqui então, tem-se um discurso explícito ideal para o “mercado” em colocar sempre a população mais pobre na periferia. Este discurso, portanto, é comprado e tido como verdade por todas as classes. Ele determina o que é bom, ou ruim, válido ou não. Aparentemente ele sugere a ação de um sujeito indeterminado, mas na verdade tem-se um sujeito composto.

Esta estratégia é disparada pelo “mercado” imobiliário, importante frisá-lo sempre não como um bloco homogêneo, mas formado por agentes diversos, onde além das construtoras, incorporadoras e corretores se juntam e contribuem sobremaneira, os arquitetos com seus projetos padronizados, o poder público com seu código de obras e lei de uso de ocupação dos solos, e a mídia responsável pela manipulação.

Quando se coloca a ideia, que o pobre quer quintal repetida exaustivamente até tornar-se verdade, este sujeito composto tem um objetivo claro de poder. Os adjetivos imantados a casa passam a sobrepor-se a ela como significante, tornando-os mais significantes que a própria casa. Esta enunciação resulta em tipos de dominação para todas as classes, que se veem enredadas nesta teia, acreditando que é isto, e isto é o certo, é o que os distingue, ou o que lhes cabe.

Mas casa não é apenas posse. Não vale a pena tê-la apenas pela posse, sem a escolha, não importando onde ela esteja.

De acordo com Castoriadis (1982) há uma alienação, um domínio por um imaginário autonomizado que define para o sujeito tanto a realidade como o desejo. Este imaginário é o que imobiliza, e que resulta na alienação. Difícil mudar este imaginário coletivo, onde um jogo de poder o introjeta como verdade. Adjetivos a casa. como, acessibilidade ao trabalho, a cultura, a saúde, a educação, ao lazer, e não necessariamente ao quintal, são difíceis de se consolidarem. Não há interesse que isto ocorra, desta forma o discurso que a população pobre quer quintal torna-se muito mais estratégico.

Quando escutadas, as ocupações do Centro, percebe-se que este discurso é o do Outro, do” mercado”, do marketing, introjetado na nossa concepção de moradia, nas tipologias impostas para ricos e pobres, na ditadura do morar, na sua pasteurização, nas moradias populares padronizadas, sem as especificidades culturais, sem possibilidades de incorporarem ao espaço de moradias o espaço da renda. Ainda estamos reféns das formas engessadas de moradias para se resolver o déficit habitacional para as classes mais baixas.

Castoriadis (1982) coloca como alternativa, que o caminho não é o da eliminação total do discurso do Outro, é a instauração de outra relação entre o discurso do Outro e do sujeito. A possibilidade de transformar o discurso do Outro no discurso do sujeito. O imaginário radical,

a possibilidade de uma emancipação criadora, que neste caso subverteria este discurso: “moradia não é apenas uma casa”, o mais pobre pode sim querer e gostar de morar no Centro.

Para Castoriadis (1982) há uma tensão na contraposição dialética dos conceitos, instituinte, como um processo que transmite uma característica dinâmica, mutável e, o instituído como um resultado, com características estática e assentada. O instituído representa a lei, a ordem e o conhecido, por outro lado o instituinte mostra seu lado transformador, criativo, revolucionário.

Quanto mais revolucionária for uma prática, mais elementos instituintes ela agrega e mais contribui para que haja transformações no imaginário social e, por conseguinte, transformações nas instituições e nas relações de poder onde esteja agindo.

Portanto, esta transformação é possível de se tornar uma prática na questão de moradias no Centro. Ela é mais real e possível de ocorrer nos movimentos de ocupação de moradias, que já se instalaram e que ainda lutam pela regularização e pela posse definitiva.

O exemplo nos faz pensar por outro viés, na consolidação desta apropriação além da política instituída habitacional de interesse social do Estado, para os prédios antigos do Centro, encarnada em leis que não se concretizam.

Ao subverterem o discurso da dificuldade de a população mais pobre morar em prédios verticais no Centro, de aceitarem este desafio, de recuperarem, ou retrofitarem (termo distante da moradia popular) por meio da autoconstrução, uma edificação antiga, abandonada, com outro uso, e de coletivamente se organizarem para gerenciar este condomínio. Estes movimentos abrem uma brecha, um pequeno desvio neste discurso.

No decorrer de todos estes anos de projetos de habitação de interesse social para o centro de BH, este desvio foi o único caminho de transformação, da emancipação falada por Castoriadis (1982). A verdade é que a mercê dos planos, os mais pobres se organizaram pelo cansaço da espera, pelo entendimento da necessidade da coletividade, e provaram que não precisam necessariamente de quintal, que ele pode estar no Parque Municipal.

4.9.2 Ocupações

4.9.2.1 Zezéu Ribeiro/Norma Lúcia (Anexo B)

O antigo prédio do INSS, situado na rua dos Caetés 331[85], é objeto de reivindicação de cerca de 150 famílias de baixa renda instaladas no local, desde abril de 2015. O prédio de propriedade da União estava vazio há mais de 15 anos.

Para entender a história desta ocupação foi feita uma entrevista com a Sra. Ednéia Aparecida de Souza do MNLM e do CECOMPCD-TECA, que teve seis mandatos no Conselho Municipal de Habitação e atualmente está ocupando uma cadeira no Conselho de Política Urbana (COMPUR), porque de acordo com ela "*descobrimos que a terra é no COMPUR".*

Depois de contar sua história de vida e na luta por moradia, Ednéia Aparecida de Souza, resumiu como o Movimento vê a moradia no Centro.

> Na verdade, nós não temos a opção de morar no centro. Absolutamente nunca tivemos. Morar no centro é uma exceção. Nem no Conselho de Habitação de BH que é mais avançado, que prevê esta questão de ocupação no centro, nós não conseguimos avançar nestas discussões. Não conseguimos espaço para discutir HIS no centro. Nós não conseguimos avançar em algumas áreas nobres da cidade, onde a PBH tem terreno público destinado a produção de habitação. Os moradores do local não permitem, já existe uma comoção e uma desmobilização para não haver ocupação ali. As pessoas preferem morar no Centro sim, o lazer é mais barato, é mais possível arrumar trabalho, não se gasta muito com passagem, as escolas no centro são melhores que a da periferia, as UMEIS melhores, o atendimento à saúde no centro é mais tranquilo. Morar no centro é muito melhor que morar na periferia (SOUZA, 2021).

A ocupação no centro, conforme relato da Ednéia, foi a partir de 2006, quando o governo Lula destinou alguns imóveis que eram do INSS e da Rede Ferroviária para produzir habitação social. Naquela época estava se trabalhando com o crédito solidário e terminando de se construir o Plano Nacional de Habitação, onde havia diretrizes que os imóveis vazios que não tivessem utilização e que fossem do governo federal seriam destinados para HIS. Nesta listagem constavam dois prédios do INSS no centro de BH, um na avenida Afonso Pena e outro na rua dos Caetés. De acordo com seu depoimento, no ano de 2014, os movimentos começaram a ter problemas com o Ministério das Cidades, devido a mudanças na equipe e na concepção dos trabalhos. Em 2014, descobriram que o governo ia leiloar os dois prédios. Rapidamente se

[85] Ver localização no Mapa de imóveis vazios.

organizaram para ocupar os dois prédios sendo que o prédio da avenida Afonso Pena não deu tempo para ser realizada a ocupação.

> O Lula não cedeu os prédios para o movimento, ele cedeu para s políticas públicas de habitação, para o Prefeito Márcio Lacerda, que falou que não tinha interesse, porque construir no centro era muito caro. Ele não quis os prédios. O INSS leiloou o prédio da Afonso Pena, e aí no atabalhoamento, a gente juntou as pessoas e ocupou o prédio da Caetés. Uma semana depois a gente já tinha sido autuado pela Justiça Federal para proceder o despejo. Na audiência de conciliação, mostramos para o juiz que o prédio estava destinado para ocupação de interesse social. Lá há uma junção dos quatro movimentos nacionais, que fizemos, para brigar pela política habitacional no centro, principalmente neste prédio. Provamos que as famílias que estavam lá dentro eram de baixa renda, compatível com o programa criado, e para o juiz que tínhamos condição e competência para trabalhar a recuperação do prédio no programa federal do *retrofit* e trabalhar com Minha Casa Minha Vida Entidade. O juiz deu uma prensa no Governo Federal, mas estamos nesta penúria até hoje (SOUZA, 2021).

Até esta entrevista, o Movimento não havia ganhado a causa na justiça, estando o processo em andamento. A CEF já avaliou a listagem das famílias, o pré-projeto de arquitetura[86] foi executado, e juntamente com todos os documentos técnicos já foram enviados também para CEF. O prédio foi projetado para abrigar 88 famílias.

Atualmente, as famílias habitam o prédio, que como foi laboratório do INSS, possui muitos banheiros. Como as salas são muito grandes foram divididas com tapume para as famílias se acomodarem. Os elevadores não estão em funcionamento.

O valor das contas de água e luz é um dos grandes problemas atuais. O fornecimento continuou mesmo com o prédio vazio, com a conta em torno de R$ 100 mil mensal paga por recurso público. De acordo com Ednéia, este foi um dos argumentos que usaram no processo, dar função social ao prédio e economizar recurso para o Estado. As famílias que ocuparam o prédio não estão conseguindo pagar os valores das contas, e o valor acumulado pelo INSS, que ainda é o proprietário do prédio, está altíssimo. Todo mês os quatro movimentos precisam arrecadar das famílias em torno de R$ 3 mil, para pagar a água e a luz.

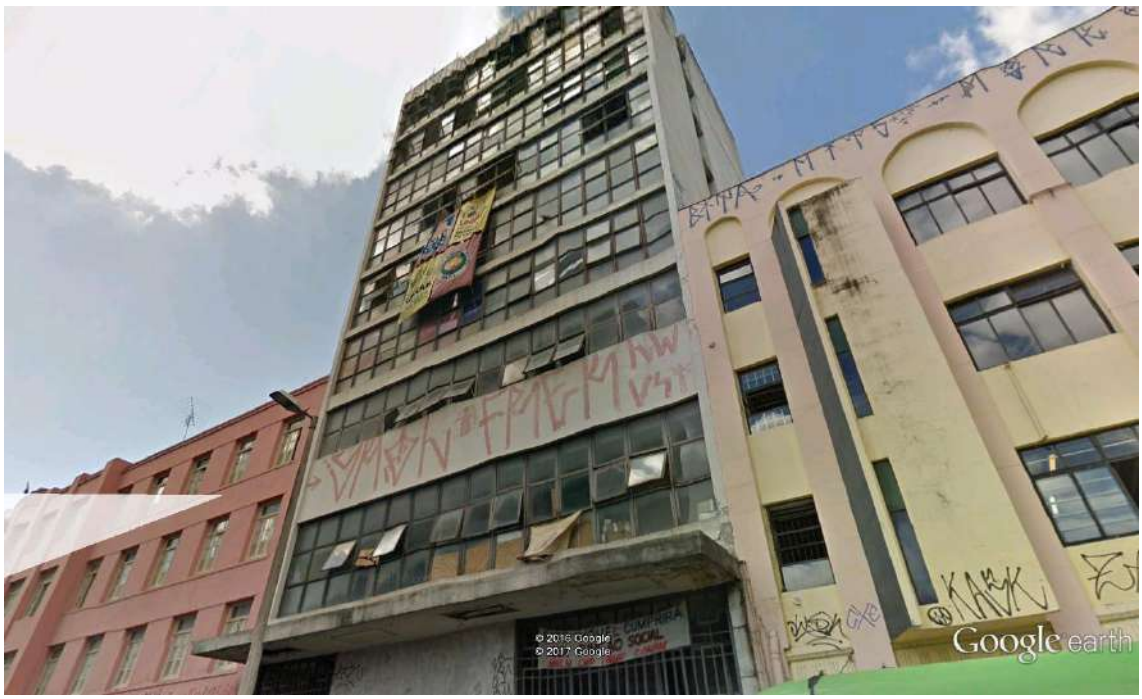
> Nós já fomos notificados várias vezes pelo INSS, porque não estávamos pagando as contas. Estamos tentando com o juiz, a tarifa social, para abaixar um pouco. Eu entendo que é necessário construir uma legislação específica para este público específico e diferenciado. Uma legislação de condomínio que acompanhe a regra do programa de interesse social que foi criado. Estamos lutando por isto, mas é complicado, porque uma parte do movimento

[86] Os responsáveis técnicos pelos projetos foram os arquitetos urbanistas Márcia Gouveia, Cláudia Pires, Josielle Cintia, Juliano Alvarenga e Demetre Anastassakis. Projetos apresentados em Anexos.

> acha que não é possível a pessoa ter R$ 200 para pagar. Mas a pessoa não tem. (SOUZA, 2021).

Portanto, percebe-se que há sim um grande interesse dos movimentos por moradia, em também apropriarem-se de imóveis antigos para requalificá-los, entretanto o processo é confuso, e praticamente solitário se tratando da parte que poderia caber a Prefeitura.

Figura 26: Prédio INSS - Rua Caetés, 331 - Centro.



Fonte: Google Earth.

4.9.2.2 <u>Ocupação Carolina Maria Jesus (Anexo B)</u>

Em 2017, 200 famílias organizadas pelo MLB, ocuparam um prédio na avenida Afonso Pena 2300, no bairro Funcionários.

Em 2018, houve um acordo do Movimento com o Governo Estadual, COHAB-MG, Defensoria Pública, que previu que a COHAB-MG cederia dois terrenos para as famílias construírem suas moradias e pagaria um valor de R$ 550,00 referente a cada família até o reassentamento definitivo, em que foi combinado que parte será assentada no Centro.

Neste acordo, foi cedido por um prazo de três anos, um outro edifício vazio, no que se conhece como Baixo Centro, na rua Rio de Janeiro 109, para 90 famílias. O prédio era um antigo hotel, tendo em média oito apartamentos/andar, variando a metragem de 40 m² e 80 m². Os recursos dos aluguéis, o MLB utilizou para pagar o aluguel e reformar o prédio, para assentar as famílias.

A ocupação e a vida neste novo prédio foi contada em entrevista pelo coordenador do MLB e morador do prédio Pedro Vieira (2021), que inicialmente relatou como o Movimento vê a moradia do Centro.

> Infelizmente, isto é um problema estrutural do capitalismo. A população pobre é jogada as margens da cidade. A especulação imobiliária vai expulsando. Assim como expulsou do Centro. A grande diferença que eu sinto, é que tem muita gente que trabalha informal, assim o Centro é uma vantagem. Muitos moradores vendem coisas, e estar aqui facilita. Outra coisa é que não existe estrutura nos bairros dos pobres, por exemplo, na Ocupação Barreiro, o posto de saúde para atender 4.000 famílias seria o ideal, mas o posto está sobrecarregado, atende mais do dobro. Aqui, o Posto Carlos Chagas é muito melhor e mais rápido, a demanda é menor, tem mais hospitais e UPAS. Tem a questão em relação as crianças e o lazer. Quebramos a quebra a cabeça aqui. Em um bairro, seus filhos podem jogar futebol na rua, no Centro não dá. Antes da pandemia, a gente tentava coletivamente fazer passeios... outra vantagem que no Centro, tem o parque. Problema de criança é passível de se resolver (VIEIRA, 2021).

Pedro Vieira acredita que há preconceito deles morarem no Centro e reforça a necessidade de estarem onde o poder público se faz presente.

> Na minha opinião e no que vivi na Ocupação, é algo positivo sim. É diferente, e aí eu acho que tem muita coisa que era positiva quando eu morava na Eliana Silva, a coisa do quintal, do vizinho, mais liberdade.... mas são escolhas. Mas você pode fazer a seleção das famílias se tiver opção de quem quer morar numa casa e quem quer morar no Centro. Por mais que eu sinta saudades destas questões, se for me perguntar hoje, eu prefiro ficar aqui. É mais perto dos espaços onde vou divertir, perto dos meus amigos, perto meu trabalho. Mais fácil eu ir ao Mineirão ver o jogo, ir ao cinema, teatro, festivais de rua que normalmente ocorrem no Centro. É vantajoso estar aqui. Moro sozinho, mas se fosse um pai de família, talvez mudasse. Por isso que acho que a seleção é interessante (VIEIRA, 2021).

O prédio estava abandonado há quase 30 anos, estando completamente destruído. Havia muito entulho, o encanamento e fios elétricos tinham sido roubados. Com o recurso revertido e um mutirão das famílias conseguiram estruturá-lo para moradia. Atualmente há no prédio um auditório e um espaço para lazer. Os apartamentos têm água encanada e luz elétrica, tudo graças ao movimento que organizou as famílias e produziu o processo de autoconstrução.

Ele ressalta a ajuda da Escola de Arquitetura da UFMG, nas dinâmicas do movimento e na assessoria técnica. “Atualmente levamos para a Marcela[87], a ideia de criar espaços no prédio para gerar renda. Muita gente está desempregada. Desenvolvemos um projeto para lojas, salão, cozinha, creche. Este apoio é importante.” (VIEIRA, 2021).

---

[87] Profa. Marcela Silviano Brandão Lopes, do Departamento de Projetos da Escola de Arquitetura da UFMG.

Questionado, sobre a possibilidade de um formato diferente, da autoconstrução, de readequação de alguns prédios antigos no Centro para moradia, e do custo com manutenção mais cara de uma edificação vertical, Vieira (2021) explica, que muitos moradores das Ocupações são trabalhadores da construção civil.

> No caso deste prédio nós contratamos uma empresa de engenharia, porque precisávamos de um engenheiro assinando e se responsabilizando. Na obra, vários moradores eletricistas foram os que passaram os cabos. Temos morando aqui, quatro bombeiros eletricistas. No dia a dia, na manutenção eles ajudam bastante. Não dá para subestimar a capacidade dos moradores, são eles que mantém a sociedade como um todo, são a classe produtiva (VIEIRA, 2021).

Continuando, ele explica a dinâmica de manutenção de um prédio ocupado:

> A gente entende, que para o prédio ficar inabitável temos que perder o senso de coletividade. Por isso a atuação do MLB é tão importante. Nas assembleias resolvemos tudo, por exemplo, o lixo, regras de dias para descer com ele. Isto vale também para questões estruturais. Está chovendo e alagando, o que podemos fazer, quem pode ajudar? Tem que comprar materiais, temos dinheiro em caixa, ou não temos? Temos que talvez fazer um bingo para levantar recurso. Coletivamente a nossa capacidade de administrar o prédio, aumenta consideravelmente. Temos exemplos de ocupações em que nós mesmos calçamos as ruas, conseguimos dinheiro... mas também não podemos perder a perspectiva do Poder Público se envolver nisto (VIEIRA, 2021).

O prédio não tem até hoje ligação de água e luz. Foi feito “gato” para poderem ter acesso a estes serviços. Não conseguem ter acesso a internet, porque as operadoras se justificam falando que as ocupações são áreas de risco para elas. A ocupação pleiteia oficializar estes serviços, mas de acordo com ele, o Estado se nega, pois seria mais um passo para regulamentação, o reconhecimento do espaço como definitivo para moradia. Quanto a taxa de condomínio, os moradores contribuem com R$ 30,00/mês, e se organizam para levantar fundos quando há gastos extras.

Figura 27: Prédio atual da Ocupação Carolina Maria Jesus - Rua Rio de Janeiro, 109.

Fonte: Google Maps (2019g).

O que se percebe nestes dois casos das ocupações verticais no Centro, é a satisfação dos moradores com a localização e a possibilidade concreta de transformar edifícios vazios em habitações de interesse social. Entretanto, a posse dos dois não foi efetivada e não ocorreu nenhum *retrofit* nestes prédios. Eles foram simplesmente ocupados.

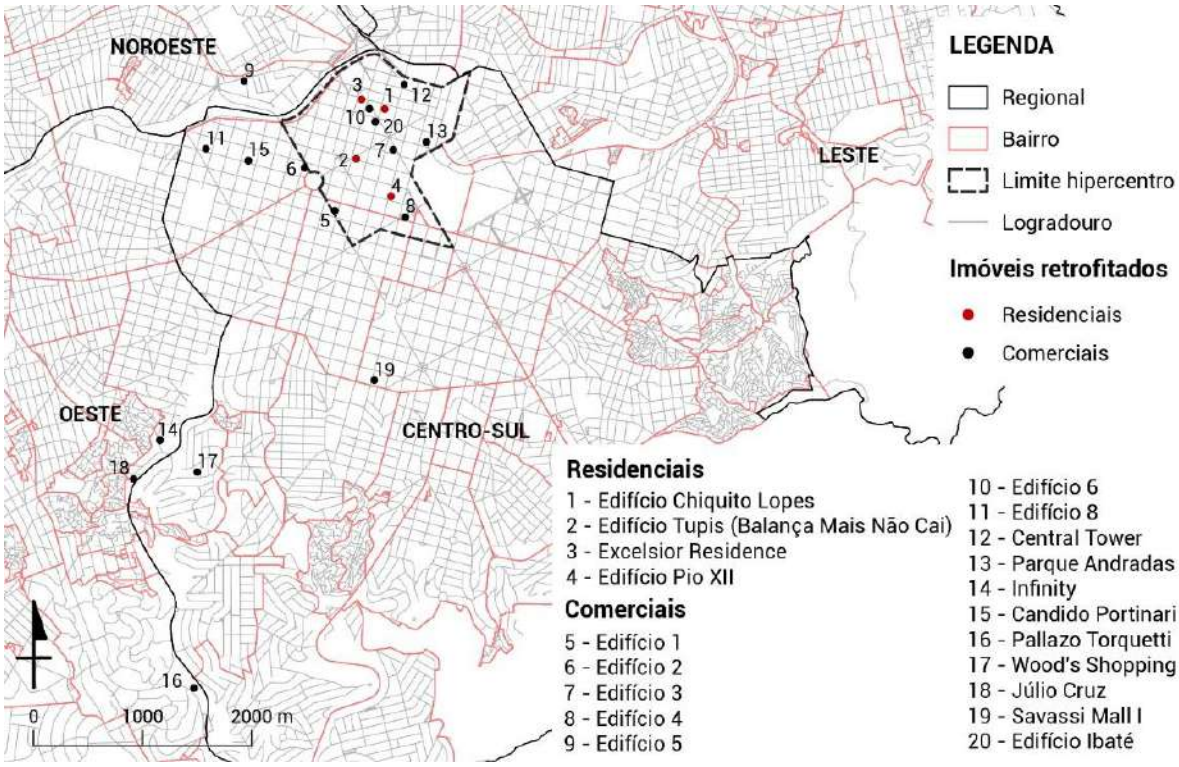
No Capítulo 3 - Eixo 2 - Centro de BH, no item 3.4 foi discorrido todos os planos para HIS, que a PBH executou nas duas últimas décadas, além de sua posição atual. A PBH acredita que incentiva. Quanto aos construtores, ainda não veem a produção de HIS no Centro como um produto que dê lucro.

> O Centro ainda é uma área valorizada o que às vezes dificulta o *retrofit* pois os preços não viabilizam a sua execução. Investir em *retrofit* para HIS, é pouco provável para a Construtora, pois os imóveis sociais são com áreas reduzidas e em locais menos valorizados que inviabilizaria o *retrofit* (NUNES, 2020).

4.10 EDIFÍCIOS RETROFITADOS

Neste item serão descritos os imóveis residenciais e comerciais retrofitados no Centro de BH, com outras referências de *retrofits* fora da região estudada.

Mapa 32: Imóveis residenciais e comerciais retrofitados BH.



Fonte: Elaborado pela autora.

Quadro 12: Imóveis retrofitados.

	Obras	Localização	Data obra	Uso original	Uso retrofit	Área
1.1	Edifício Chiquito Lopes	Rua São Paulo 351- Centro	2004/ 2006	Comercial	Residencial	10.680,84 m²
1.2	Edifício Tupis (Balança Mais Não Cai)	Avenida Amazonas, 749 - Centro	2008/ sem previsão	Residencial/ Comercial	Residencial	3.400,00 m²
1.3	Excelsior Residence	Rua dos Caetés, 745- Centro	2013/ 2015	Comercial	Residencial	24.000,00 m²
2.1	Edifício Pio XII	Rua Espírito Santo, 1059- Centro	2017/ 2019	Comercial	Residencial	11.000,00 m²
3.1	Edifício 1	Avenida Bias Fortes, 932 - Lourdes	1998	Residencial	Comercial	2.400,00 m²
3.2	Edifício 2	Rua Rio Grande do Sul, 661 - Barro Preto	2005	Residencial	Comercial	3.134,90 m²
3.3	Edifício 3	Avenida Afonso Pena, 774 - Centro	2010	Comercial	Comercial	1.584,00 m²
3.4	Edifício 4	Avenida Alvares Cabral, 217 - Centro	2016	Residencial	Prefeitura (SMARU)	4.000,00 m²
3.5	Edifício 5	Avenida Nossa Sra. de Fátima, 2175 - Carlos Prates	2014	Comercial	Delegacia	1.025,00 m²
3.6	Edifício 6	Avenida Afonso Pena, 342 - Centro	2018	Orgão Público Federal/ IAPI	Prefeitura (SMASAC/ SMMA)	7.754,00 m²
3.8	Edifício 8	Avenida Augusto de Lima, 1942 - Centro	2020	Orgão Público Estadual/ Delegacia	A definir (comercial)	2.000,00 m²

	Obras	Localização	Data obra	Uso original	Uso retrofit	Área
4.1	Central Tower	Rua Rio de Janeiro, 37 - Centro	03/02/20	Comercial	Comercial	4.580,00 m²
4.2	Parque Andradas	Avenida dos Andradas, 600 - Centro	13/11/17	Comercial	Comercial	11.465,00 m²
4.3	Infinity	Rua Porto Carrero, 112 - Gutierrez	Em andamento	Comercial	Comercial	3.245,00 m²
4.4	Candido Portinari	Avenida Augusto de Lima, 1568 - Barro Preto	18/12/18	Comercial	Comercial	18.410,00 m²
4.5	Pallazo Torquetti	Avenida Barão Homem de Melo, 4351 - Estoril	Em andamento	Hoteleiro	Misto	54.000,00 m²
4.6	Wood's Shopping	Rua Guaicuí, 660 - Luxemburgo	27/07/18	Comercial	Comercial	2.900,00 m²
4.7	Júlio Cruz	Avenida Raja Gabáglia, 1.580 - Gutierrez	30/01/12	Comercial	Comercial	16.085,00 m²
4.8	Savassi Mall I	Rua Levindo Lopes, 365 - Savassi	30/11/08	Ambulatório	Comercial	13.572,00 m²
4.9	Montain View Business Center	Rua José Hemetério Andrade, 950	2009		Comercial	11.505,72 m²
5.1	Edifício Ibaté	Rua São Paulo, 494 - Centro	2007	Comercial	Comercial (Hotel)	1.600,00 m²

Notas: (1.2 a 1.3) Construtora Diniz Camargos; (2.1) J. B. Simão Participações e Empreendimentos Ltda.; (3.1 a 3.8) EMC Empreendimentos; (4.1 a 4.8) PHV Engenharia; (5.1) Edifício Ibaté.
Fonte: Elaborado pela autora.

4.10.1 Imóveis residenciais retrofitados no Centro

Edifício Chiquito Lopes – 2004- Construtora Diniz Camargos (Anexo C)

Figura 28: Foto da fachada - rua São Paulo - Edifício Chiquito Lopes - após *retrofit*.

Fonte: Construtora Diniz Camargos (2020b).

O Edifício Chiquito Lopes, localizado na rua São Paulo 351, Centro (Mapa 32), durante muitos anos foi um prédio comercial, onde funcionou a sede da Companhia Vale do Rio Doce, ficando oito anos desocupado, depois de sua saída.

O prédio tem catorze andares e foi transformado em um condomínio residencial com 167 apartamentos, de 25 a 60 m², de um e dois quartos, sala, cozinha e banheiro.

De acordo com Teodomiro Diniz, ele não esperava no seu primeiro prédio residencial no Centro, que o público interessado fosse de classe mais alta.

> Eu achava que meu público ia ser de baixa renda e fomos descobrir no meio da obra que meu público era de faixa mais alta. Muita gente com R$ 8.000,00 ou R$ 10.000,00 de renda. Eu arranquei pensando em fazer popular e no meio do caminho mudei completamente. Foram aparecendo um público de faixa melhor. Eu vendi para uma senhora viúva de um desembargador, que tinha R$ 25.000,00 de renda. Ela comprou, junto com três amigas (DINIZ, 2014).

As unidades foram vendidas entre R$ 35 mil e R$ 80 mil, após um investimento de R$ 4 milhões.

Para o *retrofit* foram preservadas a estrutura, a fachada e parte das esquadrias de alumínio. O restante foi todo refeito com tecnologias modernas para os sistemas elétrico, hidráulico e telefônico. O edifício possui interfones, sistemas de medição individualizada de água e gás, portaria 24 horas e três elevadores, que foram reformados e modernizados. Possui, ainda, um estacionamento terceirizado para 110 vagas, com elevador de automóveis.

Pela data da sua execução, percebe-se que o empreendedor apostou na revitalização do Centro, e na legislação que se desenhava para as reconversões.

Pelo Mapa 10 (Zona de Ambiência), descrito no Eixo 2 - Centro de BH, vemos que o prédio está localizado na Zona de Ambiência 2 (Mapa 18), quase limite com a Zona de Ambiência 4 (Mapa 20). Esta localização explica, o porquê da percepção que seu público seria o popular.

As dificuldades enfrentadas neste primeiro prédio residencial retrofitado no centro de BH foram descritas anteriormente: a aprovação na PBH, a falta de legislação específica, a dificuldade com cartórios e bancos.

A legislação para o Hipercentro[88] ocorreu neste período. Foi instituído um grupo de trabalho, do qual Teodomiro Diniz fez parte. “Sem uma legislação específica para o *retrofit,* é impossível se adequar usos.” (DINIZ, 2014). A partir desta lei, foi adquirido o Edifício Tupis, o seu segundo empreendimento de *retrofit* residencial no Centro.

---

[88] Lei nº 9.326/2007 (BELO HORIZONTE, 2007b), prorrogada pelo Decreto nº14.261/2011 (BELO HORIZONTE, 2011), dispondo normas para adaptação e implantação de atividades específicas para o Hipercentro, como novos parâmetros de ventilação/iluminação, acessibilidade, não exigência de garagens e pilotis separando comercial/residencial, além de não considerar estas edificações como de impacto.

Como o Edifício Chiquito Lopes foi o pioneiro em *retrofit* residencial em Belo Horizonte, tendo 14 anos em que foi revertido para o uso residencial, foram feitas entrevistas com o síndico Neivaldo Ramos (2020), para se entender a questão da pós-ocupação.

Ramos (2020) relatou que já morava no Centro, e por ocasião do lançamento se interessou na aquisição. Atualmente, não reside mais no Centro, mas continua como síndico do Edifício Chiquito Lopes. Relatou, ao ser questionado, que o prédio é muito organizado e possui regras rígidas de condomínio. Questionado sobre a localização, afirmou que é muito boa, e que os moradores não se sentem inseguros quanto a violência, principalmente devido ao movimento noturno do BH Bus e de estudantes que transitam na região. Não tem reclamações construtivas e nunca viu o prédio como antigo. O barulho existe, mas não chega a incomodar. Durante a entrevista, forneceu algumas informações sobre o perfil dos moradores e dos imóveis, como a alta rotatividade de aluguéis, facilidade em alugá-los, e que a grande maioria dos moradores só permanecem nos apartamentos no período da noite. O prédio não permite a instalação de repúblicas, diversos imóveis são alugados para pessoas que vem a serviço temporário na cidade e não querem ficar em hotéis, sendo permitido o aluguel pelo Airbnb.[89]

Ao acessar às fichas dos moradores do Edifício Chiquito Lopes, alguns dados corroboraram com o perfil de moradores que optam por morar no Centro (RAMOS, 2020). Os dados nas fichas dos 167 moradores, mostram o seguinte perfil:

- dos 214 moradores, 34% está entre 20 e 30anos, 23% entre 30 e 40 anos, 10% até 50 anos, 9% até 60 anos, 8% até 70 anos, 7% até 80 anos, 3% com mais de 80 anos e os 6% restantes, abaixo de 20 anos, tendo apenas uma criança de quatro anos;
- 42% moram sozinhos, 35% moram duas pessoas; 13% moram três pessoas; 8% quatro pessoas e 2% cinco pessoas;
- das pessoas que moram juntas, apenas 16 apartamentos dos 167 são classificadas como família pai, mãe e filhos; os demais que moram juntos são difíceis de uma classificação, pois as vezes moram mãe, com filhos e primos, primos com amigos, ou amigos;
- 49% são mulheres e 51% homens;
- profissões variadas; 15% estudantes, a maioria do interior do Estado; o restante são na grande maioria profissionais liberais, como psicólogos, bibliotecários,

[89] Mercado on-line para organizar ou oferecer hospedagem, principalmente casas de família ou experiências de turismo. A empresa não possui nenhuma lista de imóveis, nem realiza eventos; atua como corretor, recebendo comissões de cada reserva (LOGOS PNG, 2020).

engenheiros, dentistas, fisioterapeutas, médicos, farmacêuticos, advogados, arquitetos, designers, publicitários e professores, historiadores e analistas de sistema, juntos são 30%, 6% do lar e aposentados, 2% funcionários públicos, 2% se disseram empresários, inclusive chineses e os 45% restantes são representantes comerciais, contadores, fotógrafos, desenvolvedores, bancários, artesãos, cuidadoras, corretores, auxiliares administrativo, secretárias, cineasta, cabelereira, motorista, mecânico e militar;

- 66% dos apartamentos são alugados e 34% moram os proprietários (RAMOS, 2020).

Nesta amostra, pode-se detectar a escolha dos moradores pelo local, baseados na facilidade de acessibilidade e de serviços próximos.

Edifício Tupis - 2008 - Construtora Diniz Camargos (Anexo D)

Figura 29: Foto da fachada de esquina do Edifício Tupis até paralização da obra.

Fonte: Muzzi (2014).

O Edifício Tupis em estilo eclético está localizado na avenida Amazonas número 749, em uma esquina íngreme da rua Tupis (Mapa 32), sendo conhecido popularmente em BH, como

Balança mas não cai, devido a rumores populares que o edifício balançava A fama provavelmente ocorreu, devido aos 18 andares do prédio, alto para os anos 40, e que pelo movimento das nuvens dava a impressão que o prédio balançava. Apesar de um pilar ter sido reforçado em 1956, o prédio nunca teve problemas estruturais, mas a fama se instalou.

No ano de 1945 teve início a construção, idealizada e empreendida pelo arquiteto e engenheiro Nícola Santólia, concluída em 1947.

O edifício foi inicialmente projetado para abrigar salas, 10 por andar com um banheiro. Após ser inaugurado, ele continuou vazio devido a lenda de que poderia cair. Com o edifício desvalorizado, jovens estudantes do interior passaram a ser os únicos interessados em habitar o local, que não havia sido projetado para ser residencial. Durante a década de 1960, o edifício se tornou uma grande república de estudantes. Com o preço do aluguel bem baixo e sem manutenção inicia-se seu processo de deterioração. Em 1980 o elevador já não funcionava mais e a fachada estava comprometida; em 1993 janelas e parte do reboco começaram a cair. Em 2000, a marquise desaba na rua e a Prefeitura interdita o prédio. Porém, entre a interdição e a reabertura, moradores de rua passam a habitar o edifício e demonstraram resistência em abandoná-lo. Os moradores são retirados em 2007, junto com os entulhos e lixos que há anos se acumulavam.

Célio de Castro, quando prefeito[90] de BH, quis demolir o prédio para fazer uma praça de 200 m², entretanto como o prédio tem 4.000 m² e a estrutura era boa, não justificava jogá-lo no chão. Em 2008, a Diniz Camargos comprou o prédio que, de acordo com Teodomiro Diniz, tinha uma multa imensa, o que fez do prédio um excelente negócio. O prédio foi comprado por R$ 1.500.000,00.

O projeto residencial de *retrofit* transformou o andar em quatro apartamentos de 35 m² a 40 m² aproximadamente, de um e dois quartos, com cozinha e sala conjugados e banheiro, num total de 60 apartamentos. As três lojas do térreo foram transformadas em uma única loja maior.

A Construtora informou, na época, que já contava com uma fila de 1.300 interessados em adquirir um apartamento no prédio, mostrando o interesse de um público pela localização do Centro. Este empreendimento se localiza na confluência das Zonas de Ambiência 1, 2 e 3 (Mapas 17, 18 e 19).

---

90 Prefeito BH de 1997 a 2001 (Partido Socialista Brasileiro - Partido dos Trabalhadores).

Entretanto, por problemas jurídicos, a obra foi paralisada em 2008 e até a presente data não foi retomada. Ocorreu um dos problemas que os empreendedores indicam como grande empecilho para compra de prédios antigos, a existência de diversos proprietários, com muitos herdeiros. Pendências como herança e espólios dificultam a aquisição destes imóveis. Neste prédio específico faltou o registro de propriedade de 5% da área.

Para o *retrofit*, somente a estrutura foi reaproveitada não sendo possível reutilizar nenhum dos outros subsistemas existentes por causa da modificação do uso e do elevado nível de degradação. As portas internas e esquadrias estavam em péssimo estado de conservação, assim como o revestimento das paredes se desprendendo com infiltrações e bolores. Os tacos do piso comprometidos com cupins. O elevador desde antes da interdição já se encontrava fora de funcionamento. Foi necessária a demolição total do pavimento tipo original, para adaptação para uso residencial.

O Corpo de Bombeiros flexibilizou a questão da escada de incêndio, pois não tinha espaço para a sua construção, sendo que parte dos degraus é em leque. Como o prédio possui dois reservatórios de água disponíveis, um superior e outro subterrâneo, foi possível esta flexibilização. Se não houvesse, a compra do prédio seria inviável.

Houve também uma flexibilização da Prefeitura em relação a construção irregular existente no último andar. O 17º andar para os projetistas inicialmente não existia. O plano da Construtora para este pavimento, onde existem dois apartamentos, será mantê-los retrofitados. Cada um deles terá dois quartos, sala, cozinha, banheiro e varanda externa. Neste piso também está o reservatório d'água e a central de gás que devido à falta de espaço foi mantida dentro da construção, com aprovação da Prefeitura. Percebe-se, portanto, que sem flexibilizações e adaptações legais, não é possível atrair investimentos privados.

A obra teve como uma das dificuldades, o volume de entulhos a ser retirado, devido a muita demolição. O acesso para esta retirada foi a utilização do poço de ventilação no átrio do prédio, visto não ter elevadores funcionando e a pouca largura da escada existente. Obras de *retrofit* necessitam se adaptar às condições existentes para canteiro de obras, recebimento de materiais e retirada de entulhos.

A disposição da estrutura, com seções assimétricas, dificultou o projeto arquitetônico, assim como o tamanho do vazio da circulação de ar, que teve que ser mantido nos pavimentos.

O prédio não era tombado pelo patrimônio, o que segundo a Construtora facilitou a intervenção.

Não foram adotados recursos técnicos inovadores até o momento da paralização, não se optando por nenhuma tecnologia de redução, economia ou reuso de recursos energéticos e de água.

Excelsior Residence - 2013 - Construtora Diniz Camargos (Anexo E)

Figura 30: Vista do Edifício Excelsior Residence da Praça Rio Branco (Praça da Rodoviária) a frente.

Fonte: Hometeka (2015).

O Edifício Excelsior Residence, localizado a rua dos Caetés 745, Centro, em frente à Praça Rio Branco, conhecida como Praça da Rodoviária (Mapa 32), possui 25 andares distribuídos em 24.000 m².

O edifício foi construído nos anos 1960, onde funcionava o Hotel Excelsior e, posteriormente, foi sede da Zurich Minas Brasil Seguros. O prédio estava vazio há 15 anos, quando a Construtora Diniz Camargos o adquiriu para um outro *retrofit* residencial. O investimento foi alto, cerca de R$ 30 milhões para a execução do *retrofit.*

Entretanto ao adquirir e estudar o prédio, a Construtora se deparou com alguns obstáculos. Se todos os andares fossem utilizados para apartamentos residenciais, seriam aproximadamente 500 apartamentos. Houve, portanto, um receio de se investir em um excesso

de habitações. Além disto, havia um problema com relação à iluminação nos 15 primeiros andares, o que inviabilizava a construção de uma área residencial.

Como alternativa, ocorreu uma parceria entre a Construtora e Jairo Azevedo, responsável pelo Sistema Divina Providência que queria construir uma escola para jovens carentes no centro de Belo Horizonte. Assim, por meio de uma parceria, Jairo Azevedo ficou com os 15 primeiros andares para construir a Escola, e a Construtora construiu os apartamentos do 16º ao 25º andar.

Teodomiro Diniz, em entrevista, contou que a aprovação da lei do hipercentro o estimulou a comprar o Edifício Tupis e o Excelsior. Entretanto, por ocasião da aprovação, a PBH não queria aprovar a divisão do prédio; alegando que a decisão deveria ir para o COMPUR, contrariando o próprio Manual da Prefeitura. Como a lei estava vencendo, ele procurou a PBH e solicitou um decreto do Prefeito, pois a lei poderia ser renovada por meio de um decreto por mais quatro anos. Desta forma, conseguiu aprovar os dois projetos, que levaram 11 meses de tramitação.

Por ser um *retrofit*, a proposta foi reaproveitar o máximo possível de materiais, como as esquadrias do prédio e a maioria dos vidros. O hall de circulação e os revestimentos das paredes em mármore aurora pérola também foram preservados e algumas peças encontradas durante a reforma, como um quadro de luzes para solicitação de serviço de quarto e selos de mala foram expostos na entrada no edifício para relembrar a história da construção.

São 152 apartamentos, que variam entre 28 e 80 m² e possuem configurações diferentes dependendo de sua posição na edificação. Alguns são mais retangulares, outros mais quadrados, e os de fachada têm janelas arredondadas que acompanham o desenho do prédio. O conceito de *lofts* permite que o proprietário divida o apartamento de acordo com a sua necessidade. A construtora ofereceu *kits* de paredes em *drywall* para serem instaladas em qualquer ambiente.

Toda a instalação de tubulações foi feita em *shafts*, aberturas verticais ou horizontais por onde passam instalações hidrossanitárias, ventilação e esgoto, para facilitar a manutenção. Um elevador foi revitalizado e dois novos foram instalados. O prédio não conta com vagas de garagem.

Os apartamentos foram vendidos rapidamente, e diferentemente dos outros empreendimentos, o prédio possui um espaço *fitness* e cozinha *gourmet* de usos coletivos.

O Excelsior está localizado na Zona de Ambiência 3 (Mapa 19). Seu acabamento e a infraestrutura do prédio destoam desta zona de ambiência.

Edifício Pio XII - 2017 - JB Simão Empreendimentos Ltda (Anexo F)

Figura 31: Vista do Edifício Pio XII - Rua Espírito Santo, 1059, Centro.

Fonte: JB Simão Participação e Empreendimento (2018).

Em 2015, a JB Simão Participações iniciou os estudos para realizar o *retrofit* no Edifício Pio XII. O prédio foi construído entre 1958 e 1960, sendo que o habite-se original é de 1960, sempre como uso comercial.

O prédio, localizado na rua Espírito Santo 1059, Centro (Mapa 32), pertencente à Arquidiocese de Belo Horizonte, estava parado e vazio há dois anos, quando a Construtora fez um acordo de parceria, para construção de um residencial. A viabilização do acordo foi por meio de permuta, na qual a Construtora recebeu um número de apartamentos.

A obra não foi financiada, a venda de unidades viabilizou o empreendimento. A parceria com o proprietário de prédio foi a forma que a Construtora encontrou para entrar no negócio.

O motivo alegado pela Construtora, em investir no *retrofit*, foi a oportunidade ocorrida em um lançamento no Centro, onde há toda uma infraestrutura para se morar sem necessidade do uso de automóvel para lazer, alimentação e negócios.

São 161 apartamentos, em 11 andares, onde as unidades variam entre 25 e 68 m², com um ou dois quartos e um banheiro. O prédio tem lavanderia comunitária, espaço *fitness*, bicicletário e um estacionamento rotativo.

O edifício está localizado na Zona de Ambiência 1 (Mapa 17). A campanha de vendas foi intensa, com criação de *stand* no local e bastante publicidade na mídia, muito direcionada para um público de maior poder aquisitivo, com *folders* explorando principalmente os jovens e idosos, potenciais moradores deste tipo de empreendimento. As vendas foram bem-sucedidas com um grande volume de apartamentos vendidos nos primeiros meses do lançamento, o que viabilizou o início das obras. Durante as obras as vendas continuaram em bom volume. A maioria dos compradores foram usuários, mas houve também bastante procura para investimento.

O processo de diagnóstico se iniciou com uma vistoria em todo edifício, identificando-se o estado de conservação dos acabamentos, e o que se podia ser mantido na nova utilização do imóvel. Foram mantidos os pisos de marmorite das áreas comuns e os tacos dos pisos dos apartamentos. Foi preservado o hall de entrada do prédio e as áreas de circulação e escadas com seus pisos originais, além de algumas esquadrias.

A Construtora relatou que está aberta para outros *retrofits*, mas atualmente não tem nenhum em seus planos.

4.10.1.1 Valores de vendas atuais dos apartamentos nos edifícios retrofitados

A Tabela 28 mostra valores altos, se considerarmos que são apartamentos de apenas um quarto e sem vagas de garagem, indicando a valorização deste padrão de apartamento para área central, onde o grande apelo de vendas é a localização privilegiada e a facilidade de acessibilidade. Indica também que um prédio retrofitado, é visto como novo pelo mercado e pelos consumidores. As zonas de ambiência onde cada um está localizado, parece não influenciar no preço, e estranhamente o Edifício Chiquito Lopes, o mais antigo, o único que não possui amenidades e com menor área é o mais caro, corroborando com o depoimento do síndico Nivaldo Ramos (2020), que há uma fila de inquilinos interessados. A conclusão que se pode chegar é que há sim demanda para o perfil dos apartamentos retrofitados ofertados.

Tabela 28: Preços de venda dos apartamentos dos prédios retrofitados.

Edifício	Quartos	m²	Valor
Chiquito Lopes	1	37 m²	R$ 380.000,00
Excelsior Residence	1	52 m²	R$ 311.000,00
Pio XII	1	55,14 m²	R$ 316.766,04

Fonte: Elaborado pela autora com base em Casa Mineira Imóveis (2017).

4.10.2 Imóveis comerciais retrofitados

PHV Engenharia (Tabela 29 e Mapa 32).

Tabela 29: Obras retrofitadas PHV Engenharia.

Prédio (nome)	Local (endereço)	Uso anterior	Uso retrofit	Data conclusão	Área aproximada (m²)
Central Tower	Rua Rio de Janeiro, 37 - Centro - BH/MG	Comercial	Comercial	03/02/2020	4.580,00
Parque Andradas	Rua Carijós,13 - Centro - BH/MG	Comercial	Comercial	13/11/2017	11.465,00
Infinity	Rua Porto Carrero, 112 - Guitierrez - BH/MG	Comercial	Comercial	Em andamento	3.245,00
Candido Portinari	Avenida Augusto de Lima, 1568 - Barro Preto - BH/MG	Comercial	Comercial	18/12/2018	18.410,00
Pallazo Torquetti	Avenida Barão Homem de Melo, 4351 - Estoril - BH/MG	Hoteleiro	Misto	Em andamento	54.000,00
Woods Shopping	Rua Guaicuí, 660 - Luxemburgo - BH/MG	Comercial	Comercial	27/07/2018	2.900,00
Júlio Cruz	Avenida Raja Gabáglia, 1.580 - Gutierrez - BH/MG	Comercial	Comercial	30/01/2012	16.085,00
Savassi Mall I	Rua Levindo Lopes, 365 - Savassi - BH/MG	Ambulatório	Comercial	30/11/2008	13.572,00
Mountain View	Rua José Hemetério Andrade, 950, bairro Estoril	Comercial	Comercial	2009	10.680,84

Fonte: Elaborada pela autora.

EMC Empreendimentos (Tabela 30 e Mapa 32).

Tabela 30: Obras retrofitadas EMC Empreendimentos.

Prédio (nome)	Local (endereço)	Uso anterior	Uso retrofit	Data conclusão	Área aproximada
Prédio 01	Avenida Bias Fortes, 932 - Lourdes	Residencial	Comercial	1998	2.400 m²
Prédio 02	Rua Rio Grande do Sul, 661 - Barro Preto	Residencial	Comercial	2005	3.134,90 m²
Prédio 03	Avenida Afonso Pena, 774 - Centro	Comercial	Comercial	2010	1.584 m²
Prédio 04	Avenida Alvares Cabral, 217 - Centro	Residencial	Comercial	2016	4.000 m²
Prédio 05	Avenida Nossa Senhora de Fátima, 2175 - Carlos Prates	Comercial	Comercial	2014	1.025 m²
Prédio 06	Avenida Afonso Pena, 342 - Centro	Órgão Público Federal/ IAPI	Comercial	2018	7.754 m²
Prédio 08	Avenida Augusto de Lima, 1942 - Centro	Órgão Público Estadual/ Delegacia	Comercial	2020	2.000 m²

Fonte: Elaborado pela autora.

4.11 REFLEXÕES DO EIXO 3 - MERCADO IMOBILIÁRIO

O Eixo 3 - Mercado Imobiliário BH responde às perguntas que foram propostas nesta pesquisa, ou seja, desvelar o mecanismo do "mercado" de BH, que não inclui o *retrofit* em seus

planos de investimentos. O "mercado" representa portanto, o sujeito da operação *retrofit*, determinando a ação de construir ou não, investir ou não, especular ou não.

Foi compartilhada, no início deste Eixo, a ideia de Weber (2015), de um mercado plural, de um sujeito composto, onde diversos agentes se misturam no genérico "mercado". Entretanto, apesar da multiplicidade de agentes, a engrenagem que o movimenta é a mesma, seguindo direções bastante parecidas.

A construtora JB Simão foi questionada se há potencial para que o *retrofit* se estabeleça como um nicho de mercado imobiliário em BH: "possibilidade há, mas são poucas as construtoras que se interessam com esse tipo de atividade, as grandes construtoras preferem atuar em construção de unidades novas" (NUNES, 2020).

O que foi constatado, em relação ao *retrofit* em BH, é uma atuação incipiente de construtoras neste nicho. Apenas duas construtoras executaram o *retrofit* residencial, em todo período pesquisado. Destas duas, a única que parece ter realmente abraçado o *retrofit* como nicho, e por que não, numa expectativa de um centro residencial, foi a Construtora Diniz Camargos, que entretanto encerrou a sua participação em 2013.

Algumas ponderações dos entrevistados ajudaram a unir as várias peças de comportamentos do "mercado", que se misturam, para entender oferta e demanda.

Jane Pinho, da Construtora Sudoeste, colocou dois fatores para o "mercado" não receber bem o produto *retrofit.* Começaremos pelo segundo, "o mineiro é muito fechado, difícil sair fora da caixinha" (PINHO, 2021).

Nagazawa (2021) também tem a mesma visão ao afirmar que

> O mercado busca o menor esforço, ele é hiper conservador, o mineiro pior ainda. Se você apresenta um produto imobiliário um pouco diferente, o construtor fala que prefere o "clássico". Não dá para fugir muito. Já fui muito massacrado em reuniões, em que ouço que temos que fazer o clássico, mas com "*plus",* um "detalhezinho" diferente, um "materialzinho" diferente, isto é o que vende, não se precisa mexer em time que está ganhando (NAGAZAWA, 2021).

Ele relata como funciona a mentalidade do empreendedor junto a do consumidor:

> A especulação também explica o nosso acervo igual, repetido. A maioria dos vendedores imobiliários é um grande especulador. Vamos dar um exemplo do Edifício Santiago de Compostela, do Gustavo Penna, em Lourdes[91]. Vamos supor que o valor da construção foi R$ 10.000,00/m², e que foi vendido por R$18.000,00/m². Se tem um terreno do lado, o empreendedor vai comprar, vai construir a mesma coisa, mas com um preço menor de custo, vai usar um

[91] Edifício residencial construído em 1995, de luxo, no Bairro de Lourdes (BH), projeto do arquiteto Gustavo Penna, considerado um projeto arrojado e diferente para o que era construído no bairro.

> projeto de gaveta padrão e vender pelos mesmos R$ 18.000,00/m², porque Lourdes consome R$ 18.000,00/m², mesmo se fizer um produto um pouco abaixo, vai continuar tendo demanda. Copia-se a planta, diminui-se a qualidade dos materiais, do *design*, economiza-se em tudo que puder e vai se reproduzindo. Especula-se, ganha, mas a qualidade do *design* Gustavo Penna é substituída por algo pior, tudo vai caindo (NAGAZAWA, 2021).

Desta forma, Nagazawa (2021) discorre sobre a dificuldade do consumidor com o que não representa o "novo". Ele fala da falta treinamento, de estudo, de reflexão tanto na academia como da sociedade com relação ao antigo.

> O belorizontino, o brasileiro de forma geral, valoriza pouco a cultura e a questão da substituição da cidade, que de década em década vai sendo demolida, e surgindo cada vez mais feia. Não valorizamos o nosso passado, nossa história. A arquitetura tem o poder de transmitir o espírito de uma época, o *zeitgeist*. A sociedade é aculturada, não tem este treinamento para contemplar o seu passado, acham que um bem tombado é um absurdo, existirem conjuntos urbanos, outro absurdo. Não estão acostumados a olhar com calma, com atenção um valor histórico e sua própria cultura. BH tem uma mescla de falta de valorização histórica e extremo conservadorismo, com "maria vai com as outras" de consumo de moda. O Vila da Serra é o retrato do que é consumo imobiliário e reflete bem o seu predecessor. O Belvedere que começou com esta tendência, é para mim um bairro feio e estéril, uma aberração urbanística, um bairro de muros (NAGAZAWA, 2021).

Retomando os fatores apontados por Pinho (2021), o primeiro fator merece uma maior atenção. "O mercado vai primeiro esgotar todos os terrenos, inclusive agora no período de transição da lei antiga para a nova de BH. Financeiramente o mercado entende que construir do zero e incorporar é mais barato e lucrativo do que o *retrofit* (PINHO, 2021).

Foi também compartilhado neste capítulo, a constatação que parte do "mercado" faz da especulação uma ação produtiva. Podemos atribuir-lhes a designação de especuladores inteligentes, conseguem antever para onde irá uma nova demanda, fazendo uma ação coordenada e mais organizada que a dos planejadores urbanos.

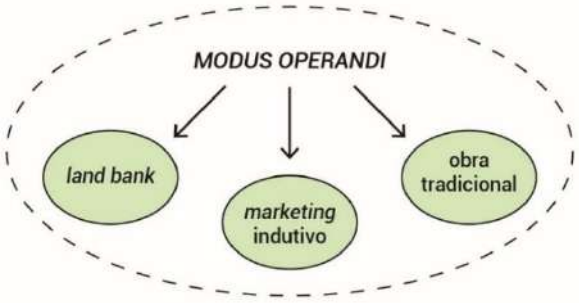
Ao se analisar a dinâmica do "mercado" imobiliário nos anos propostos, percebeu-se claramente que tanto a cidade de BH, como sua Região Metropolitana possuía e ainda possui um montante considerável de terrenos para novos investimentos. Esta constatação, por si só, já coloca o *retrofit* em desvantagem. Os valores atualizados para o ano de 2021, pelo IGP-M, dos dados de Valores Genéricos do metro quadrado construído, no Hipercentro, na Lei nº 9.795/2009 (Mapa 15), indicam valores que vão de R$ 1.121,40 a R$ 4.325,40, valores altos se comparados com valores de terrenos vagos na Regional Norte, que podem ser encontrados

na faixa de R$ 1.000,00/m².[92] Os cálculos comparativos ao *retrofit,* não podem ser reduzidos apenas ao valor do m² do terreno, mas ele impacta a escolha, quando comparativamente estamos falando de um outro produto e com mais empecilhos do que um terreno vago.

Outra questão, que pode contribuir com a opção de escolha por outros *land bank* na cidade, está no fato que nas áreas consideradas degradáveis investir uma soma ponderável de recursos implicará na espera de muitos anos para o retorno do lucro. O incorporador não está disposto a correr riscos consideráveis já que não pode saber com certeza se haverá demanda solvável para aquela área. Havendo outras áreas mais seguras a opção será por elas, pesando desta forma, a figura do especulador improdutivo, o proprietário original, ele sim aguardará passivamente uma longa espera para que a área se valorize, preferindo manter seus imóveis vacantes fechados, obsoletos, degradados. Este é o pior especulador para os centros das cidades, ele é passivo e viverá da espera, daí a importância de mecanismos legislativos, como o IPTU progressivo.

Na entrevista com Nagazawa (2021), ele resumiu o *modus operandi* do "mercado": *land bank* considerável, facilidade de operação com as obras tradicionais, e estímulo de um *marketing* indutivo, como mostrado na Figura 32.

Figura 32: *Modus operandi* mercado imobiliário.



Fonte: Elaborado pela autora.

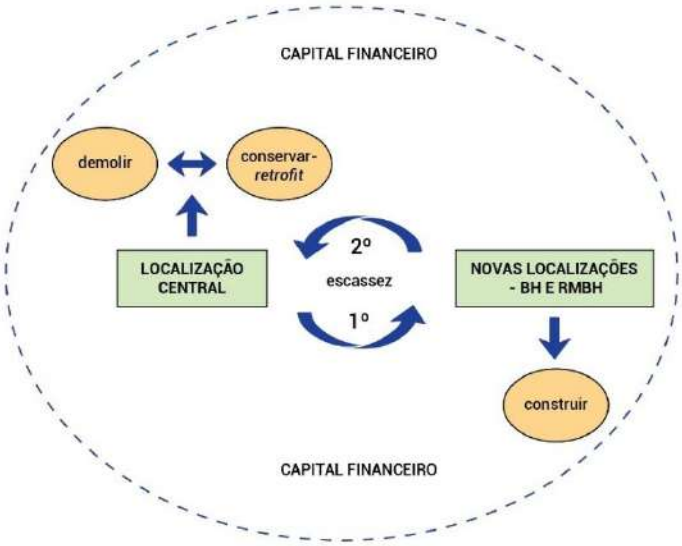
Desta forma, percebe-se que o *retrofit* tem dois concorrentes de bastante peso e decisivos para a sua assimilação como um nicho. A opção, *marketing* indutivo, é um instrumento que o "mercado" se utiliza muito bem e com sucesso quando quer exaltar um produto, ou seja, será uma consequência do movimento do "mercado" em direção a aceitação do *retrofit*, que no momento oportuno será apresentado com *glamour*.

A Figura 33 - Ciclo do Capital - Urbanização, resume este raciocínio. O capital migra da localização central para novas localizações urbanas, premido pela escassez de terras e por

[92] Consulta a terrenos nas regionais Pampulha e Norte (NETIMÓVEIS BRASIL S. A., 2021).

terrenos mais baratos. O sentindo inverso da escassez de terras poderá num futuro, ser o propulsor do *retrofit.* Entretanto o que este Capítulo demonstrou é que BH ainda está distante desta inversão.

Figura 33: Ciclo Capital - Urbanização.



Fonte: Elaborado pela autora.

Outro fator também demonstrado neste Capítulo e que contribuiu sobremaneira para o Ciclo do Capital - Urbanização, no período estudado, foi o PMCMV, principalmente para as Faixas 2 e 3. O programa facilitou o uso dos *land banks* pelos empreendedores/investidores. Neste ponto percebe-se a incoerência do discurso público, quando incorporou o programa proposto pelo "mercado" e não o adaptou para a possibilidade de reverter a vacância do Centro, incentivando de fato o *retrofit.*

Chamamos enfim a atenção para algumas expressões e palavras utilizadas durante as entrevistas:

- Efeito manada: o "mercado" corre numa mesma direção, colocando em risco o tênue equilíbrio entre oferta e demanda. Poucos tem o espírito inovador, o "*animal spirit*"[93];
- *Feeling*: por vezes, soa quase como sinônimo de efeito manada, *feeling* para aquilo que já é seguro como lucro;

[93] Termo designado por Andrade (2003 apud ABRAMO; PAIXÃO, 2009), que sugere um "remar contra a corrente" de um empresário inovador.

- Zona de conforto: quando se quer configurar, a pouca disponibilidade em se arriscar, mesmo em outros métodos não tão mais inovadores assim, que já são utilizados pelo "mercado" da construção civil em outros países;
- Preguiça: termo que se confunde com zona de conforto.

Estes jargões fazem parte de um jogo implícito, que escamoteia os verdadeiros interesses econômicos do "mercado". O "mercado" vai para a mesma direção, segue seu *feeling* porque esta é a direção da certeza do ganho.

Enquanto o "mercado" não perceber que pode ganhar dinheiro em outras direções, ele não mudará. Para que? A verdade é que não faz parte do glossário do "mercado", preguiça, zona de conforto, quando se trata em ganhar dinheiro.

Entretanto, analisando, os empreendedores que optaram por fazer o *retrofit* no Centro, podemos elencar alguns motivos.

Dois empreendedores entrevistados que representam a maior parte dos *retrofits* que são os comerciais, possuem perfis diferentes e encontraram nichos em que se sentem seguros, devido ao *know-how* adquirido. A EMC Empreendimentos investiu no aluguel, tendo como clientes órgãos públicos e grandes empresas, o que simplifica a administração. Seu perfil é de um investidor diferente do construtor que constrói para vender. A PHV Engenharia se viu envolvida com constantes *retrofits* comerciais, que são na grande maioria obras inacabadas. Nestas obras, os diversos proprietários querem reaver o investimento, portanto entram como parceiros dos empreendimentos.

O que esta pesquisa propôs analisar foram os *retrofits* residenciais, ficando para tanto, restrita às experiências de apenas dois construtores. A JB Simão Empreendimento teve uma oportunidade de parceria com o proprietário do prédio pertencente a uma instituição religiosa. Um único proprietário, que entra como parceiro no empreendimento simplifica consideravelmente o processo, além do prédio retrofitado estar localizado numa área mais nobre do Hipercentro.

O caso mais significativo está nas experiências da Construtora Diniz Camargos, que entretanto não investe em *retrofits* desde 2017, ou seja, foi uma fase de investimentos, que coincide com a atenção da PBH na recuperação do Centro e na vigência da legislação específica para *retrofit.* O que deu certo? Talvez a persistência em acreditar no *retrofit* e no Centro como um nicho de mercado, mas a sua carteira tem como foco principal, empreendimentos novos mais lucrativos. Estas experiências são poucas para se avaliar e mapear um *modus operandi* de agentes direcionados para o *retrofit*. Portanto, esta pesquisa teve que focar nas estratégias dos agentes que preterem o *retrofit.*

CAPÍTULO 5 REFLEXÕES POSSÍVEIS

Como toda pesquisa que vai se encerrando, mais por uma imposição de término do que pelas inquietações que vão se sucedendo a cada descoberta, a percepção durante este intenso percurso é a de que muitas vezes ela seguiu seu próprio caminho. Talvez seja este o motivo que torna as pesquisas tão instigantes e infindáveis. Esta pesquisa em particular, tornou-se infindável, por estar enredada numa complexa dinâmica urbana que mesmo sobre um aparente alicerce de características atemporais, como o papel do "mercado" imobiliário, a economia, os interesses públicos e privados, e por um descaso histórico com aqueles que não têm direito à moradia acessível, também está à mercê de variantes temporais que influenciarão certamente em outro período, caso ela seja refeita mais adiante.

Agrega-se ainda, que esta pesquisa como muitas outras, foi atropelada por um fator inesperado e desconhecido, uma pandemia, que está refletindo na economia, nos comportamentos sociais, na forma de trabalhar, no anseio das pessoas por localizações mais distantes das cidades e obviamente, aumentando as desigualdades sociais.

Desta forma, na tentativa de finalizá-la, retoma-se as perguntas de pesquisa proposta na Introdução: quais as razões do desinteresse do mercado imobiliário pelo *retrofit* residencial em BH? Ou ainda, quais condições seriam necessárias para que o mercado se interessasse pelo *retrofit* no centro de BH?

As hipóteses levantadas para tais perguntas foram duas: a existência considerável de imóveis fechados, propícios para serem reintegrados no mercado de BH e o papel do mercado imobiliário em BH, com a prevalência da construção de novos edifícios e com um aparente descaso de reutilização do acervo existente.

De antemão, estava a necessidade de se entender o "mercado" imobiliário, especificamente o de BH. Como o mercado decide o que, onde, e o momento de construir e com quais estratégias. Assim, foram traçados três eixos de pesquisa. Eixo 1 - *Retrofit*; Eixo 2 - Centro de BH, e Eixo 3 - Mercado Imobiliário BH. Estes três eixos pretenderam traçar o cenário para se investigar a viabilidade do *retrofit* em BH. Esta foi a costura proposta, que permitiu algumas reflexões, denominadas aqui, de possíveis.

A cultura de que a renovação constante das cidades é benéfica e sinal de progresso está introjetada na nossa sociedade e se faz presente devido ao "mercado" imobiliário ser o grande maestro da dinâmica urbana. Não esteve em questão neste trabalho discutir o que merece ser privilegiado, e muito menos, a difícil tarefa em se medir a velocidade ideal para que as mudanças urbanas ocorram.

Percebe-se, entretanto, que já se torna necessário as cidades, caminharem para um equilíbrio, aproximando o progresso do bom senso. Os tempos são outros, já colhemos experiências negativas e positivas, já temos um conhecimento prévio do que resulta o excesso e o não planejamento das cidades. BH, como muitas outras cidades, caminha em uma direção oposta a este equilíbrio, basta ver o que ocorreu em alguns bairros nas últimas décadas.

É inquestionável que o espaço das cidades é finito, não se tratando de falácia propagada por uma minoria ambientalista engajada. Em breve teremos que encontrar alternativas para esta limitação de espaço. As vistas aéreas onde se vê claramente as conurbações das cidades já comprovam um espraiamento descontrolado.

Assim, esta pesquisa se propôs a refletir sobre o urbano a partir da contribuição do *retrofit*, e como esta técnica pode contribuir para questões muito mais amplas, que vão além do edifício.

Este trabalho demonstrou que BH tem acervo disponível para ser retrofitado no Centro, e que esta disponibilidade também já ocorre em outras áreas da cidade. Reiterou, por meio de entrevistas, o que a bibliografia relata sobre as vantagens do *retrofit.* As poucas construtoras que o fazem não o descrevem como uma obra muito diferente das obras zero, e relatam lucro com os empreendimentos.

Demonstrou também que há demanda, tanto comercial quanto residencial para o Centro, mas que não há uma disputa de diferentes construtoras neste mercado.

Mostrou que houve algumas tentativas de leis e planos de incentivo ao *retrofit* pelo poder público. Mas também demonstrou a existência de um "paradigma do conflito" (FARRET, 1985), entre PBH e empresários da construção civil. O que a PBH pretendia, o empresariado não se interessou, portanto não ocorreu.

Foram poucas as obras realizadas de *retrofit* residencial no Centro e por apenas duas construtoras em mais de 20 anos de incentivos e legislações. Vários fatores podem ser creditados a este número inexpressivo, como os diversos empecilhos legais, burocráticos e sobretudo outros nichos de mercado mais atrativos na cidade, ou mesmo a implantação do PMCMV que foi um sumidouro de construtoras para este mercado. Ficou claro que não basta ter uma indução legislativa, muitas vezes o contrário é mais eficaz, o "mercado" imobiliário induz mais rapidamente o poder público, ditando os rumos da cidade.

Desta forma, o *retrofit* não é visto em BH como uma possibilidade para o "mercado", não sendo concorrente para a construção do zero. O mesmo ocorre com a localização do centro da cidade. Quando questionadas se investiriam no Centro, as construtoras afirmaram que sim, que o Centro tem potencial. Mas o discurso contradiz o que se vê. Se houvesse mais terrenos

para as construções novas no Centro, elas já estariam investindo, mas para o *retrofit* há mais barreiras. A teoria atemporal perdura: a direção é a de novos prédios.

Há uma conjunção de fatores que se opõe ao *retrofit* em BH. Mercado se alastrando para outros eixos da cidade, população seduzida pelo novo, ainda a persistência de um modelo de construção tradicional, pouca atração do "mercado" pelas legislações indutivas e a dependência pública do "mercado" para se construir para baixa renda. Resultado: "mercado" onipotente, e mercado só para quem já está no mercado.

A alternativa de transformar prédios subutilizados no Centro para produção de HIS, como produto de mercado, não se mostrou atraente até hoje. A PBH percebeu este desencontro, e aposta, apoiada no novo Plano Diretor em outras operações urbanas e na possibilidade de transferência de potencial construtivo. Isto não necessariamente se refletirá no *retrofit.*

Mas o que se pretende contribuir com este trabalho são reflexões possíveis, dentro de possíveis caminhos, visto que esta pesquisa não se propõe a mudar o *modus operandi* do "mercado".

Refletir sobre o existente é um bom começo, levantando-se alternativas possíveis para se salvar o construído. Desta forma, colocar o *retrofit* não apenas como uma técnica de salvação de edifícios obsoletos, mas como uma possibilidade de enfrentarmos problemas urbanos, pode ser um dos caminhos. A cada um, que lhes sejam cobradas as suas responsabilidades nas cidades.

Assim, uma possibilidade factível está no poder público se preocupar com uma gestão sistemática do ambiente herdado, não apenas com o patrimônio tombado, mas o que foi chamado, no Eixo 2 - Centro BH, de arquitetura ordinária.

Não se deveria ceder numa política pública comprometida com o urbano, ao *status quo* do "mercado". Segundo Lynch[94] (2001 apud WEBER, 2015), cidades planejadas e que crescem mais lentamente, normalmente são mais ricas na diversidade. Se políticas anteriores não foram capazes disto, hoje temos mais consciência das consequências urbanas de um passado recente. Estamos falando de sustentabilidade, mas de uma forma mais ampla.

Não se muda um padrão de comportamento do "mercado" imobiliário apenas com incentivos, vimos que as legislações no período estudado não foram sedutoras. O fato do CA estar limitado no novo Plano Diretor, pode inclusive incentivar o espraiamento intermunicipal. No Eixo 3 - Mercado BH foi visto que houve uma evasão das construtoras para a RMBH, o que

---

94 LYNCH, K, *What Time Is This Place?* Cambridge: MIT Press, 2001.

foi confirmado também na entrevista de Nagazawa (2021). O “mercado” se acomoda, sendo este o caminho mais fácil, pelo menos por enquanto.

Uma alternativa corajosa seria forçar um comportamento através de diferenças de impostos. Apesar da PBH não concordar com esta distinção de taxas, se os impostos e taxas fossem menores para *retrofit* poderia haver um estímulo para construtoras menores se interessarem por este nicho. Diniz (2014) queixou-se que quando se adquire um prédio para *retrofit*, o IPTU é pago integralmente, enquanto para uma nova construção, o IPTU referente ao terreno é parcelado em três anos e durante o período da obra tem 50% de redução.

A aplicação de fato do estoque potencial adicional previsto no novo Plano Diretor, onde a PBH monitore e interfira nos excessos de construções e nas vacâncias da cidade, como forma de equilibrar regiões que estão sendo abandonadas em prol de outras, aliado a uma legislação que atenda mais ao *retrofit*, pode vir a ser um estímulo para o mercado se interessar e a PBH aumentar o controle do solo urbano.

Esta legislação para o *retrofit*, deveria ir além dos parâmetros dos códigos de obras, o que simplesmente colocaria todas as intervenções num mesmo patamar. O *retrofit* para ser estimulado deve ser acompanhando de uma política pública que crie uma metodologia de diagnósticos, classificando os graus de intervenção como ocorreu em New Jersey. Entretanto, isto não deve ser confundido com aumento de burocracia, pelo contrário, seria interessante a instalação de um setor específico afinado e preparado para este tipo de intervenção.

Não resta dúvida que o IPTU progressivo se realmente colocado em prática possa se reverter num destino aos imóveis vazios, como espera o subsecretário de Planejamento Urbano da PBH. Talvez os force a dar um fim para seus imóveis. Os imóveis mais velhos e vazios em determinadas áreas tem sido um fardo para as cidades. Um exemplo recente de intervenção pública para se dar uma função social para um acervo subutilizado, é o da cidade de Barcelona, na Espanha. O departamento de habitação da cidade deu um prazo para alguns proprietários monitorados, avisando-os que se não encontrarem um inquilino em um mês, a cidade pode tomar posse dessas propriedades, com indenização pela metade do valor de mercado. Essas unidades seriam então alugadas pela cidade como moradias públicas para inquilinos de baixa renda, enquanto os proprietários em questão também poderiam enfrentar possíveis multas entre € 90.000 e € 900.000. Desde 2016, é legal para os municípios da região da Catalunha, que inclui Barcelona, assumir o controle de propriedades que ficaram sem inquilinos por mais de dois anos. As cidades podem então alugá-los como moradias populares por um período de quatro a dez anos antes de devolvê-los ao controle de seu proprietário. Em dezembro de 2019, a cidade de Barcelona ampliou o poder de realmente tomar os apartamentos por compra compulsória, a

50% da taxa de mercado. Barcelona tem lutado com casas vazias há alguns anos. Todas as propriedades com potencial de expropriação pertencem a proprietários com várias unidades. Para que as propriedades sejam elegíveis para compra forçada, elas não devem ter nenhum contrato de locatário por dois anos e nenhum registro de uso recente de energia ou serviços públicos, o que significa que segundas residências usadas ocasionalmente não aparecem na lista.

Este exemplo guardadas as proporções para o acervo de BH, mas pensando na área de 400.000m² de imóveis vazios em São Paulo, mostra que alguns problemas urbanos recorrentes, têm de ser enfrentados pelo poder público de forma mais vigorosa, corajosa e menos comprometida com interesses privados.

As leis se não bem monitoradas pelo poder público e pela sociedade podem ser instrumentos que se revertem para outros fins, como foi o recente caso da cidade de SP, com a PL nº 447/2021 (SÃO PAULO, 2021b). Estímulos ao *retrofit* residencial para HIS nos centros devem ser bem resguardados, não se podendo perder de vista esta intenção.

Esta pesquisa acredita que um primeiro passo em relação ao acervo de imóveis seria se concentrar na prevenção da obsolescência como uma antecipação. Sugere-se a implementação de uma política pública mais rigorosa na sua prevenção. A ideia é se investir num arcabouço legal que privilegie a manutenção de forma sistemática, encorajando com isenções ou benefícios de baixos tributos a inovação de prédios antigos, mesmo de condomínios residenciais e comerciais em que haja diversos donos, como abatimentos de impostos para determinados edifícios com contrapartidas de conservação ou a exigência de uma reserva de caixa obrigatória vinculada as convenções de condomínios. Importante também, que houvesse uma exigência de apresentação de laudos técnicos executadas por firmas cadastradas pela Prefeitura, em prazos pré-estabelecidos que atestassem o estado de conservação das edificações. Seria um movimento proativo dos órgãos públicos para evitar inclusive possíveis tragedias de colapsos de edificações.

Ainda no âmbito das legislações, há de se pensar também se outra atitude preventiva, já não seria adequada no estudo de leis que visassem estímulo às construções mais adaptáveis, duradouras, modulares e flexíveis, e que possam ser modificadas de forma que gerem menos desperdício, objetivando desta forma uma desconstrução inteligente e sustentável. Este estudo abarcaria a participação de mais setores, como conselhos profissionais, a academia, a indústria, o poder público e as construtoras. Metodologias construtivas precisam ser revistas e estimuladas, além do que reverteria em uma oportunidade valiosa ao se exigir cada vez mais o preparo de profissionais da construção civil para esta tarefa, com a consequente valorização da classe.

Qualquer mudança comportamental introjetada por muito tempo, não é fácil de ser feita. Nada é mais confortável e previsível do que se faz há anos. Sair de uma zona de conforto

lucrativa exigirá um esforço pouco provável de ser encabeçado pelo" mercado" imobiliário. Esta pesquisa compartilhou da ideia de Weber (2015), que o mercado não age em bloco, que não é um grupo coeso e organizado, mas percebeu o que se chamou de efeito manada, que cuidadosamente o relacionou com *feeling*, jargões citados anteriormente. O que foi classificado como *feeling*, raramente vai em outra direção. Difícil alterar um *script* tradicional de lucro, de protagonismo, aliado ainda a um mercado de terras disponíveis. Empresas capitalistas, da construção civil, principalmente depois da financeirização, só mudarão a direção se perceberem que o ganho financeiro será maior.

Neste cenário, cabe então ao setor público encabeçar diretrizes para o *retrofit* seja com incentivos ou restrições. O seu papel é criar condições que tornem o *retrofit* realmente um nicho, inclusive com a possibilidade de construtoras menores se interessarem por este tipo de obra. A lei do *retrofit* não pode ser genérica, ela deve abarcar especificidades, inclusive estar desvinculada do centro da cidade e de HIS.

Uma forma simples do poder público incentivar a vitalidade dos centros é quando opta pela localização para instalar as suas secretarias e departamentos. Este movimento exige que *retrofits* sejam feitos para acomodar o órgão e são um exemplo de inserção dos centros como local do poder e proximidade com a sociedade. Comprovadamente, São Paulo e BH, quando as prefeituras se instalaram nos centros, trouxeram para estes, movimento e consumo, e consequentemente um estímulo a moradia.

Um outro possível caminho, desvinculado diretamente do poder público foi encontrado nas palavras de Pirondi (2021). Primeiramente, quando ele colocou o *retrofit* para HIS, como uma possibilidade de negócio, de ganho real, e ainda durante seu relato, houve uma percepção, que não necessariamente por trás de iniciativas deva haver construtoras, poder público, ou grandes agentes. A Escola da Cidade foi um exemplo para esta pesquisa, que bons casamentos podem surgir de negociações boas para ambos os lados. "[...] precisa de pessoas que vão atrás dos proprietários e propõem parcerias verdadeiras." (PIRONDI, 2021).

Por fim uma reflexão possível é sobre o papel do arquiteto nas cidades em relação a intervenções no acervo existente. As entrevistas com profissionais de arquitetura e engenharia mostram pontos de vista diferentes de como ver a cidade, e isto se espelha na construção delas. Os arquitetos têm uma participação pouco imperativa nas decisões do "mercado", e nesta pesquisa não foi encontrado nenhum arquiteto como dono de construtora, o que provavelmente alteraria algumas percepções de intervenções. Pirondi (2021) contribui com esta percepção ao sugerir "[...] a culpa é nossa (arquitetos) de terem se afastado de uma produção arquitetônica a pretexto ideológico" (PIRONDI, 2021). Este protagonismo reverteria num outro olhar e na

produção das cidades. Acrescenta-se a esta reflexão de classe, o ensino de arquitetura nas escolas, que poderia também colocar para os futuros arquitetos como lidar com um acervo existente, propondo-lhes desafios fora do papel em branco, como sugeriu Nagazawa (2021).

Uma experiência acadêmica, neste sentido ocorreu durante o estágio docência na disciplina de Projeto Flexível (PFlex) - Intervenções arquitetônicas a partir da leitura do lugar, na Escola de Arquitetura, em 2021, ministrada pela Professora Denise Morado. Foi proposto aos alunos a intervenção em um prédio existente, vazio e sem uso, de quatro pavimentos, localizado na Alameda Vereador Álvaro Celso, região hospitalar, no bairro Santa Efigênia, bairro limítrofe ao centro de BH. Um dos objetivos pedagógicos desta disciplina é a qualificação dos espaços em razão das contínuas transformações em suas possíveis diferentes configurações ao longo do tempo, como flexibilidade, mutabilidade e simultaneidade. O exercício de projetar sobre uma edificação existente pareceu, em um primeiro momento, limitador aos alunos e talvez mais assustador do que um terreno vazio, mas o desafio transformou a prática do projeto estimulante a partir da necessidade de soluções técnicas coerentes com o que estava presente e deveria ser respeitado. Os grupos apresentaram propostas diferentes mostrando que um edifício existente pode vir a ser projetado de formas variadas, e que o arquiteto pode ser criativo, talvez até mais, ao ter domínio das técnicas construtivas. Este exercício é coerente com a realidade que os futuros arquitetos depararão nas cidades, um acervo crescente existente que necessitará de intervenções. Um dos trabalhos da disciplina foi escolhido para ser o representante da Escola de Arquitetura da UFMG[95], no XXIV Congresso Arquisur[96] – "A produção da Cidade Contemporânea no Cone Sul: desafios e perspectivas da Arquitetura e do Urbanismo" –, a ser realizado em outubro de 2021.

Retomando o centro de BH, para quem poderá ou deverá sê-lo? Esta pesquisa não o enxerga como um problema, mas como um desafio para toda a sociedade. Não podemos como cidadãos partilhar do comodismo e da inércia da ideia, que dos nossos portões para a rua a responsabilidade é apenas do poder público. Talvez o exemplo da Escola da Cidade e das Ocupações mostrem outros protagonismos em relação aos imóveis abandonados.

---

95 Trabalho dos alunos Flávia Nascimento, Lucas Oliveira e Matheus Henrique.

96 Fundada em 1992, a Asociación de Facultades y Escuelas de Arquitectura de Universidades Públicas de los países de América del Sur é composta por instituições da Argentina, Bolívia, Brasil, Chile, Paraguai e Uruguai e constitui um espaço acadêmico baseado na cooperação científica, tecnológica, educacional e cultural de todos os seus membros. Entre suas atividades, destacam-se a realização anual de encontros e congressos. A partir da caracterização de um núcleo problemático, propõe-se um tema para cada congresso, objetivando refletir acerca de problemáticas que atravessam toda a Região (ASOCIACIÓN DE FACULTADES Y ESCUELAS DE ARQUITECTURA DE UNIVERSIDADES PÚBLICAS DE LOS PAÍSES DE AMÉRICA DEL SUR, 2021).

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

123I. *Edifício Projeto Solar*. Catálogo, MG-Belo Horizonte, Centro, 2021. Disponível em: https://scontent.123i.com.br/photo/catalog/ca302ceb93ec909080e6046469762cc5/images/500x730/bf5c02d30b8a2769d37535cd434969a9.jpg. Acesso em: 25 ago. 2021.

ABRAMO, P. A convenção urbana: a dinâmica cognitiva da coordenação espacial urbana pelo mercado. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 6., 1995, Brasília. *Anais...* Brasília: Associação Nacional de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, 1995.

ABRAMO, P.; PAIXÃO, L. A. Os vetores de expansão da atividade imobiliária em Belo Horizonte: 1994-2003. *Nova Economia*, v. 18, n. 2, 5 jun. 2009.

ACMA CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA. *Construção Civil é importante para o PIB brasileiro*. Curitiba: ACMA, 2020. Disponível em: https://www.acma.eng.br/blog/construcao-civil-e-importante-para-o-pib-brasileiro/. Acesso em: 14 abr. 2021.

AGUIAR, J.; CABRITA, A. M. R.; APPLETON, J. *Guião de apoio à reabilitação de edifícios habitacionais*. 6 ed. Lisboa: Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 2002. 2 v.

AIMBERÊ CONSTRUÇÕES. *Escola da cidade*. São Paulo: Aimberê, 2018. 13 fotos. Disponível em: https://aimbereconstrucao.com.br/escola-da-cidade-3/. Acesso em: 25 ago. 2021.

AMORIM, R. *Entrevista*: Ricardo Amorim, Assessor Jurídico do Ministério Público de Minas Gerais. Entrevista concedida à Maura Helena Kupidlowsky Fernandes. Belo Horizonte: MHKFernandes, 2021.

ANDREWS, R. B. *Urban land economics and public policy*. New York: The Macmillan Company, 1971.

ANJANEYULU, L. *Building Rehabilitation*: a promising tool for urban revitalization in Detroit. Michigan. 2003. 351 p. Thesis (Construction Management) - Michigan State University, Detroit, 2003.

APPLETON, J. *Reabilitação de edifícios antigos*: patologias e tecnologias de intervenção. Amadora: Orion, 2003. p. 146.

APPLETON, J. *Reabilitação de edifícios antigos*: patologias e tecnologias de intervenção. 2. ed. Lisboa: Orion, nov. 2011.

ARQBH. *Condomínio Solar*. Disponível em: http://www.arqbh.com.br/2013/08/condominio-solar.html. Acesso em: 25 mai. 2021.

ARRUDA, P. Edifícios Pouso Real e Tabajara, no Centro, contarão com lojas. *Prefeitura de Vitória*, 19 nov. 2019. Disponível em: https://www.vitoria.es.gov.br/noticia/edificios-pouso-real-e-tabajara-no-centro-contarao-com-lojas-38406. Acesso em: 21 ago. 2021.

ASMUSSEN, M. W. Entendendo o jargão Hoteleiro: conceitos e terminologia básicos do ramo hoteleiro. *Real Estate: Economia & Mercados*. v. 1, n.1, p. 1-41, jan. 2004.

ASOCIACIÓN DE FACULTADES Y ESCUELAS DE ARQUITECTURA DE UNIVERSIDADES PÚBLICAS DE LOS PAÍSES DE AMÉRICA DEL SUR (ARQUISUR). *Sobre a Arquisur*. Santa Fé (Argentina): Arquisur, 2021. Disponível em: https://arquisur.org/sobre-a-arquisur-que-e-arquisur/?lang=pt-br. Acesso em: 31 ago. 2021.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE ENTIDADES CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA (ABECIP). *Abecip aponta que os financiamentos imobiliários em ano de pandemia cresceram 57,5% e superam período do 'boom'*. São Paulo: ABECIP, 28 jan. 2021.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. *NBR:14653-2*: Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbano. Rio de Janeiro: ABNT, 2010.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. *NBR:15575*: Edificações Habitacionais Desempenho - Parte 1. Rio de Janeiro: ABNT, 2013.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. *NBR:5674*: Manutenção de edificações - Requisitos para o sistema de gestão de manutenção. Rio de Janeiro: ABNT, 1999.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. *NBR:9050*: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. Rio de Janeiro: ABNT, 2020.

AUTOMÓVEL Clube. *Uai*, Sou BH, Estabelecimentos, Espaços Culturais, 2021. Disponível em: https://soubh.uai.com.br/estabelecimentos/espacos-culturais/automovel-clube. Acesso em: 25 maio 2021.

AZEVEDO, Gê. Parque Municipal de Belo Horizonte: lazer no centro da cidade. *Mineiros na Estrada*, 5 dez. 2017. Disponível em: http://www.mineirosnaestrada.com.br/parque-municipal-bh/. Acesso em: 25 mai. 2021.

BARRIENTOS, Maria Izabel Garrido Garcia. *Retrofit* de edificações: estudo de reabilitação e adaptação das edificações antigas às necessidades atuais. 2004. 189f. Dissertação (Arquitetura) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2004.

BEAUJEU-GARNIER, Jaqueline. *Geografia Urbana*. Lisboa: FCG, 1997. 525 p. (Manuais universitários).

BELLO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Lei nº 363, de 4 de setembro de 1930. Aprova o Regulamento Geral de Construcções em Bello Horizonte. *Secretaria da Prefeitura de Bello Horizonte*, 04 set. 1930.

BELO HORIZONTE SURPREENDENTE. *O "Velho" Mercado Novo, localizado na área central da capital mineira, renasceu*. Divulgação: Karla Pinheiro. Belo Horizonte, 2021a. Disponível em: http://portalbelohorizonte.com.br/o-que-fazer/compras-e-moda/mercados/velho-mercado-novo. Acesso em: 25 ago. 2021.

BELO HORIZONTE SURPREENDENTE. *Shopping Oiapoque - Shopping Popular*. Divulgação: O Contorno de BH. Belo Horizonte, 2021b. Disponível em: http://portalbelohorizonte.com.br/o-que-fazer/compras-e-moda/shoppings/shopping-oiapoque-shopping-popular. Acesso em: 25 ago. 2021.

BELO HORIZONTE. In: WIKIPÉDIA, a enciclopédia livre. Flórida: Wikimedia Foundation, 2021a. Disponível em: https://pt.wikipedia.org/w/index.php?title=Belo_Horizonte&oldid=61785142. Acesso em: 24 mar. 2021.

BELO HORIZONTE. In: WIKIPÉDIA, a enciclopédia livre. Flórida: Wikimedia Foundation, 2021b. Disponível em: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/0/00/Afonsopena1900.jpg/440px-Afonsopena1900.jpg.

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. *Belo Horizonte, Minas Gerais - Brasil*: Centro Vivo. Belo Horizonte: PBH, 2004. Disponível em: https://tinyurl.com/y8rnah65. Acesso em: 24 jun. 2020.

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. *Benefício decorrente da produção de Habitação de Interesse Social (BPH)*. Belo Horizonte: PBH, 14 dez. 2020b. Disponível em: https://prefeitura.pbh.gov.br/politica-urbana/beneficio-decorrente-da-producao-de-habitacao-de-interesse-social-bph. Acesso em: 18 ago. 2021.

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Decreto nº 15.678, de 5 de setembro de 2014. Institui procedimento para obtenção de licença urbanística para a conclusão de obras inacabadas no Município. *Diário Oficial do Município*, 6 set. 2014.

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Decreto nº 16.634, de 19 de junho de 2017. Institui o Plano de Ação para o Hipercentro de Belo Horizonte. *Diário Oficial do Município*, ano 23, n. 5.315, p. 2, 2017.

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Decreto nº 14.261, de 27 de janeiro de 2011. Prorroga o prazo para utilização dos parâmetros urbanísticos e construtivos previstos na Lei nº 9.326, de 24 de janeiro de 2007, que "Dispõe sobre normas para adaptação e implantação de atividades específicas situadas no Hipercentro de Belo Horizonte". *Diário Oficial do Município*, 28 jan. 2011a.

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Lei nº 10.065, de 12 de janeiro de 2011. Altera as leis nº 7.165/96, 7.166/96, 8.137/00, 8.616/03, 9.037/05, 9.725/09 e 9.959/10 e dá outras providências. *Diário Oficial do Município*, 13 jan. 2011b.

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Lei nº 11.216, de 4 de fevereiro de 2020. Dispõe sobre a aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nos Capítulos II, III e IV do Título II da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, que aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte. *Diário Oficial do Município*, Belo Horizonte, 2020a.

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Lei nº 9.326, de 24 de janeiro de 2007. Dispõe sobre normas para adaptação e implantação de atividades específicas situadas no Hipercentro de Belo Horizonte e dá outras providências. *Diário Oficial do Município*, 25 jan. 2007b.

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Lei nº 9.795, de 28 de dezembro de 2009. Altera a política tributária do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU - e dá outras providências. *Diário Oficial do Município*, 2009.

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019. Aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências. *Diário Oficial do Município*, 9 ago. 2019.

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Lei nº 2.662, de 29 de novembro de 1976. Dispõe sobre normas de uso e ocupação do solo no Município de Belo Horizonte, e dá outras providências. *Diário Oficial do Município*, Belo Horizonte, 29 nov.1976.

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Lei nº 4.034, de 25 de março de 1985. Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo urbano do Município de Belo Horizonte, e dá outras providências. *Diário Oficial do Município*, 25 mar. 1985.

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Lei nº 7.166, de 27 de agosto de 1996. Estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no município. *Diário Oficial do Município*, 28 ago. 1996.

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. *Planejamento Estratégico de Belo Horizonte 2030*: 2ª versão. Belo Horizonte, BH Metas Resultados, 2014b. Disponível em: https://bhmetaseresultados.pbh.gov.br/sites/all/themes/metas/pdf/planejamento_2030.pdf. Acesso em: 25 mar. 2019.

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. *Plano de Reabilitação do Hipercentro de Belo Horizonte*. Belo Horizonte: PBH, 2007a. Disponível em: https://prefeitura.pbh.gov.br/sites/default/files/estrutura-de-governo/politica-urbana/2018/planejamento-urbano/plano_reabilita%C3%A7%C3%A3o_hipercentro_bh.pdf. Acesso em: 01 jun. 2020.

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano. *Plano Diretor das Regionais Administrativas de Belo Horizonte*: Regional Centro-Sul. Belo Horizonte: PBH, dez. 2013b. Disponível em: https://prefeitura.pbh.gov.br/politica-urbana/planejamento-urbano/plano-diretor/regionais. Acesso em: 3 jun. 2020.

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano. *Plano Diretor das Regionais Administrativas de Belo Horizonte*. Belo Horizonte: PBH, dez. 2013a. Disponível em: https://prefeitura.pbh.gov.br/politica-urbana/planejamento-urbano/plano-diretor/regionais. Acesso em: 3 jun. 2020.

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Secretaria Municipal de Política Urbana. Subsecretaria de Planejamento Urbano. *Plano de Qualificação Urbanística Centro-Lagoinha*: Propostas Preliminares. Belo Horizonte: SMPU/SUPLAN, 2021c. Disponível em: https://prefeitura.pbh.gov.br/sites/default/files/estrutura-de-governo/politica-urbana/2021/plano_preliminar_centro_lagoinha-abr2021.pdf. Acesso em: 25 ago. 2021.

BESSAS, Alex. Acaiaca: setentão vanguardista. *O Tempo*, Cidades, 30 jan. 2017. Foto: Alex Jesus. Disponível em: https://www.otempo.com.br/cidades/acaiaca-setentao-vanguardista-1.1429345. Acesso em:

BESTETTI, T. L. Ambiência: espaço físico e comportamento. *Revista Brasileira de Geriatria e Gerontologia*, v. 17, n. 3 p. 601–610, set. 2014.

BETIM. In: WIKIPÉDIA, a enciclopédia livre. Flórida: Wikimedia Foundation, 2021. Disponível em: https://pt.wikipedia.org/w/index.php?title=Betim&oldid=61145118. Acesso em: 14 mai. 2021.

BOMFIM, Valéria Cusinato. *Os espaços edificados vazios na área central da cidade de São Paulo e a dinâmica urbana*. 2004. 121p. Dissertação (Mestrado em Engenharia) - Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

BONDUKI, N. Requalifica Centro: um bom projeto que Ricardo Nunes e Milton Leite querem transformar em boiada. *Folha de São Paulo*, colunas/nabil-bonduki, 11 jul. 2021.

BOYER, M. C. *The city of collective memory*: its historical imagery and architecture entertainments. Cambridge: MIT Press. 1998.

BRANCATELLI, R. 3 imóveis são demolidos por dia em SP. *Estadão*, São Paulo, 19 ago. 2011. Disponível em: https://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,3-imoveis-sao-demolidos-por-dia-em-sp-imp-,760689. Acesso em 15 mar. 2021.

BRASIL ECONÔMICO. 51% dos imóveis lançados no terceiro trimestre são do Minha Casa, Minha Vida. *IG*, Economia, 27 nov. 2018. Disponível em: https://economia.ig.com.br/2018-11-27/minha-casa-minha-vida-terceiro-trimestre.html. Acesso em: 16 abr. 2020.

BRASIL. Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940. Código Penal. *Diário Oficial da União*, 31 dez. 1940, p. 2391.

BRASIL. Decreto-lei nº 73, de 21 de novembro de 1966. Dispõe sôbre o Sistema Nacional de Seguros Privados, regula as operações de seguros e resseguros e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, seção 1, 22 nov. 1966, p. 13524.

BRASIL. Lei nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012. Institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana; revoga dispositivos dos Decretos-Leis nºs 3.326, de 3 de junho de 1941, e 5.405, de 13 de abril de 1943, da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943, e das Leis nºs 5.917, de 10 de setembro de 1973, e 6.261, de 14 de novembro de 1975; e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, 04 jan. 2012, p. 1.

BRASIL. Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001. Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências. *Diário Oficial Eletrônico*, 14 fev. 2001b, p. 4.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade). Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. *Diário Oficial Eletrônico*, 11 jul. 2001a, p. 1.

BRASIL. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. *Diário Oficial da União*, 11 jan. 2002, p. 1.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sôbre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. *Diário Oficial da União*, 21 dez. 1964, p. 11682.

BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, 12 set. 1990, p. 1.

BRASIL. Ministério das Cidades. Instituto Brasileiro de Administração Municipal (IBAM). *Mobilidade e política urbana*: subsídios para uma gestão integrada. Rio de Janeiro: IBAM; Ministério das Cidades, 2005b.

BRASIL. Ministério das Cidades. *Secretaria Nacional de Programas Urbanos Reabilitação de Centros Urbanos*. Brasília: Ministério das Cidades, dez. 2005a. 84 p.

BRASIL. *Resultados do Programa Minha Casa, Minha Vida (2016)*. Disponível em: http://www.minhacasaminhavida.gov.br/. Acesso em: 27 nov. 2016.

BRUEGMANN, R. *La dispersión urbana:* una historia condensada. Madrid: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, 2011.

BULLEN, P.; LOVE, P. Factors influencing the adaptative re-use of building. Journal of engineering, design and technology. *Journal of Engineering, Design and Technology*, v. 9, n. 1, p. 32-46, 2011.

BUREAU DE INTELIGÊNCIA CORPORATIVA (BRAIN); SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE MINAS GERAIS (SINDUSCON-MG). *Análise do mercado imobiliário*: Betim. Curitiba: Brain, 2021. Disponível em: https://www.sinduscon-mg.org.br/wp-content/uploads/2019/05/Pesquisa-Mercado-Imobili%C3%A1rio-Betim-1%C2%BA-Trimestre-2019.pdf. Acesso em 22 ago. 2021.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF). *Minha Casa Minha Vida*: Habitação Urbana. [S.l.]: CEF, 2020a. Disponível em: https://tinyurl.com/yacavqmh. Acesso em: 20 maio 2020.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF). *Minha Casa Minha Vida*: Recursos FAR. [S.l.]: CEF, 2020b. Disponível em: https://tinyurl.com/y7h6xj78. Acesso em: 20 maio 2020.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF). *Programa de Arrendamento Residencial (PAR)*. [S.l.]: CEF, 2005. Disponível em: https://tinyurl.com/y83qn37q. Acesso em: 20 maio 2020.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC). *Banco de dados CBIC*. Belo Horizonte: CBIC, 2018. Disponível em: http://www.cbicdados.com.br/home/. Acesso em: 4 ago. 2019.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC). *Construção cresce mais de 4% e ajuda a elevar o PIB*. Belo Horizonte: CBIC, dez. 2019. Disponível em: https://cbic.org.br/construcao-cresce-mais-de-4-e-ajuda-a-elevar-o-pib/. Acesso em: 22 ago. 2021. O que está aí

CÂMARA DE DIRIGENTES LOJISTAS (CDL); SERVIÇO BRASILEIRO DE APOIO ÀS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS (SEBRAE/MG). *Diagnóstico*: identificação do aspecto de segurança nas áreas comerciais das regiões administrativas de BH, s/d.

CÂMARA MUNICIPAL. *CMBH abre seminário sobre Estatuto da Cidade no dia 28/11*. Belo Horizonte: CMBH, 25 nov. 2011. Disponível em: https://tinyurl.com/2xfvfc4t. Acesso em: 25 mai. 2021.

CAMILO, José Vítor. Homem deverá ser indenizado em R$ 8 mil após queda em elevador do edifício Maletta. *Hoje em dia*, 24 abr. 2019. Disponível em: https://www.hojeemdia.com.br/horizontes/homem-dever%C3%A1-ser-indenizado-em-r-8-

mil-ap%C3%B3s-queda-em-elevador-do-edif%C3%ADcio-maletta-1.709666. Acesso em: 25 mai. 2021.

CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira; FERREIRA, Silma Lima. *Novas decisões sobre localização de investimentos produtivos e a fragmentação do território regional*. Parte II - Diagnóstico. Vitória, 2008.

CAMPOS, R. B. A.; AZZONI, C. R. Dispersão concentrada do emprego intra-urbano: modelos teóricos e abordagens empíricas. *Revista Brasileira de Estudos Regionais e Urbanos*, v. 13, n. 4, p. 606-627, 6 out. 2020.

CARVALHO, Amanda; SABOYA, Renato Tibiriçá. A localização residencial em uma cidade vertical: um estudo sintático em Florianópolis. *Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v. 9, n. 3, p. 414-429, set.-dez. 2017. Disponível em http://www.scielo.br/pdf/urbe/v9n3/2175-3369-urbe-2175-3369009003AO03.pdf. Acesso em: 22 abr. 2019.

CARVALHO, Eduardo de Meira. *Entrevista*: Eduardo Meira Carvalho, proprietário e diretor da EMC Empreendimentos. Entrevista concedida à Maura Helena Kupidlowsky Fernandes. Belo Horizonte: MHKFernandes, 2020.

CARVALHO, Eduardo de Meira. *Entrevista*: Eduardo Meira Carvalho, proprietário e diretor da EMC Empreendimentos. Entrevista concedida à Maura Helena Kupidlowsky Fernandes. Belo Horizonte: MHKFernandes, 2021.

CASA MINEIRA IMÓVEIS. *Condomínios e edifícios Belo Horizonte - MG, Centro*: Edifício Chiquito Lopes. Belo Horizonte: Casa Mineira, 2020b. Disponível em: https://www.casamineira.com.br/condominio/edificio-chiquito-lopes_rua-sao-paulo_351_centro_belo-horizonte_mg. Acesso em: 02 jun. 2020.

CASA MINEIRA IMÓVEIS. *Condomínios e edifícios, Belo Horizonte - MG, Centro*: Edifício Excelsior Residence. Belo Horizonte: Casa Mineira, 2020a. Disponível em: https://www.casamineira.com.br/condominio/edificio-excelsior-residence_rua-dos-caetes_745_centro_belo-horizonte_mg. Acesso em: 02 jun. 2020.

CASA MINEIRA IMÓVEIS. *Pesquisa Casa Mineira de Valor de Mercado*: Preço dos Imóveis em Belo Horizonte - 1º trimestre 2017. Belo Horizonte: Casa Mineira, 2017.

CASA MINEIRA IMÓVEIS. *Pesquisa Casa Mineira de Valor de Mercado*: Preço dos Imóveis em Belo Horizonte - 1º trimestre 2016. Belo Horizonte: Casa Mineira, 2016.

CASTELLS, M.; BORJA, J. *As cidades como atores políticos*. Novos Estudos, nº 45. São Paulo: CEBRAP, 1996. p. 152-166.

CASTORIADIS, C. *A instituição imaginária da sociedade*. São Paulo: Paz e Terra, 1982.

CENTRO DE ESTUDOS DE CRIMINALIDADE E SEGURANÇA PÚBLICA (CRISP). *A criminalidade na área do Hipercentro de Belo Horizonte*. Belo Horizonte: CRISP, 2002.

CENTRO VIVO. Imóveis de Qualidade - Revitalização = Retrofit. São Paulo, 2021. Disponível em: http://www.centrovivo.com/institucional/. Acesso em: 21 ago. 2021.

CHRISTALLER, W. *Central Places in Southern Germany*. New Jersey: Prentice-Hall, 1966,

CIANCIARDI, G.; MONTEIRO, R. Z.; BRUNA, G. C. Parâmetros de sustentabilidade ecológicos na recuperação, manutenção e restauração de edifícios. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL DA LARES LATIN AMERICA REAL ESTATE SOCIETY, 4., 2004, São Paulo. *Anais...* São Paulo, 2004. p. 421-428.

CIMENTO Amianto. *Arquitetura e Engenharia*, n. 18, p. 15, 1952.

CINE THEATRO BRASIL. In: WIKIPÉDIA, a enciclopédia livre. Flórida: Wikimedia Foundation, 2021. Disponível em: https://pt.wikipedia.org/w/index.php?title=Cine_Theatro_Brasil&oldid=61196895. Acesso em: 20 mai. 2021.

CLUBE DOS DIRETORES LOJISTAS DE BELO HORIZONTE. *Feita por você e para você*. Belo Horizonte: CDL/BH, 17 ago. 2016. Disponível em: https://www.cdlbh.com.br/noticia/feita-por-voce-e-para-voce/. Acesso em: 22 ago. 2021.

COMETTI, Any. Antigo hotel dá lugar a novos apartamentos. *A Tribuna*, Economia, Vitória (ES), 24 dez. 2014. Disponível em: http://www.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/20161007_aj18533_habitacao_centrodevitoria_hoteltabajara.pdf. Acesso em: 22 ago. 2021.

COMPANHIA DE SANEAMENTO DE MINAS GERAIS (COPASA). *Entrevista*: Eugenio Alves de Lima e Silva, por e-mail eugenio.silva@copasa.com.br. Entrevista concedida à Maura Helena Kupidlowsky Fernandes. Belo Horizonte: MHLFernandes, 30 jan. 2020.

COMPANY HEAD QUARTER. *Você já ouviu falar sobre VGV E VGL*. São Paulo, 17 maio 2019. Disponível em: https://tinyurl.com/yambgff7. Acesso em: 01 jun. 2020.

CONGRESSO INTERNACIONAL DE ARQUITETURA MODERNA (CIAM) *The heart of the city*, 8., 1951, Hoddesdon. Proceedings... Hoddesdon: CIAM, 1951.

CONHECENDO MUSEUS. *Museu da moda*. Disponível em: http://www.conhecendomuseus.com.br/museus/museu-da-moda-de-bh/. Acesso em 25 mai. 2021.

CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO BRASIL (CAU/BR). *Código de Ética e Disciplina para Arquitetos e Urbanistas*. Brasília: CAU/BR, 2015.

CONSERVATÓRIO UFMG celebra 20 anos. *Diário do Aço*, Cultura, 30 ago. 2020. Disponível em: https://www.diariodoaco.com.br/noticia/0081642-conservatorio-ufmg-celebra-20-anos. Acesso em: 25 mai. 2021.

CONSTRUTORA DINIZ CAMARGOS. *Imóveis*: Ed. Excelsior Residence. Belo Horizonte: Construtora Diniz Camargos, 2020a. Disponível em: https://dinizcamargos.com.br/excelsior.html. Acesso em: 18 maio 2020.

CONSTRUTORA DINIZ CAMARGOS. *Portfolio*: Edifício Chiquito Lopes. Belo Horizonte: Construtora Diniz Camargos, 2020b. Disponível em: http://www.dinizcamargos.com.br/portfolio.html. Acesso em: 18 maio 2020.

CONTAGEM. In: WIKIPÉDIA, a enciclopédia livre. Flórida: Wikimedia Foundation, 2021. Disponível em: https://pt.wikipedia.org/w/index.php?title=Contagem&oldid=61658488. Acesso em: 13 abr. 2020.

CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DE MINAS GERAIS. *Entrevista presencial*: Corpo de Bombeiros - R. Maranhão, 1799 - Funcionários, Belo Horizonte (MG). Entrevista concedida à Maura Helena Kupidlowsky Fernandes. Belo Horizonte: MHLFernandes, 2021.

CROITOR, E. P. N.; OLIVEIRA, L.; MELHADO, S. B. Etapa de diagnóstico de um projeto de reabilitação: um estudo de Caso Francês. In: WORKSHOP BRASILEIRO DE GESTÃO DO PROCESSO DE PROJETO NA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS, 7., 2007, Curitiba. *Anais*... Curitiba: CESEC-UFPR, dez. 2007.

CROITOR, Eduardo Pessoa Nocetti. *A gestão de projetos aplicada à reabilitação de edifícios*: estudo da interface entre projeto e obra. 2008. 176p. Dissertação (Engenharia) - Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

DAMASCENO, Eduardo Augusto Mendes Souza. *Entrevista*: Eduardo Augusto Mendes Souza Damasceno, da Casa Mineira Imóveis. Entrevista concedida à Maura Helena Kupidlowsky Fernandes. Belo Horizonte: MHLFernandes, 2020.

DEL RIO, V. Revitalização de centros urbanos: o novo paradigma de desenvolvimento e seu modelo urbanístico. *Pós* - Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP, v. 4, n. 1, p. 53-64, 1993.

DEMOGRAFIA. In: WIKIPÉDIA, a enciclopédia livre. Flórida: Wikimedia Foundation, 2020. Disponível em: https://pt.wikipedia.org/w/index.php?title=Demografia&oldid=58808439. Acesso em: 24 mar. 2021.

DEVECCHI, A. M. *Reformar não é construir*. A reabilitação de edifícios verticais: novas formas de morar em São Paulo no século XXI. 2010. 547p. Dissertação (Estruturas Ambientais Urbanas) - Universidade São Paulo, São Paulo, 2010.

DINIZ, A. M. *O fenômeno migratório da criminalidade face à implantação do projeto olho vivo no Centro de Belo Horizonte*. Belo Horizonte: Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, 2011

DINIZ, Teodomiro. *Entrevista*: Teodomiro Diniz, diretor-presidente da Construtora Diniz Camargos. Entrevista concedida à Maura Helena Kupidlowsky Fernandes. Belo Horizonte: MHLFernandes, 2014; 2016; 2021.

TEORIA mimética: uma teoria do desejo - Conceitos fundamentais. *É Realizações Editora*, Filosofia, 15 out. 2018. Disponível em: https://www.erealizacoes.com.br/blog/teoria-mimetica/2018. Acesso em: 20 nov. 2021.

ECHAVARRI, J. P.; DAUDÉN, F. J. L.; SCHETTINO, M. P. *La ciudad paseable*: recomendaciones para la consideración de los peatones en el planeamiento, el diseño urbano y la arquitectura. Madrid: CEDEX, 2009.

EDIFÍCIO Santa Cecília deve virar moradia do Minha Casa Minha Vida. *Século Diário*, Vitória, 21 ago. 2017. Disponível em: https://www.seculodiario.com.br/cidades/edificio-santa-cecilia-deve-virar-moradia-do-minha-casa-minha-vida. Acesso em: 10 ago. 2021.

EGBU, C. O.; YOUNG, B. A.; TORRANCE, V. B. Planning and control processes and techniques for refurbishment management. *Construction Management and Economics*, London, v. 16, p. 315-325, jul. 1997.

EMC EMPREENDIMENTOS. *Home*: nossos diferenciais. Belo Horizonte: EMC Empreendimentos, 2021. Disponível em: https://emcempreendimentos.com.br/. Acesso em: 02 jun. 2021.

EMPRESA DE INFORMÁTICA E INFORMAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE (PRODABEL). Superintendência de Geoprocessamento Corporativo (SGS). *BHMap mapas da prefeitura de Belo Horizonte*, versão 2.0.0. Disponível em: http://bhmap.pbh.gov.br/v2/mapa/. Acesso em: 15 mar. 2021.

EPAMINONDAS, L. M. R. *A legislação urbanística e a produção do espaço:* estudo do Bairro Buritis em Belo Horizonte. 2006. 183f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Instituto de Geociências da Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2006.

EUCLYDES, F. M.; SILVEIRA, S. F. R.; MOREIRA, V. S. Minha casa, minha vida em números: quais conclusões podemos extrair? In: ENCONTRO BRASILEIRO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, 4., João Pessoa (PB). *Anais*... João Pessoa: UFPB, maio 2017. p. 594-613. Disponível em: ufpb.br/ebap/contents/documentos/anais-do-iv-encontro-brasileiro-de-administracao-publica.pdf. Acesso em: 3 jun. 2020.

EUROCONSTRUCT CONFERENCE, 56., 2003, Madeira (Portugal). *Anais*... Madeira (Portugal): Euroconstruct, 2003.

FARRET, Ricardo Libanez (Org.). *O Espaço da Cidade*: contribuição à análise urbana. São Paulo: Projeto, 1985.

FERREIRA, A.; FERRARI, C.; BERMEJO, P. P. *Retrofit*, alternativa para valorizar o imóvel. *Revista Urbis*, São Paulo, v. 30, p. 10-12, abr. 2003.

FERREIRA, Pedro. Abandono e insegurança ocupam antigo Othon Palace. *O Tempo*, Cidades, 13 maio 2019. Disponível em: https://www.otempo.com.br/cidades/abandono-e-inseguranca-ocupam-antigo-othon-palace-1.2180531. Acesso em: 25 maio 2021.

FERREIRA, Pedro. Prédio do antigo Bemge é tombado como patrimônio de Minas. *Uai*, Estado de Minas, 31 maio 2016. Disponível em: https://www.em.com.br/app/noticia/gerais/2016/05/31/interna_gerais,768028/predio-do-antigo-bemge-e-preservado-pelo-patrimonio.shtml. Acesso em: 25 maio 2021.

FERREIRA, R. F. C. F. *Autogestão e habitação*: entre a utopia e o mercado. 2014. 219f. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2014.

FERRO, S. *Arquitetura e Trabalho Livre*. São Paulo: Cosac Naify, 2006.

FLORES, C. I.; BRITO, J. Estratégias de Manutenção de Fachadas em edifícios. *Revista Engenharia Civil UMinho*, v. 13, n. 1, p. 47-58, 2002.

FONTES, Léo. Ibope em BH: Kalil tem 72%; João Vítor, 9%; Áurea, 6% e Bruno Engler 4%. *O Tempo*, Hotsites, Eleições, 14 nov. 2020. Disponível em: https://www.otempo.com.br/hotsites/eleicoes-2020/ibope-em-bh-kalil-tem-72-joao-vitor-9-aurea-6-e-bruno-engler-4-1.2412648. Acesso em: 25 mai. 2021.

FOUCAULT, Michel. *A microfísica do poder*. Rio de janeiro: GRALL, 1979

FRANCO, D. Minascentro será reaberto em breve, com concessão que renderá R$ 370 mil por mês ao Estado. *Hoje em Dia*, 13 dez. 2019. Disponível em: https://tinyurl.com/aw4r7s2r. Acesso em: 25 mai. 2021.

FREITAS, Raquel. Empresa que comprou prédio do Othon Palace ainda não tem definida destinação para imóvel icônico de BH. *G1 Minas*, Belo Horizonte, 4 ago. 2021. Disponível em: https://tinyurl.com/54ec4t52. Acesso em: 01 set. 2021.

FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS (FIPE). *Índice FIPEZAP*. São Paulo: FIPE, 2021. Disponível em: https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/. Acesso em: 22 ago. 2021.

FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS, ADMINISTRATIVAS E CONTÁBEIS DE MINAS GERAIS (IPEAD); FACULDADE DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS (FACE-UFMG). *Pesquisa do Mercado Imobiliário em BH*: Construção e Comércio - Anos 2000-2004-2007-2008-2010-2015. Belo Horizonte: IPEAD-FACE-UFMG, 2017.

FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS, ADMINISTRATIVAS E CONTÁBEIS DE MINAS GERAIS (IPEAD). *Mercado Imobiliário de Belo Horizonte: Pesquisa Construção e Comercialização*. Belo Horizonte: FACE-UFMG, 2005.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (FJP). Centro de Estatística e Informações. *Déficit Habitacional no Brasil 2008*. Belo Horizonte: FJP, 2009.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (FJP). *Pesquisa de Origem e Destino*. Belo Horizonte: FJP, 1992-2002.

GALIZA, H. R. S. *Transversalidades*: Eixo Habitação Social + Patrimônio Cultural. Palestra Online. Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais. Belo Horizonte: CAU-MG, 15 set. 2020.

GARCIA, Giulia. Mural da artista Criola pode ser apagado por decisão judicial em Belo Horizonte. *ARTE!Brasileiros*, 25 nov. 2020. Disponível em: https://artebrasileiros.com.br/por-ai/criola-apagamento-mural-cura-bh/. Acesso em: 15 ago. 2021.

GEHL, J. *Cidades para pessoas*. São Paulo: Perspectiva, 2013.

GEHL, J. *Life between buildings using public space*. Washington: Island Press, 2011.

GEHL, J.; GEMZØE, L. *Nuevos espacios urbanos*. Barcelona: Gustavo Gili, 2002. 264 p.

GEORGES-EUGÈNE HAUSSMANN. In: WIKIPÉDIA, a enciclopédia livre. Flórida: Wikimedia Foundation, 2019. Disponível em: https://tinyurl.com/489c55bx. Acesso em: 31 ago. 2021.

GERAIS. *Jornal Estado de Minas*, Belo Horizonte, 29 jul. 2003.

GONÇALVES, F. *O vazio como possibilidade*. Monografia (Introdução ao Trabalho de Conclusão de Curso) - Universidade Federal de Minas Gerais, 2019.

GOOGLE MAPS. *Edifício Alijan, Belo Horizonte*. Captura da imagem: abr 2019c. Disponível em: https://goo.gl/maps/1PPL7J1Z5g69pNrx7. Acesso em: 25 mai. 2021.

GOOGLE MAPS. *Edifício Palácio Tiradentes, Belo Horizonte*. Captura da imagem: abr 2019d. Disponível em: https://goo.gl/maps/c6oiNSHTc7GT34zT8. Acesso em: 25 mai. 2021.

GOOGLE MAPS. *Edifício residencial, Belo Horizonte*. Captura da imagem: maio 2019a. Disponível em: https://goo.gl/maps/oA3WX1uxjvNi1DAY7. Acesso em: 25 mai. 2021.

GOOGLE MAPS. *Edifício Teodoro, Belo Horizonte*. Captura da imagem: ago. 2019f. Disponível em: https://goo.gl/maps/FVfCtgY2NakPawco8. Acesso em: 25 mai. 2021.

GOOGLE MAPS. *Edifício Teodoro, Belo Horizonte*. Captura da imagem: mar. 2017. Disponível em: https://goo.gl/maps/i438ogQXhtu9c7tKA. Acesso em: 25 mai. 2021.

GOOGLE MAPS. *Francisco Costa Cardoso, Belo Horizonte*. Captura da imagem: maio 2019e. Disponível em: https://goo.gl/maps/YKsHDXGAGadMPgwL7. Acesso em: 25 mai. 2021.

GOOGLE MAPS. *Prédio atual da Ocupação Carolina Maria Jesus, Belo Horizonte*. Captura da imagem: abr. 2019g. Disponível em: https://goo.gl/maps/AwoheuQEVFFLTk1d9Pawco8. Acesso em: 25 mai. 2021.

GOOGLE MAPS. *SESC Palladium, Belo Horizonte*. Captura da imagem: abr. 2019b. Disponível em: https://goo.gl/maps/wTtsGnV7P4cvA2TY6. Acesso em: 25 mai. 2021.

GUERRA, C. *Excelsior*: um novo olhar para a história de BH (foto: Gustavo Xavier). Belo Horizonte: Cris Guerra, 23 nov. 2015. Disponível em: https://tinyurl.com/ycfz5347. Acesso em: 01 jun. 2020.

HABITISSIMO. *Demolir edifício*: preços e orçamentos. Disponível em: https://www.habitissimo.com.br/orcamentos/demolir-edificio. Acesso 12 mar. 2020

HARVEY, D. *Condição Pós-Moderna*: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. Trad. Adail Ubirajara Sobral e Maria Stela Gonçalves. 7. ed. São Paulo: Loyola, 1989.

HARVEY, D. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. *Espaço & debates*, n. 39, p. 48-64, 1996.

HARVEY, D. *Neoliberalismo*: história e implicações. São Paulo: Loyola, 2004.

HARVEY, D. *Os enigmas do capital*. Sao Paulo: Boitempo, 2011.

HARVEY, D. *Os limites do capital*. São Paulo: Boitempo, 2013.

HARVEY, D. *Rebel cities:* from the right to the city to the urban revolution. Nova York: Verso, 2012.

HARVEY, D. The urban process under capitalism: a framework for analysis. *International Journal or Urban and Regional Research*, v. 2, n. 1-3, p. 101-131, 1978.

HARVEY, David. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume, 2005.

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

HAUSEMER, Bruna. *Criminalidade hipercentral um estudo sobre o hipercentro de Belo Horizonte e os impactos das ações de requalificação do espaço urbano sobre os crimes de roubo consumado entre 1998 e 201*5. 2017. 107f. Dissertação (Mestrado em Sociologia) - Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2017.

HILGERT, Nadia Andrea; KLUG Letícia Beccalli; PAIXÃO Luiz Andrés. A "criação" do bairro Belvedere III em Belo Horizonte: inovação espacial, valorização imobiliária e instrumentos urbanísticos. In: SEMINÁRIO SOBRE A ECONOMIA MINEIRA, 11., 2004, Belo Horizonte. *Anais*... Belo Horizonte: Cedeplar, 2004.

HOLANDA, F. R. B. Urbanidade: Arquitetônica e Social. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPARQ, 1., 2010, Rio de Janeiro. *Anais*... Rio de Janeiro: ENANPARQ, 2010. Disponível em: https://tinyurl.com/272kaebp. Acesso em: 18 ago. 2021.

HOMETEKA. *Excelsior Residence*: o incrível edifício revitalizado com obra de Jorge dos Anjos. São Paulo: Hometeka, 27 nov. 2015. Disponível em: https://www.hometeka.com.br/inspire-se/excelsior-residence-o-incrivel-edificio-revitalizado-com-obra-de-jorge-dos-anjos/. Acesso em: 18 jun. 2020.

SILVA, Allan Hostalácio; TAVARES, Maria da Conceição. *Retrofit na construção civil sob o olhar dos construtores*. 2018. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Engenharia Civil) - Centro Universitário Newton Paiva, Belo Horizonte, 2018.

HUNTINGTON, E. Reforma, reocupação, preservação: as propostas para o centro de Vitória. Vitória: *ES Hoje*, Cidades, Destaque, Geral, 5 nov. 2020. Disponível em: https://tinyurl.com/8jzpf8. Acesso em: 14 ago. 2021.

HUTTER, E. Rôle de l'ingénierie technique en construction. *Technique de l'ingénierie*, revue on line, code AG 3310. France, 2003.

IGREJA São José @ Belo Horizonte, MG. *Veja de cima*, 27 mar. 2016. Disponível em: https://tinyurl.com/7kk9j7e2. Acesso em 25 mai. 2021.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Banco de dados dos Censos*: 1980. Rio de Janeiro: IBGE, 1980.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Banco de dados dos Censos*: 1990. Rio de Janeiro: IBGE, 1990.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Base de informações do Censo Demográfico 2010*. Brasília: IBGE, 2011.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Censo Demográfico*. 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. Disponível em: www.ibge.gov.br. Acesso em: 17 dez. 2014.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Sistema de Contas Nacionais Trimestrais (SCNT)*. Rio de Janeiro: IBGE, 2019.

INSTITUTO HORIZONTES. *Plano Estratégico da Grande Belo Horizonte*. Belo Horizonte, 2005

INTEC BRASIL. *Ranking INTEC Brasil das 100 Maiores Construtoras do Brasil*. São Paulo: Intec, 2020.

INTERNATIONAL CODE COUNCIL, INC. *International existing building code*. Illinois: CENGAGE Delmar Learning, 2003. 290 p.

INTERNATIONAL COUNCIL FOR RESEARCH AND INNOVATION IN BUILDING AND CONSTRUCTION (CIB); UNITED NATIONS ENVIRONMENT PROGRAMME INTERNATIONAL ENVIRONMENTAL TECHNOLOGY CENTRE (UNEP-IETC). *Agenda 21 for Sustainable Construction in Developing Countries*: a Discussion Document. CIB Report Publication 237. Rotterdam: CIB, Jul. 2002.

JARAMILLO, S. *Hacia uma teoria de la renta del solo urbano*. 2. ed. Bogotá: Uniandes, 2010.

JARAMILLO, Samuel. *Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías*. Bogotá: Lincoln Institute of Land Policy, 2003.

JAYME, J. G.; TREVISAN, E. Intervenções urbanas, usos e ocupações de espaços na região central de Belo Horizonte. *Civitas* - Revista de Ciências Sociais, v. 12, n. 2, p. 359-377, 2012.

JB SIMÃO PARTICIPAÇÃO E EMPREENDIMENTO. *Edifício Pio XII*: Edificações Residenciais e Comerciais. Belo Horizonte: JB Simão, 2018. Disponível em: https://jbsimao.com.br/wp-content/uploads/2018/04/pio_3.jpg. Acesso em: 23 ago. 2021.

JOHN, V. M.; OLIVEIRA, D. P.; LIMA, J. A. R. *Tecnologias para construção habitacional mais sustentável*: Levantamento do Estado da Arte - seleção de materiais (Projeto FINEP 2386/04). São Paulo: FINEP, 2007.

JUD, Donald G.; FREW, James. Atypicality and the natural vacancy rate hypothesis. *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, v. 18, n. 3, p. 294-301, 1990.

KARA JOSÉ, B. *A popularização do centro de São Paulo*: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos. 2010. 264 p. Tese (Planejamento Urbano e Regional) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

KELLING, G. L.; WILSON, J. *Broken Windows*: the police and neighborhood safety. Washington, DC: The Atlantic, 1982.

KLINTOWITZ, Danielle. Por que o Programa Minha Casa Minha Vida só poderia acontecer em um governo petista? *Cadernos Metrópole*, v. 18, n. 35, p. 165-190, abr. 2016. Disponível em: https://tinyurl.com/srwewwrb. Acesso em: 08 jun. 2020.

LEFEBVRE, Henri. *A revolução urbana*. Belo Horizonte: UFMG, 2004.

LEMOS, C. B. *Determinações do espaço urbano*: a evolução econômica, urbanística e simbólica do centro de Belo Horizonte. Dissertação (Mestrado em Sociologia) - FAFICH/UFMG, Belo Horizonte, MG, 1988.

LEONARDO FINOTTI ARCHICTETURAL PHOTOGRAPHER. *Rino Levi*: Escola da Cidade. São Paulo: Finotti, 2021. Disponível em: https://tinyurl.com/d9ahya2d. Acesso em: 20 ago. 2021

LOGOS PNG. *Download de logomarcas*: Logo Airbnb. [S.l.]: Logos, 2020. Disponível em: https://logospng.org/logo-airbnb. Acesso em: 01 jun. 2020.

LÖSCH, August. Economic regions. In: FRIEDMAN, John; ALONSO, William. *Regional development and planning*: a reader. Cambridge: MIT Press, 1969.

MACEDO, B. M. Considerações sobre o planejamento estratégico de Belo Horizonte e a internacionalização da cidade. *Fronteira*: Revista de Iniciação Científica em Relações Internacionais. v. 11, n. 22, 170-192, 2012.

MAGALHÃES, Felipe Nunes Coelho; TONUCCI FILHO, João Bosco Moura; SILVA, Harley. Valorização imobiliária e produção do espaço: novas frentes na RMBH. In: MENDONÇA, Jupira; COSTA, Heloísa. (Orgs). *Estado e capital imobiliário*: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/ Arte, 2012, p. 17-40.

MAIA NETO, F. *Entrevista*: Francisco Maia Neto, sócio-diretor da Precisão Consultoria. Entrevista concedida à Maura Helena Kupidlowsky Fernandes. Belo Horizonte: MHKFernandes, 2020.

MALLACH, A. *The Empty House Next Door: understanding and reducing vacancy and hypervacancy in the United States*. Cambrigde: Lincoln Institute of Land Policy, 2018. Disponível em: https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/empty-house-next-door-full.pdf. Acesso em: 20 mai. 2019.

MANSFIELD, J. R. Refurbishment: some difficulties with a full definition. In: INTERNATIONAL CONFERENCE ON INSPECTION, APPRAISAL, REPAIRS AND MAINTENANCE OF BUILDINGS AND STRUCTURES, 7., 2001, Nottingham. *Proceedings…* Singapore: CI-Premier, 2001. p. 750-756.

MANSFIELD, J. R. What´s in a name?: complexities in the definition of "refurbishment". *Property Management*, v. 20, n. 1, p. 23-30, mar, 2002

OLIVEIRA, Francisco. Prefácio. In: MARICATO, E. (Org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. 2. ed. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982. p. 13-19.

MARICATO, E. *Reabilitação de centros urbanos e a habitação social.* São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade São Paulo, 2000. 12 p.

MARQUES DE JESUS, Christiano Romanholo. *Análises de custos para reabilitação de edifícios para habitação*. 2008. 128p. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) - Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

MATOS, T. O. R. T. *A expansão do mercado imobiliário no Brasil*: um paralelo entre a evolução dos preços no mercado brasileiro e a bolha imobiliária norte-americana. 2017. 48 p. Monografia (Graduação Ciências Econômicas) - Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, 2017.

MENEZES, Bruno. Fachada é revitalizada, mas edifício Acaiaca segue sem laudo contra incêndio. *O Tempo*, Centro de BH, 27 abr. 2020. Disponível em: https://www.otempo.com.br/cidades/fachada-e-revitalizada-mas-edificio-acaiaca-segue-sem-laudo-contra-incendio-1.2329938. Acesso em: 25 mai. 2021.

MERCADO Central de BH continuará aberto na próxima semana, sem bares. *belohorizonte*, 2021. Disponível em: https://www.belohorizonte.com.br/mercado-central-de-bh-continuara-aberto-na-proxima-semana-sem-bares/. Acesso em: 25 mai. 2021.

MINAS GERAIS. Planejamento da Região Metropolitana Belo Horizonte (PLAMBEL). *O mercado da terra na Região Metropolitana Belo Horizonte*. 2. ed. Belo Horizonte: PLAMBEL, 1987.

MINAS GERAIS. Planejamento da Região Metropolitana Belo Horizonte (PLAMBEL). *A estrutura urbana da RMBH*: O processo de formação do espaço urbano 1897-1985. Belo Horizonte: PLAMBEL, 1986. V.1.

MINAS GERAIS. Recenseamento de 1912. *Minas Gerais*, 27 jul. 1912, p. 2.

MINAS GERAIS. Secretaria Estadual de Desenvolvimento Regional e Política Urbana (SEDRU), Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis de Minas Gerais (Fundação IPEAD), Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional (CEDEPLAR) da Faculdade de Ciências Econômicas (FACE) da Universidade Federal de Minas Gerais (UEMG), Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC-Minas). *Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizont*e (PDDI-RMBH) - Estudos Setoriais Integrados: propostas de políticas setoriais, projetos e investimentos prioritários. Belo Horizonte, 2011. 281 p. v. 1. Disponível em: http://www.agenciarmbh.mg.gov.br/wp-content/uploads/2016/04/PDDI-RMBH-Relat%C3%B3rio-final-Volume-1.pdf. Acesso em: 3 jun. 2020.

MIRANDA, B.; SUAREZ, J. *Um imóvel é demolido a cada 24 horas em Belo Horizonte*: Em 15 anos, prefeitura liberou 7.240 demolições, mas isso não representa melhoria da ocupação. O Tempo, Habitação, 17 out. 2016. Disponível em: https://www.otempo.com.br/cidades/um-imovel-e-demolido-a-cada-24-horas-em-belo-horizonte. Acesso em: 05 fev. 2021.

MIRANDA, Bernardo. Nova vida para prédios de BH. *Tempo*, Centro, 15 maio. 2017. Disponível em: https://www.otempo.com.br/cidades/nova-vida-para-predios-de-bh-1.1472981. Acesso em: 25 mai. 2021.

MONTE-MOR, R. Belo Horizonte: a cidade planejada e a metrópole em construção In: Monte-Mor, R. (coord.) *Belo Horizonte*: Espaços e Tempos em Construção. Belo Horizonte: Sedeplar/PBH, 1994.

MORADO NASCIMENTO, D. et al. Programa Minha Casa Minha Vida: desafios e avanços na Região Metropolitana de Belo Horizonte. In: AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (Org.). *Minha casa... e a cidade?* Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p. 195-228.

MOREIRA, T. M. L. *Casa sem gente, gente sem casa*: déficit habitacional e vacância residencial no Hipercentro de Belo Horizonte. 2019. 85p. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Gestão Pública) - Universidade Federal de Minas Gerais, Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas, Belo Horizonte, 2019. Disponível em: https://tinyurl.com/ycspwtnb. Acesso em: 18 jun. 2020.

MUZZI, L. 'Novo Tupis' fica pronto em 2015: Obra de revitalização de lendário edifício do centro foi retomada no mês passado. Foto: Uarlen Valério. *O Tempo*, Balança Mas Não Cai, Belo Horizonte, 25 out. 2014. Disponível em: https://www.otempo.com.br/cidades/novo-tupis-fica-pronto-em-2015. Acesso em: 18 ago. 2021.

NABUCO, A. L. Estrutura fundiária, construtoras, capital imobiliário e financeiro. Quem são os donos do Belo Horizonte? *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais,* v. 21, n. 3, p. 567-585, set.-dez., 2019.

NADALIN, V. G. Economia Urbana e Mercado de Habitação. In: CRUZ, Bruno de Oliveira et al. (Org.). *Economia Regional e Urbana*: teorias e métodos com ênfase no Brasil. Brasília: IPEA, 2011. 406p. p. 222-258.

NAGAZAWA, A. *Entrevista:* Alexandre Nagazawa, proprietário da Bloc Arquitetura, e consultor de novos negócios da EPO Soluções Inovadoras. Entrevista concedida à Maura Helena Kupidlowsky Fernandes. Belo Horizonte: MHKFernandes, 2021.

NAHAB RESEARCH CENTER, INC.; BUILDING TECHNOLOGY, INC.; KOFFEL ASSOCIATES, INC.; MELVYN GREEN AND ASSOCIATES, INC. *Nationally applicable recommended rehabilitation provisions*. Maryland: US Department of Housing and Urban Development; Office of Policy Development and Research, 1997. 328 p.

NASCIMENTO, D. *Europa Palace Hotel / Vanguard Ipiranga*. São Paulo: Instituto São Paulo Antiga, 2010. Disponível em: https://saopauloantiga.com.br/europapalacehotel-vanguard/. Acesso em: 18 ago. 2021.

NASCIMENTO, D. *Hotel Claridge/Cambridge*. São Paulo: Instituto São Paulo Antiga, 2011. Disponível em: https://saopauloantiga.com.br/hotel-cambridge/. Acesso em: 18 ago. 2021.

NASCIMENTO, G. B. *Caracterização e utilização de pó-de-pedra em revestimentos para restauração de edificações históricas em estilo art déco*. 2008. 188f. Dissertação (Mestrado em Construção Civil - Universidade Federal de Minas Gerais, 2008.

NETIMÓVEIS BRASIL S. A. *41 imóveis para alugar em Centro Belo Horizonte - MG*. Belo Horizonte: Netimóveis, 2020b. Disponível em: https://tinyurl.com/y8g4d7b5. Acesso em: 25 abr. 2020.

NETIMÓVEIS BRASIL S. A. *433 imóveis à venda em Centro Belo Horizonte - MG*. Belo Horizonte: Netimóveis, 2020a. Disponível em: https://tinyurl.com/y8g4d7b5. Acesso em: 25 abr. 2020.

NETIMÓVEIS BRASIL S. A. *Lote-Área-Terreno à venda em Pampulha Belo Horizonte - MG e Norte Belo Horizonte - MG*. Belo Horizonte: Netimóveis, 2021. Disponível em: https://tinyurl.com/2ve586b6. Acesso em: 20 nov. 2021.

NEW SOUTH WALES GOVERNMENT. Australian Finance Information Centre. *Industry Action Plan New Professional Services*. Sydney: Professional Services Industry Taskforce, 25 Sep. 2012. Available at: https://tinyurl.com/bsmstppj. Acessed on: 14 Aug. 2021.

NEWMAN, P.; JENNINGS, I. *Cities as sustainable ecosystems*: principles and practices. Washington: Island Press, 2008. 296 p.

NEWMAN, P.; KENWORTHY, J. *Sustainability and cities*: overcoming automobile dependence. Washington: Island Press, 1999. 442 p.

NORA, S; MINC, A. *L'informatisation de la Société*. Paris: La Documentation Française, 1978.

NOVA LIMA. In: WIKIPÉDIA, a enciclopédia livre. Flórida: Wikimedia Foundation, 2021. Disponível em: https://tinyurl.com/s493f8mm. Acesso em: 10 jun. 2021.

NUNES, S. Alcebíades. *Entrevista* Alcebíades Simão Nunes, coordenador de obras da Construtora JB Simão. Entrevista concedida à Maura Helena Kupidlowsky Fernandes. Belo Horizonte: MHKFernandes, 2020.

O HOMEM da Volterrana está trabalhando duro para melhor atender às construtoras. *Arquiteto*, n. 7, p. 6, 1972.

O'FLAHERTY, Brendan. *Making room*: the economics of homelessness. New York: Havard Univertity Press, 1998.

OFFICE OF POLICY DEVELOPMENT AND RESEARCH OF U.S. DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN; BUILDING TECHNOLOGY, INC. *Innovative rehabilitation technologies*: a state of the art overview. Maryland: Silver Spring, Dec. 1995.

OLIVEIRA, C. Uai Shopping é alvo de terceiro dia de operação contra comércio ilegal de celulares. *Hoje em dia*, Belo Horizonte, 8 nov. 2018. Disponível em: https://tinyurl.com/8s87ne2m. Acesso em: 25 mai. 2021.

OLIVEIRA, J. Empresas mineiras dominam o 'Minha Casa, Minha Vida'. *Hoje em Dia*, Primeiro Plano, 09 mar. 2014. Disponível em: https://hoje.vc/1ltz2. Acesso em: 20 jan. 2020.

PALACETE DOS ARTISTASA. *Fotos*. Disponível em: http://palaceteartistas.blogspot.com/. Acesso em: 22 ago. 2021.

PARA edificios e residencias o revestimento deve ser Superlit. *Arquitetura e Engenharia*, n. 17, p. 9, 1951.

PASQUOTTO, G. B.; OLIVEIRA, M. R. S. As periodizações nas intervenções urbanas: uma análise das classificações de "Vargas & Castilho", "Boyer" e "Simões Jr.". *Labor e Engenho*, v. 4, n. 3, p. 29-43, 2010.

PILON, J. *O melhor investimento imobiliário*: 1º retroar de São Paulo. São Paulo, 2021. Disponível em: http://jacquespilon.com.br/. Acesso em: 20 ago. 2021.

PINHEIRO, R. L. *Entrevista*: Rafael Lemieszeck Pinheiro, Diretor Pesquisa e Análise Aplicada da Secretaria Municipal de Política Urbana (SMPU) da Prefeitura de Belo Horizonte. Entrevista concedida à Maura Helena Kupidlowsky Fernandes. Belo Horizonte: MHKFernandes, 2021.

PINHO, J. *Entrevista*: Jane Pinho, Coordenadora Desenvolvimento Imobiliário da Construtora Sudoeste. Entrevista concedida à Maura Helena Kupidlowsky Fernandes. Belo Horizonte: MHKFernandes, 2021.

PINTO, F. B. Implosão de estruturas e edificações: planejamento, riscos e execução. *Clube de Engenharia*, Rio de Janeiro, 23 jul. 2017. Disponível em: https://tinyurl.com/2d953aww. Acesso em: 13 mar. 2021

PINTURA em mural gigante colore o centro de BH e valoriza a diversidade. *MegaCidade*, 3 maio 2019. Disponível em: https://www.megacidade.com/noticia/19724/pintura-em-mural-gigante-colore-o-centro-de-bh-e-valoriza-a-diversidade. Acesso em: 25 mai. 2021.

PIO XII RETROFIT. *Apartamento e condomínio*. Disponível em: https://www.facebook.com/pioxiiretrofit/. Acesso em: 20 ago. 2021.

PIRONDI, C. *Entrevista*: Ciro Pirondi, diretor da Ciro Pirondi Arquitetos e co-fundador da Escol da Cidade. Entrevista concedida à Maura Helena Kupidlowsky Fernandes. Belo Horizonte: MHLFernandes, 2021.

PRAÇA RAUL SOARES. In: WIKIPÉDIA, a enciclopédia livre. Flórida: Wikimedia Foundation, 2019. Disponível em: https://pt.wikipedia.org/w/index.php?title=Pra%C3%A7a_Raul_Soares&oldid=56553148. Acesso em: 24 out. 2019.

PRAIA da Estação - A última do ano. *Uai*, Sou BH, dez. 2018. Disponível em: https://soubh.uai.com.br/agenda/eventos/praia-da-estacao-ultima-do-ano. Acesso em: 25 mai. 2021.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. Lei nº 12.350, de 6 de junho de 1997. Concede incentivo fiscal aos proprietários de imóveis ou aos patrocinadores das obras de recuperação externa e conservação de imóveis localizados na Área Especial de Intervenção, objeto do Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo - PROCENTRO, ou outro equivalente que venha a ser implantado, e dá outras providências. *Diário Oficial da Cidade*, 7 jun. 1997.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. Lei nº 14.096, de 08 de dezembro de 2005. Dispõe sobre a criação do Programa de Incentivos Seletivos para a região adjacente à Estação da Luz, na área central do Município de São Paulo, nos termos que especifica. *Diário Oficial da Cidade*, 9 dez 2005.

QUE NOS desculpem os concorrentes, mas beleza é fundamental. *Arquitetura e Urbanismo*, n. 56, p. 39, 1994.

QUEBRA-SOL de Cimento Amianto "Brasilit". *Arquitetura e Engenharia*, n. 17, p. 65, 1951.

QUINTO ANDAR. In: WIKIPÉDIA, a enciclopédia livre. Flórida: Wikimedia Foundation, 2021. Disponível em: https://tinyurl.com/749smsum. Acesso em: 1 ago. 2021.

RACIONALIZE a construção com Verobloco - o bloco colado. *Arquiteto*, n. 56, p. 18, 1978.

RAMOS, N. *Entrevista*: Neivaldo Ramos, síndico e morador do Edifício Chiquito Lopes. Entrevista concedida à Maura Helena Kupidlowsky Fernandes. Belo Horizonte: MHKFernandes, 2020.

READ, C. Advertising and natural vacancies in rental housing markets. *Real Estate Economics*, v. 16, n. 1, p. 354-363, 1988.

REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE. In: WIKIPÉDIA, a enciclopédia livre. Flórida: Wikimedia Foundation, 2021. Disponível em: https://tinyurl.com/3h4swemp. Acesso em: 16 ago. 2021.

REGIÃO METROPOLITANA DE VITÓRIA. In: WIKIPÉDIA, a enciclopédia livre. Flórida: Wikimedia Foundation, 2021. Disponível em: https://tinyurl.com/eknv3645. Acesso em: 17 jul. 2021.

REIS, T. *O que é efeito manada e como fugir desse tipo de armadilha?* São Paulo: Suno Artigos, 28 ago. 2019. Disponível em: https://www.suno.com.br/artigos/efeito-manada/. Acesso em: 24 ago. 2021.

RESENDE, M. M. *Manutenção preventiva de revestimentos de fachada de edifícios*: limpeza de revestimentos cerâmicos. 2004. 215 p. Dissertação (Mestrado) - Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

RICHARDSON, Harry Ward. *Economia Urbana*. Trad. Flávio Wanderley Lara. São Paulo: Interciência, 1978.

ROBINSON, J. Cities in a world of cities: the comparative gesture. *International Journal of Urban and Regional Studies*, v. 35, n. 1, p. 1-23, 2011. Disponível em: https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1111/j.1468-2427.2010.00982.x. Acesso em: 19 ago. 2021.

RODRIGUES VIEIRA, J. J. *Entrevista*: José Júlio Rodrigues Vieira, Subsecretário da Subsecretaria de Planejamento Urbano (SUPLAN) da Prefeitura de Belo Horizonte. Entrevista concedida à Maura Helena Kupidlowsky Fernandes. Belo Horizonte: MHKFernandes, 2021.

RODRIGUES, Artur. Nunes lança isenções para revitalizar centro de SP. *Folha de São Paulo*, Cotidiano, caderno B6, 07 jul. 2021.

ROLNIK, R. As falsas promessas da lei de retrofit em São Paulo. *UOL*, A cidade nossa, 26 jul. 2021. Disponível em: https://tinyurl.com/274yjdue. Acesso em: 21 jul. 2021.

ROMÉRO, M. A.; GONÇALVES, J. C. S. Reforma necessária: sinônimo de atualização predial, o *retrofit* pode contribuir para o melhor desempenho de antigas edificações, algumas vezes remodeladas para novos usos. [Depoimento a Ubiratan Leal]. *Téchne*, São Paulo,v. 46, p. 44-47, maio/jun.2000.

SAFATLE, Vladimir. *Maneiras de transformar o mundo*. Lacan, política e emancipação. Belo Horizonte: Autêntica. 2020.

SALLES, Marcos. Morar no centro contribui para revitalização e realiza sonho da casa própria. *Prefeitura de Vitória*, 27 maio 2019. Disponível em: https://www.vitoria.es.gov.br/cidadao. Acesso em: 20 ago. 2021.

SANDRONI, Paulo. A dinâmica da oferta de terrenos urbanos: análise preliminar dos dados da Planta Genérica de Valores de 2016 do Município de São Paulo. 1ª parte. *Blog do Paulo Sandroni*, 17 out. 2017 Disponível em: http://sandroni.com.br/?page_id=914. Acesso em: 21 jul. 2021.

SANTA LUZIA (MINAS GERAIS). In: WIKIPÉDIA, a enciclopédia livre. Flórida: Wikimedia Foundation, 2021. Disponível em: https://tinyurl.com/t4djrss6. Acesso em: 5 mar. 2021.

SANTIAGO, Ramilson Noronha. *Obsolescência Programada no Mercado Imobiliário*: o espaço como forma de Entesouramento. 2006. 139p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2006.

SÃO PAULO. In: WIKIPÉDIA, a enciclopédia livre. Flórida: Wikimedia Foundation, 2021a. Disponível em: https://tinyurl.com/xex9sy6a. Acesso em: 23 jul. 2021.

SÃO PAULO. Prefeitura Municipal. Código de Obras e Edificações (COE) - Lei nº 11.228, de 04 de junho de 1992. Dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, dentro dos limites dos imóveis; revoga a Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975, com as alterações adotadas por leis posteriores, e dá outras providências. *Diário Oficial da Cidade de São Paulo*, 25 jun. 1992.

SÃO PAULO. Prefeitura Municipal. Projeto de Lei nº 01-00447/2021, de 20 de julho de 2021. Dispõe sobre o Programa Requalifica Centro, estabelecendo incentivos e o regime específico para a requalificação de edificações situadas na Área Central, e dá outras providências. *Diário Oficial da Cidade*, 21 jul. 2021b, p. 1, coluna 1.

SÃO PAULO. Prefeitura Municipal. Projeto de Lei nº 425, de 07 de julho de 2020. Estabelece regras e incentivos para a produção de reformas e alterações em construções existentes, regulamentando os artigos 77 e 78 da Lei nº 16.642/2017 e dando outros benefícios, por meio do processo de melhoria da edificação e requalificação, denominada ‘retrofit’. *Diário Oficial da Cidade*, 08 de julho de 2020, p. 65-66

SCHUMPETER, Joseph Alois (1942). *Capitalismo, socialismo e democracia*. Rio de Janeiro: Zahar, 1984.

SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS (SEJUSP-MG). *Vítimas de Homicídio Consumado e Outros crimes* (Furto Consumado e Lesão Corporal Consumado). Acesso à Informação - plataforma do Portal da Transparência de Minas Gerais. Belo Horizonte: SEJUSP_MG, 2018. Disponível em: http://www.seguranca.mg.gov.br/2018-08-22-13-39-06/dados-abertos. Acesso em: 20 ago. 2021.

SHAY, C.; SYAL, M. *Implementing a building rehabilitation code in Michigan*. Michigan: Construction Management Program; Michigan State University, 2001. 15 p.

SHIMADA, T. Y.; SARDEIRO, P. S. Levantamento quantitativo e qualitativo das construções sustentáveis no município de Maringá - PR. CONGRESSO LUSO-BRASILEIRO PARA O PLANEJAMENTO URBANO, REGIONAL, INTEGRADO E SUSTENTÁVEL Pluris, 4., 2010, Faro (Portugal). *Anais*... Faro: Pluris, 2010.

SHIMBO, Lúcia. O aquecimento imobiliário e o mercado de habitação na área central de São Paulo (2001-2010). *EURE* (Santiago), v. 39, n. 117, maio 2013.

SIENGE PLATAFORMA. *O que é a Curva ABC e qual é sua Importância na Obra*. Florianípolis: Sienge, 2021. Disponível em: https://www.sienge.com.br/blog/saiba-como-a-curva-abc-pode-ser-sua-aliada-no-planejamento-da-obra/. Acesso em: 02 ago. 2021.

SILVA, Evaristo Marcos. *Sistema de avaliação de desempenho ambiental para empreendimentos hoteleiros*: estudo de casos na praia dos Ingleses. 2006. 231f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2006.

SILVA, L. R. *Doce dossiê de BH*. Belo Horizonte: Escriba, 1998.

SIMÕES JÚNIOR, J. G. Revitalização de centro urbanos. *Polis*, n. 19, v. 1, 1994. 74p.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DE MINAS GERAIS (SINDUSCON-MG). *Pesquisa Mercado Imobiliário BH e Nova Lima* - 3º trimestre 2019 -1º trimestre 2016 (Bureau de Inteligência Corporativa - Brain).

SOCIEDADE PARA ANÁLISE GRÁFICA E MECANOGRÁFICA APLICADA AOS COMPLEXOS SOCIAIS. *Relatório do Plano Diretor de Belo Horizonte*. Belo Horizonte: SAGMACS, 1969.

SOUSA, Marcos Paulo Alves. *Entrevista*: Marcos Paulo Alves de Sousa, engenheiro civil, diretor técnico da PHV Engenharia. Entrevista concedida à Maura Helena Kupidlowsky Fernandes. Belo Horizonte: MHKFernandes, 2021.

SOUTO, I. *Vazio por anos, prédio é reformado por sem-teto e agora vira exemplo*. Polêmica Paraíba, 04 maio 2018. Disponível em: https://www.polemicaparaiba.com.br/brasil/vazio-por-anos-predio-e-reformado-por-sem-teto-e-agora-vira-exemplo/. Acesso em: 20 ago. 2021.

SOUZA, Ednéia Aparecida. *Entrevista*: Ednéia Aparecida de Souza, do Movimento Nacional de Luta pela Moradia (MNLM) e do Centro Comunitário do Taquaril (CECOMPCD-TECA). Entrevista concedida à Maura Helena Kupidlowsky Fernandes. Belo Horizonte: MHLFernandes, 2021.

SOUZA, R. G. *A formação da renda espacial e o processo contemporâneo de revalorização dos centros urbanos*: discursos e prática. 2010. 280f. Tese (Doutorado em Geografia) – Instituto de Geociências da Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2010.

SOUZA, U. E. L.; DEANA, D. F. *Levantamento do estado da arte*: consumo de materiais. Projeto Finep 2386/04: tecnologias para construção habitacional mais sustentável. São Paulo, 2007.43p.

SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO (SUPLAN). *Entrevista por e-mail*: . suplan@pbh.gov.br. Entrevista concedida à Maura Helena Kupidlowsky Fernandes. Belo Horizonte: MHLFernandes, out. 2019.

SWEENEY, James L. A commodity Hierarchy Model of the Rental Housing Market. *Journal of Urban Economics*, v. 1, n. 1, p. 288-323, jan. 1974.

TAMBASCO, F. M.; QUELHAS, O. L. G. *Metodologia do Processo de retrofit e os limites da Intervenção*. In: CONGRESSO NACIONAL DE EXCELÊNCIA EM GESTÃO, 7., ago. 2011, Rio de Janeiro.

TERMINAL Rodoviário de BH passará a receber viagens da Estação José Cândido. *Edição do Brasil*, Belo Horizonte, 10 mar. 2017. Disponível em: http://edicaodobrasil.com.br/2017/03/10/terminal-rodoviario-de-bh-passara-a-receber-viagens-da-estacao-jose-candido/. Acesso em: 25 mai. 2021.

TRANSPOSIÇÃO do rio São Francisco por conta própria. *Jornal do Brasil*, Belo Horizonte, 04, nov. 2008. Disponível em: https://www.jb.com.br/pais/noticias/2008/11/04/transposicao-do-rio-sao-francisco-por-conta-propria.html. Acesso em: 25 ago. 2021.

TRIPADVISOR. *Palácio das Artes*. Needham (MA): TripAdvisor LLC, 2020. Disponível em: https://www.tripadvisor.com.br/Attraction_Review-g303374-d1550286-Reviews-Palacio_das_Artes-Belo_Horizonte_State_of_Minas_Gerais.html. Acesso em: 25 maio 2021.

UAI Praça Sete expande horário de funcionamento. *Portal Impacto*, 17 ago. 2020. Disponível em: https://www.portalimpactto.com.br/uai-praca-sete-expande-horario-de-funcionamento/. Acesso em: 25 mai. 2021.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS. Pró-reitoria de Assuntos Estudantis. *Projeto Recipientes* - Edifícios Centrais em Desuso. Belo Horizonte: UFMG, 2016. Disponível em: https://www.ufmg.br/prae/apoio-estudantil/projetos-estudantis-apoiados-em-2016/projeto-recipientes-edificios-centrais-em-desuso/. Acesso em: 10 ago. 2021.

URBAN SYSTEM. *Melhores cidades para fazer negócio*. São Paulo: Urban System, 2021. Disponível em: https://www.urbansystems.com.br/melhorescidadesparanegocios-. Acesso em: 8 jul. 2021.

VALE, M. S. *Diretrizes para racionalização e atualização das edificações*: segundo o conceito da qualidade e sobre a ótica do *retrofit*. 2006. 206f. Dissertação (Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2006.

VARGAS, H. C.; CASTILHO, A. L. H. (Orgs.). *Intervenções em centros urbanos*: objetivos, estratégias e resultados. São Paulo: Manole. 2006.

VERÍSSIMO, S. *HIS NO PDDI*: Política Metropolitana de Direito ao Espaço Cotidiano. Belo Horizonte: Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte, 20 out. 2017.

VIEIRA, Pedro. *Entrevista*: Pedro Vieira, morador da Ocupação Carolina Maria Jesus- Centro BH e Coordenador do Movimento Luta Bairros, Favelas e Vilas (MLB) e morador do prédio.

Entrevista concedida à Maura Helena Kupidlowsky Fernandes. Belo Horizonte: MHLFernandes, 2021.

VILELA, N. M. *Hipercentro de Bel Horizonte: movimentos e transformações espaciais recentes*. 2006. 171f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Instituto de Geociências da Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2006.

VILLAÇA, F. *Espaço Intra-Urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

VITÓRIA (ES). Lei nº 6.705, 13 de outubro de 2006. Institui o Plano Diretor Urbano do Município de Vitória e dá outras providências. *Diário Oficial do Município de Vitória*, 2006.

VITÓRIA (ES). Prefeitura Municipal. *Projeto 21 Vitória do Futuro* - Plano Estratégico da Cidade (1996-2010). Vitória (ES): PMV, 1996.

VITÓRIA (ES). Prefeitura Municipal. Secretaria de Habitação. *Projeto Morar no Centro*. Vitória (ES): PMV, 2003.

WALKER, José. Um edifício chamado Sulacap. *Caminhada.org*, abr. 2017. Disponível em: https://caminhada.org/2017/04/06/um-edificio-chamado-sulacap/. Acesso em: 21 ago. 2021.

WEBER, R. *From boom to bubble*: how finance built the new Chicago. Chicago; London: The University of Chicago Press, 2015.

WORLD WATCH INSTITUTE (ed.). *State of the World 2011*: Innovations that Nourish the Planet. Washington: Worldwatch Institute, 2011. Available at: https://tinyurl.com/umrkznzu/. Acessed on: 14 Aug. 2021.

WRI BRASIL. *Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS)*. São Paulo: WRI, 2021. Disponível em: https://tinyurl.com/45crvvb9. Acesso em: 14 ago. 2021.

YOLLE NETO, J. *Diretrizes para o estudo de viabilidade da reabilitação de edifícios antigos na região central de São Paulo visando à produção de HIS*: estudo de casos inseridos no Programa de Arrendamento Residencial (PAR Reforma) - Edifícios: Olga Bernário, Labor e Joaquim Carlos. 2006. 178 p. Dissertação (Mestrado) - Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

ZAP. O auge e a queda do mercado imobiliário em uma década. *G1*, Imóveis, 01 abr. 2016. Disponível em: http://glo.bo/1SETJV3. Acesso em: 01 jun. 2020.

ANEXO A - Estilos de construções BH

Figura A1 - Exemplo de Prédios - Estilo Cubista Futurista.

1- Fachada de esquina do Edifício Teodoro: avenida Afonso Pena, 398 - Arquiteto Rafaelo Berti - 1939 (7 andares residenciais e lojas de rua) - Esquadrias originais em madeira. Fonte: Google Maps (2019f).

2- Edifício Teodoro - Detalhe porta original de ferro. Fonte: Google Maps (2017).

3- Edifício Thibau: rua São Paulo 401 - Arquiteto Hermínio Gauzi - 1943 (6 andares e loja de rua -inicialmente residencial e atualmente serviços. Fachada recuperada. Fonte: Nascimento (2008).

4- Edifício Acaiaca: avenida Afonso Pena esquina com rua Espírito Santo - Arquiteto Luiz Pinto Coelho - 1943-1947- Bem tombado. Imponente edifício comercial com seus 29 andares, marcado por linhas verticais. Fonte: Bessas (2017).

5- Vista do projeto original do Edifício Sul-América/Sulacap: avenida Afonso Pena esquina com rua da Bahia - Arquiteto Campello - 1941-1945. Bem tombado - Prédio comercial de arquitetura simples e sóbria de aproximadamente quinze andares e lojas de rua. Fonte: Walker (2017).

Figura A2: Exemplos de Prédios - Estilo Racional Plasticista

1- Fachada recuperada - esquadrias conservadas - Edifício Aljan: rua Rio de Janeiro (entre rua Goitacazes e avenida Augusto de Lima) - Arquiteto Shakespeare Gomes - 1952. Fonte: Google Maps (2019c).

2- Fachada com linhas horizontais colorida e vidros. Edifício Projeto Solar: avenida Augusto Lima esquina-Guajajaras - Arquiteto Ulpiano Muniz - 1955. Fonte: 123I (2021).

Figura A3: Exemplos de Prédios - Estilo Funcional Tecnicista

1- Fachada com cobogó do Edifício Palácio Tiradentes: rua Rio de Janeiro com rua Goitacazes. Fonte: Google Maps (2019d).

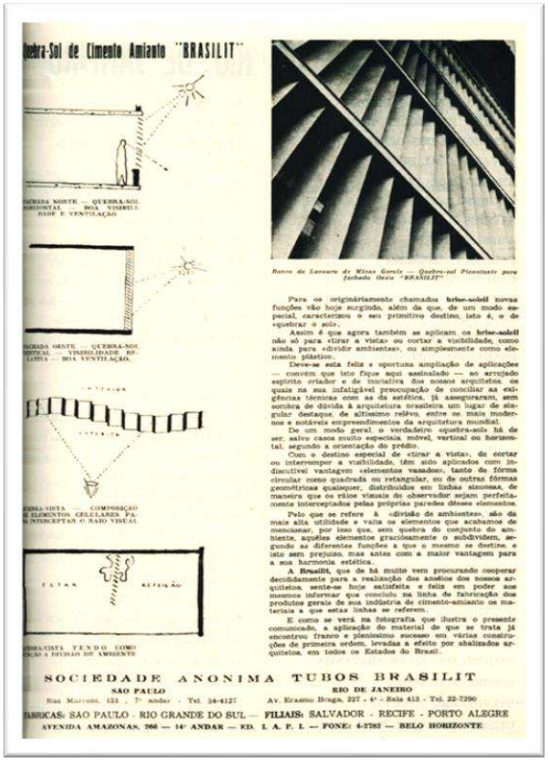
2- Fachada de prédio residencial - Coronel Francisco Cardoso: rua Espírito Santo com avenida Augusto de Lima. Fonte: Google Maps (2019e).

Figura A4:- Curiosidades da indústria de construção civil da época - Estilo Racional Plasticista.

1.

2.

3.



1- Propaganda de argamassa Superlit. Fonte: Para... (1951).

2- Propaganda de cimento amianto. Fonte: Cimento... (1952).

3- Propaganda Brasilit. Fonte: Quebra-sol... (1951).

Figura A5:- Curiosidades da indústria de construção civil da época - Estilo Funcional Tecnicista

3

1- Década 70 - Racionalização da construção e a cultura do cimento e do concreto. Fonte: O homem... (1972).

2- Década 70 - Racionalização da construção e a cultura do cimento e do concreto. Fonte: Racionalize... (1978).

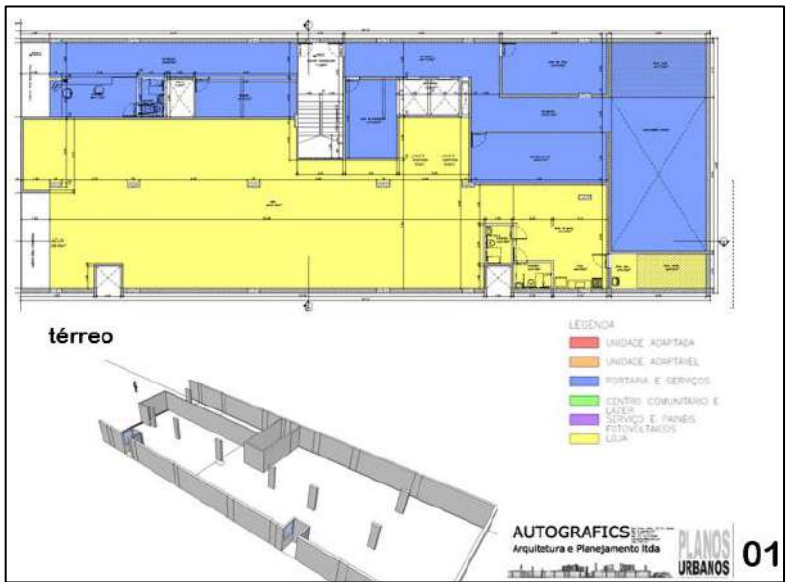
3- Início anos 90 - Blocos de alvenaria autoportante. Fonte: Que nos... (1994).

ANEXO B - Ocupação Zezéu Ribeiro

Arquitetos e urbanistas responsáveis pelo projeto: Márcia Gouveia, Cláudia Pires, Josielle Cintia, Juliano Alvarenga, Demetre Anastassakis.

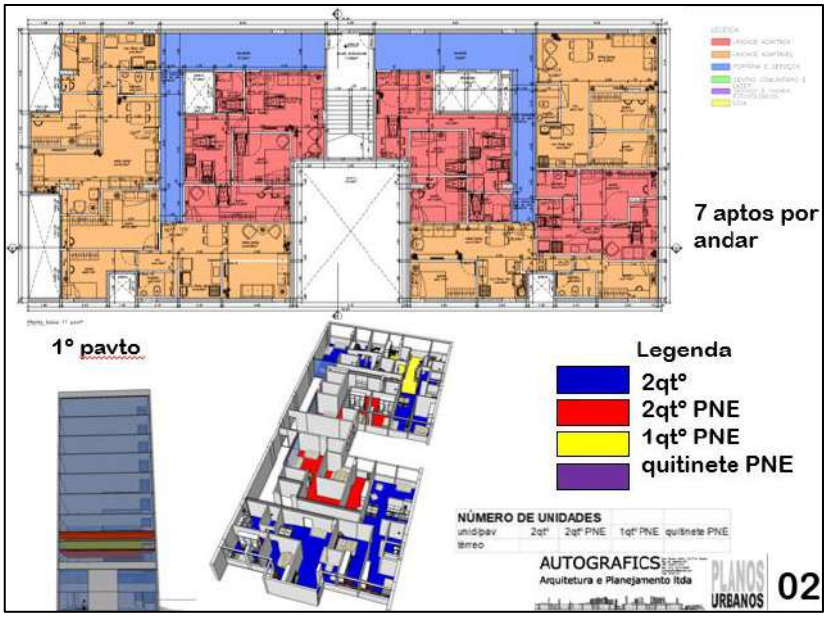
Projeto não executado.

Figura B1: Prancha 1 - Pavimento térreo (área aprox. 582 m²) - loja, portaria e serviços.



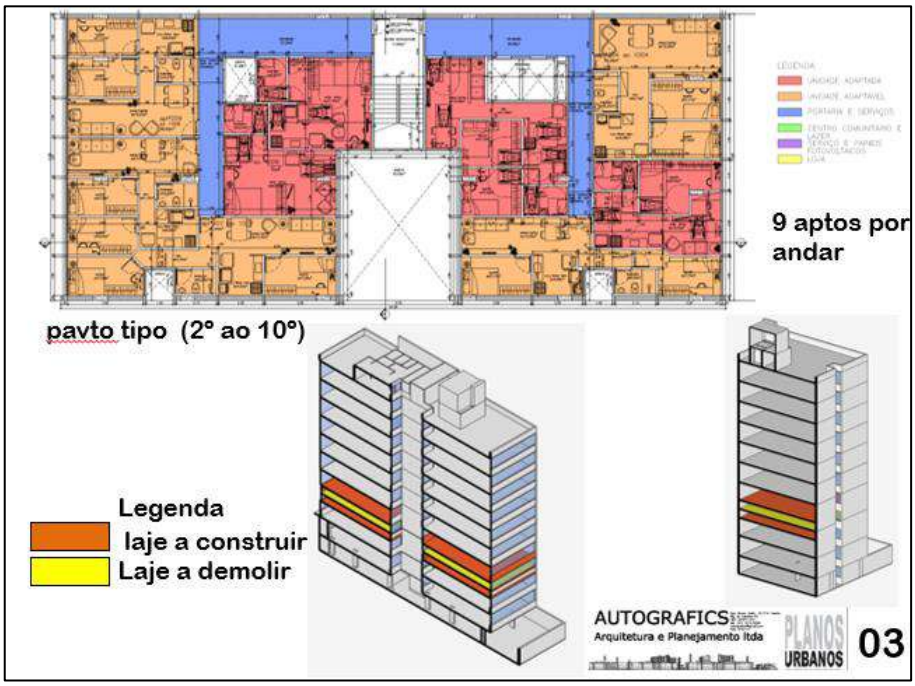
Fonte: AUTOGRAFICS - Arquitetura e Planejamento Ltda.

Figura B2: Prancha 2 - 1º Pavimento (área aprox. 582m²) - 7 apartamentos (unidade adaptada, unidade adaptável, portaria e serviços).



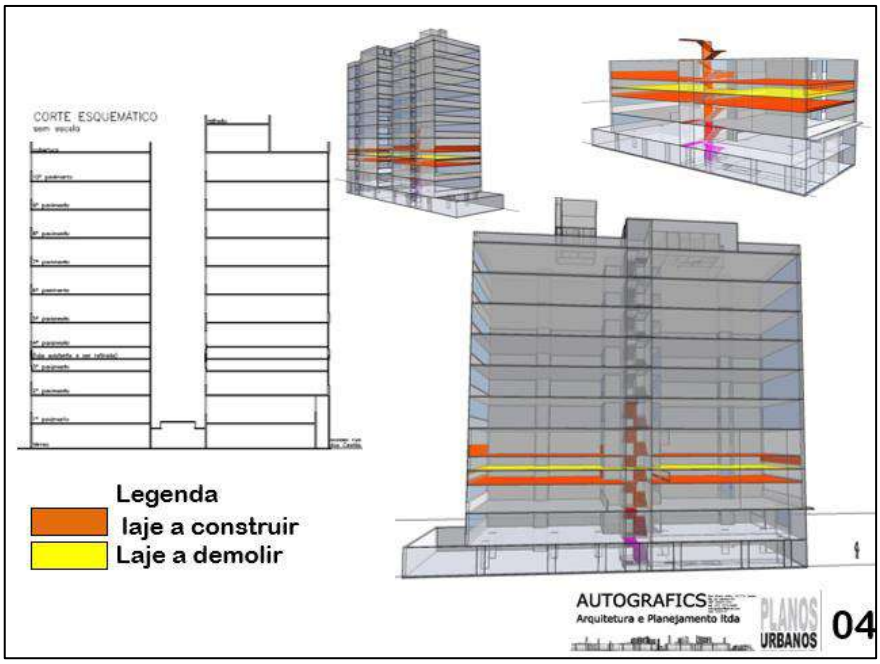
Fonte: AUTOGRAFICS - Arquitetura e Planejamento Ltda.

Figura B3: Prancha 3 - Pavimento tipo (área aprox. 582m²) - 9 apartamentos/andar = 81 apartamentos.



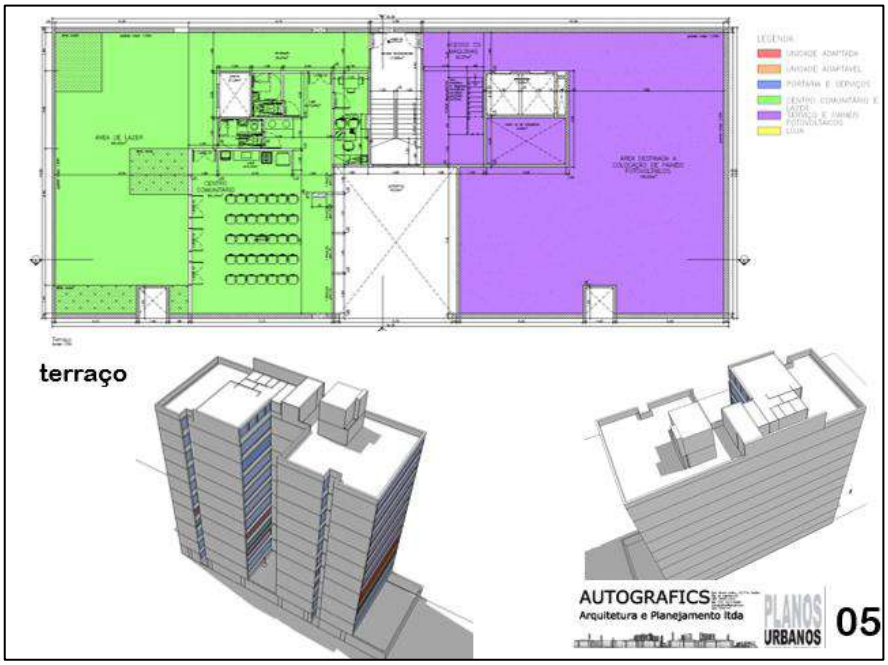
Observa-se a demolição de uma laje para construção de duas outras, aumentando um pavimento
Fonte: AUTOGRAFICS - Arquitetura e Planejamento Ltda.

Figura B4: Prancha 4 - Elevações.



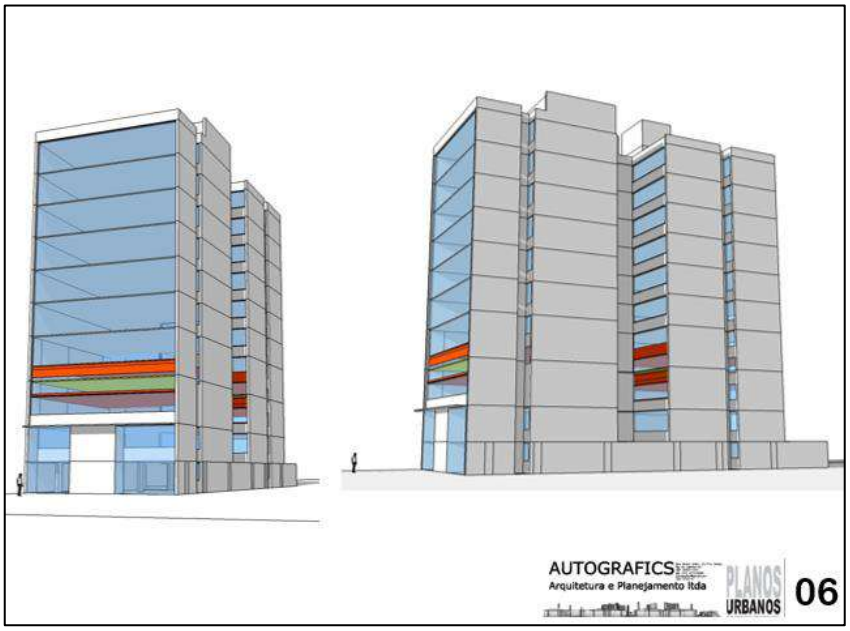
Observa-se a demolição de uma laje para construção de duas outras, aumentando um pavimento
Fonte: AUTOGRAFICS - Arquitetura e Planejamento Ltda.

Figura B5: Prancha 5 - Terraço- centro comunitário e lazer, serviços e painéis fotovoltaicos.



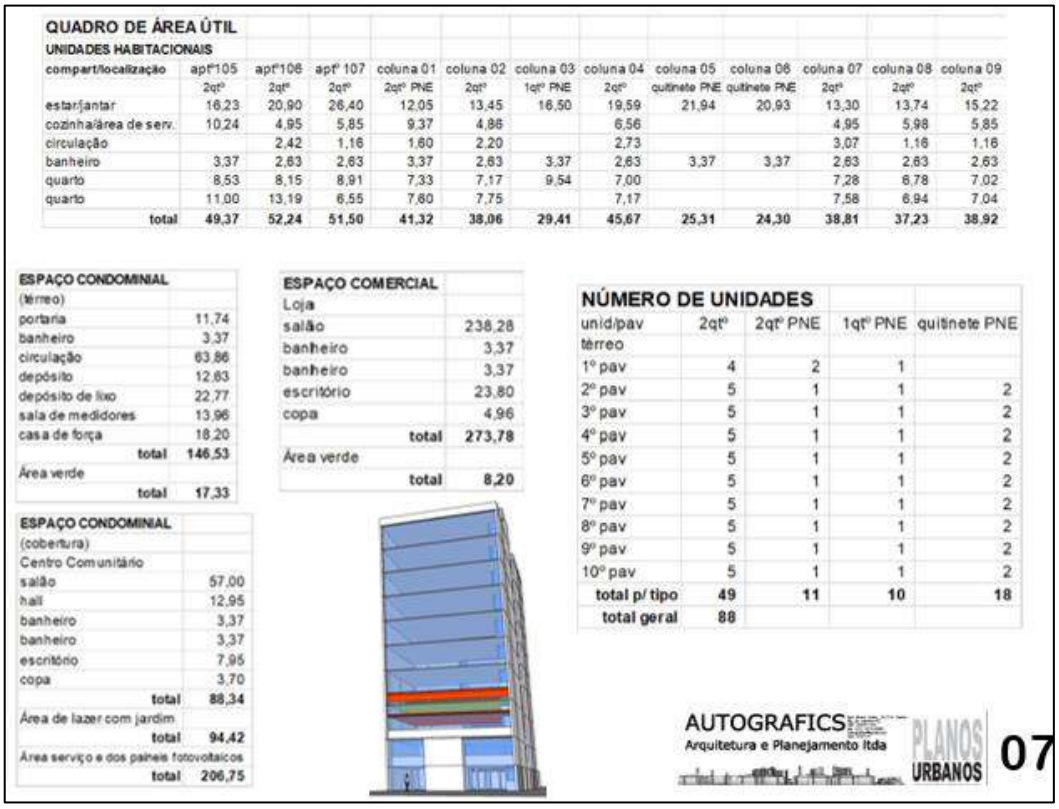
Fonte: AUTOGRAFICS - Arquitetura e Planejamento Ltda.

Figura B6: Prancha 6 - Perspectivas.



Fonte: AUTOGRAFICS - Arquitetura e Planejamento Ltda.

Figura B7: Prancha 7 - Quadro áreas.



QUADRO DE ÁREA ÚTIL

UNIDADES HABITACIONAIS

compart/localização	apt°105 2qt°	apt°106 2qt°	apt° 107 2qt°	coluna 01 2qt° PNE	coluna 02 2qt°	coluna 03 1qt° PNE	coluna 04 2qt°	coluna 05 quitinete PNE	coluna 06 quitinete PNE	coluna 07 2qt°	coluna 08 2qt°	coluna 09 2qt°
estar/jantar	16,23	20,90	26,40	12,05	13,45	16,50	19,59	21,94	20,93	13,30	13,74	15,22
cozinha/área de serv.	10,24	4,95	5,85	9,37	4,86		6,56			4,95	5,98	5,85
circulação		2,42	1,16	1,60	2,20		2,73			3,07	1,16	1,16
banheiro	3,37	2,63	2,63	3,37	2,63	3,37	2,63	3,37	3,37	2,63	2,63	2,63
quarto	8,53	8,15	8,91	7,33	7,17	9,54	7,00			7,28	6,78	7,02
quarto	11,00	13,19	6,55	7,60	7,75		7,17			7,58	6,94	7,04
total	**49,37**	**52,24**	**51,50**	**41,32**	**38,06**	**29,41**	**45,67**	**25,31**	**24,30**	**38,81**	**37,23**	**38,92**

ESPAÇO CONDOMINIAL (térreo)	
portaria	11,74
banheiro	3,37
circulação	63,86
depósito	12,63
depósito de lixo	22,77
sala de medidores	13,96
casa de força	18,20
total	**146,53**
Área verde	
total	**17,33**

ESPAÇO CONDOMINIAL (cobertura)	
Centro Comunitário	
salão	57,00
hall	12,95
banheiro	3,37
banheiro	3,37
escritório	7,95
copa	3,70
total	**88,34**
Área de lazer com jardim	
total	**94,42**
Área serviço e dos painéis fotovoltaicos	
total	**206,75**

ESPAÇO COMERCIAL Loja	
salão	238,28
banheiro	3,37
banheiro	3,37
escritório	23,80
copa	4,96
total	**273,78**
Área verde	
total	**8,20**

NÚMERO DE UNIDADES

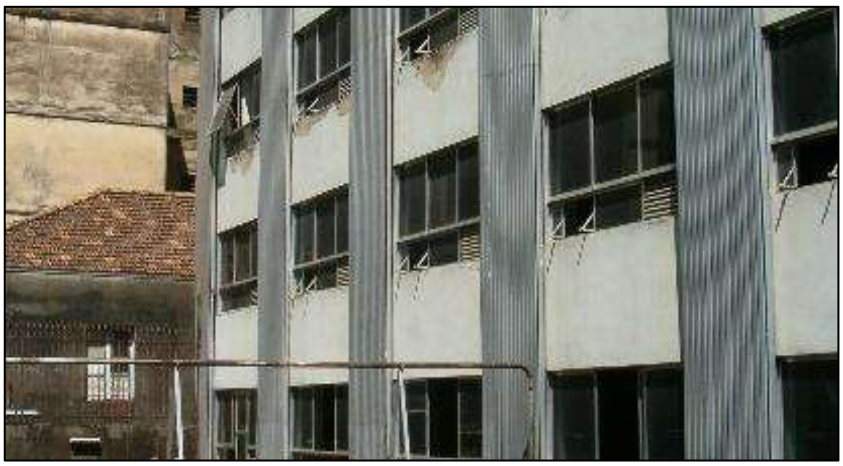
unid/pav	2qt°	2qt° PNE	1qt° PNE	quitinete PNE
terreo				
1° pav	4	2	1	
2° pav	5	1	1	2
3° pav	5	1	1	2
4° pav	5	1	1	2
5° pav	5	1	1	2
6° pav	5	1	1	2
7° pav	5	1	1	2
8° pav	5	1	1	2
9° pav	5	1	1	2
10° pav	5	1	1	2
total p/ tipo	**49**	**11**	**10**	**18**
total geral	**88**			

AUTOGRAFICS
Arquitetura e Planejamento ltda
PLANOS URBANOS
07

Fonte: AUTOGRAFICS - Arquitetura e Planejamento Ltda.

ANEXO C - Edifício Chiquito Lopes

Figura C1: Foto da fachada posterior antes do *retrofit*.



Fonte: Construtora Diniz Camargos (2020b).

Figura C2: Foto da fachada antes do *retrofit*.

Fonte: Construtora Diniz Camargos (2020b).

Figura C3: Fotos do interior- antes do *retrofit*.

Fonte: Construtora Diniz Camargos (2020b).

Figura C4: Foto da circulação apartamentos - após *retrofit*.

Fonte: Construtora Diniz Camargos (2020b).

Figura C5: Foto do apartamento (loft).

Fonte: Construtora Diniz Camargos (2020b).

Figura C6: Foto do apartamento decorado.

Fonte: Construtora Diniz Camargos (2020b).

Figura C7: Foto fachada principal.

Fonte: Construtora Diniz Camargos (2020b).

Figura C8: Foto fachada com pintura do mural Híbrida Astral do Circuito Urbano de Arte (Cura), de 2018, pintado pela artista Criola.

Fonte: Garcia (2020).

Figura C9: Descrição do Edifício Chiquito Lopes.

Diferenciais do condomínio

Edifício

Elevador	Interfone	Sistema de Alarme	Prédio Reformado
Câmeras de Segurança	Pilotis	Porteiro 24h	Salão Festas
Elevador com Senha	Portão Eletrônico	Prédio Revestido	Água Individualizada
Gás Canalizado	Próximo ao Comércio	Área Livre	Acessibilidade
Guarita	Rua Plana	Prédio Imponente	Porteiro Físico

Imóveis

Claro Arejado	Área Serviço	Teto Rebaixado	Cozinha Americana
Decorado	Vista Panorâmica	Closet	Pé Direito Elevado
Reformado	Iluminação Planejada	Box Blindex	Varanda

Armário

Sala	Cozinha	Banho

Piso

Cerâmica	Laminado Madeira

Revestimento

Pintura	Cerâmica	Textura	Pastilha

Esquadria

Alumínio	Metalon

Fonte: Casa Mineira Imóveis (2020b).

ANEXO D - Edifício Tupis

Figura D1: Fachada rua - Avenida Amazonas com rua Tupis - antes *retrofit*.

Fonte: Construtora Diniz Camargos.

Figura D2: Detalhe da Fachada fundos.

Fonte: Construtora Diniz Camargos.

Figura D3: Foto rua Tupis - loja - antes *retrofit*.

Fonte: Construtora Diniz Camargos.

Figura D4: Foto interior prédio - antes *retrofit*.

Fonte: Construtora Diniz Camargos.

Figura D5: Fachadas em finalização.

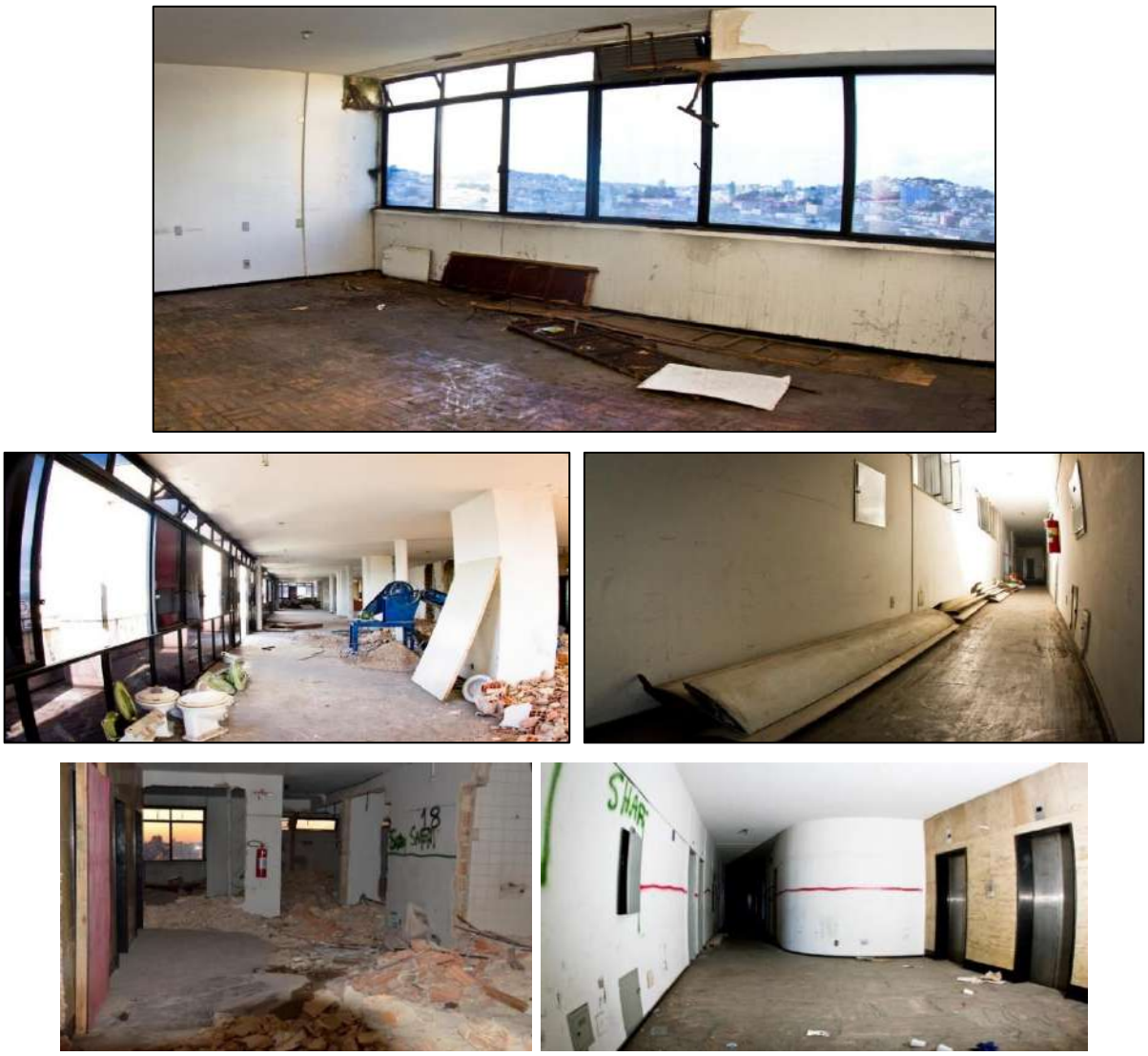
Fonte: Construtora Diniz Camargos.

Figura D6: Foto do interior da loja.

Fonte: Construtora Diniz Camargos.

ANEXO E - Edifício Excelsior Residence

Figura E1: Fotos interior - Durante as obras de *retrofit*.



Fonte: Construtora Diniz Camargos (2020a).

Figura E2: Tubulações no teto.

Fonte: Construtora Diniz Camargos (2020a).

Figura E3: Recuperação pisos - mármore e tacos.

Fonte: Construtora Diniz Camargos (2020a).

Figura E4: Montagem apartamento.

Fonte: Construtora Diniz Camargos (2020a).

Figura E5: Folder lançamento do Edifício Excelsior Residence.

Fonte: Construtora Diniz Camargos (2020a).

Figura E6: Porta entrada do Edifício Excelsior Residence.

Fonte: Hometeka (2015).

Figura E7: Hall entrada do Edifício Excelsior Residence.

Fonte: Construtora Diniz Camargos (2020a).

Figura E8: Espaço gourmet, área comum do Edifício Excelsior Residence.

Fonte: Construtora Diniz Camargos (2020a).

Figura E9: Sala ginástica, área comum do Edifício Excelsior Residence.

Fonte: Construtora Diniz Camargos (2020a).

Figura E10: Vista interna de um dos apartamentos do Edifício Excelsior Residence.

Fonte: Construtora Diniz Camargos (2020a).

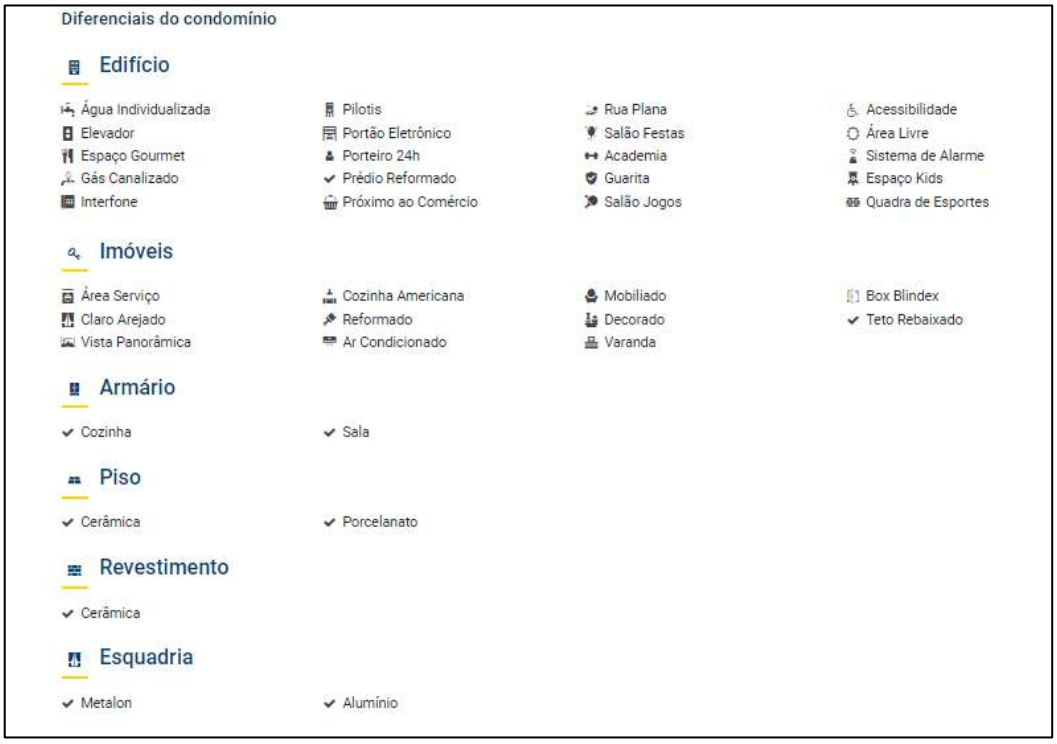
Figura E11: Vista interna de um dos apartamentos do Edifício Excelsior Residence.

Fonte: Construtora Diniz Camargos (2020a).

Figura E12: Vista dos apartamentos de cobertura do Edifício Excelsior Residence.

Fonte: Guerra (2015).

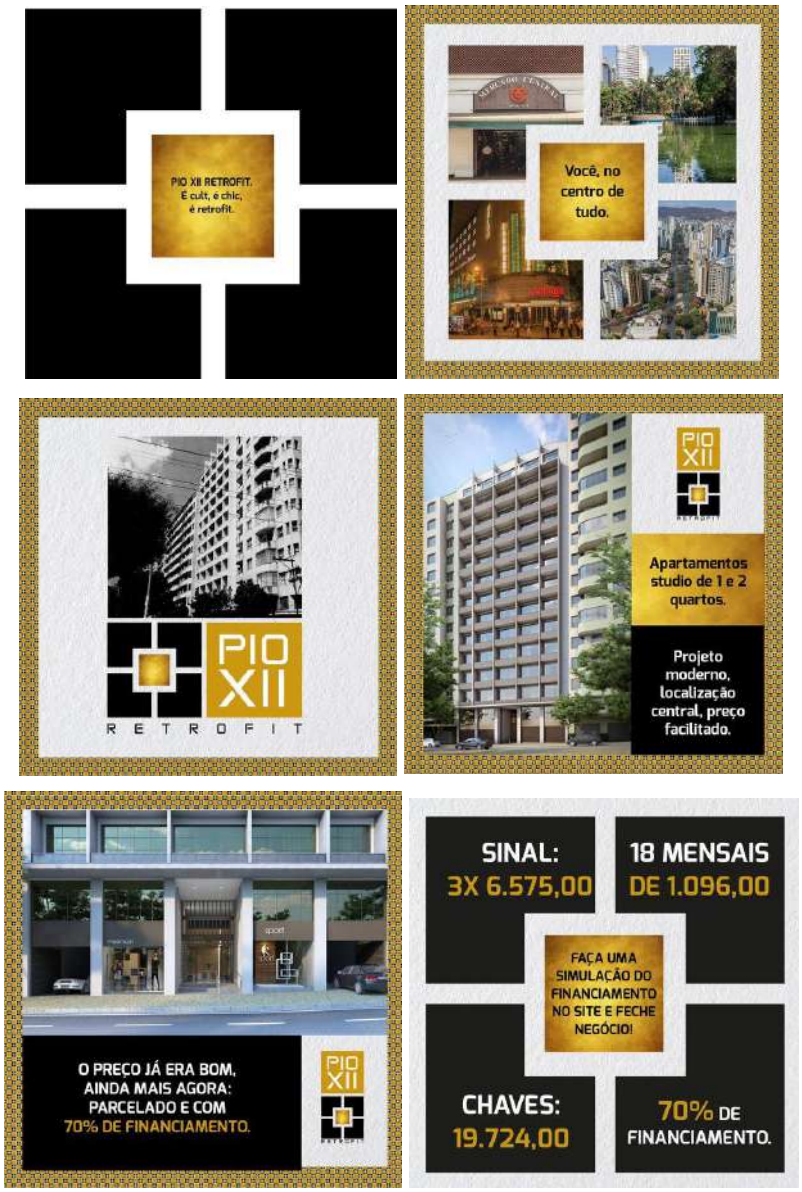
Figura E13: Especificações Edifício Excelsior Residence.



Fonte: Casa Mineira Imóveis (2020a).

ANEXO F - Edifício Pio XII

Figura F1: Folders venda - formas pagamento do lançamento.

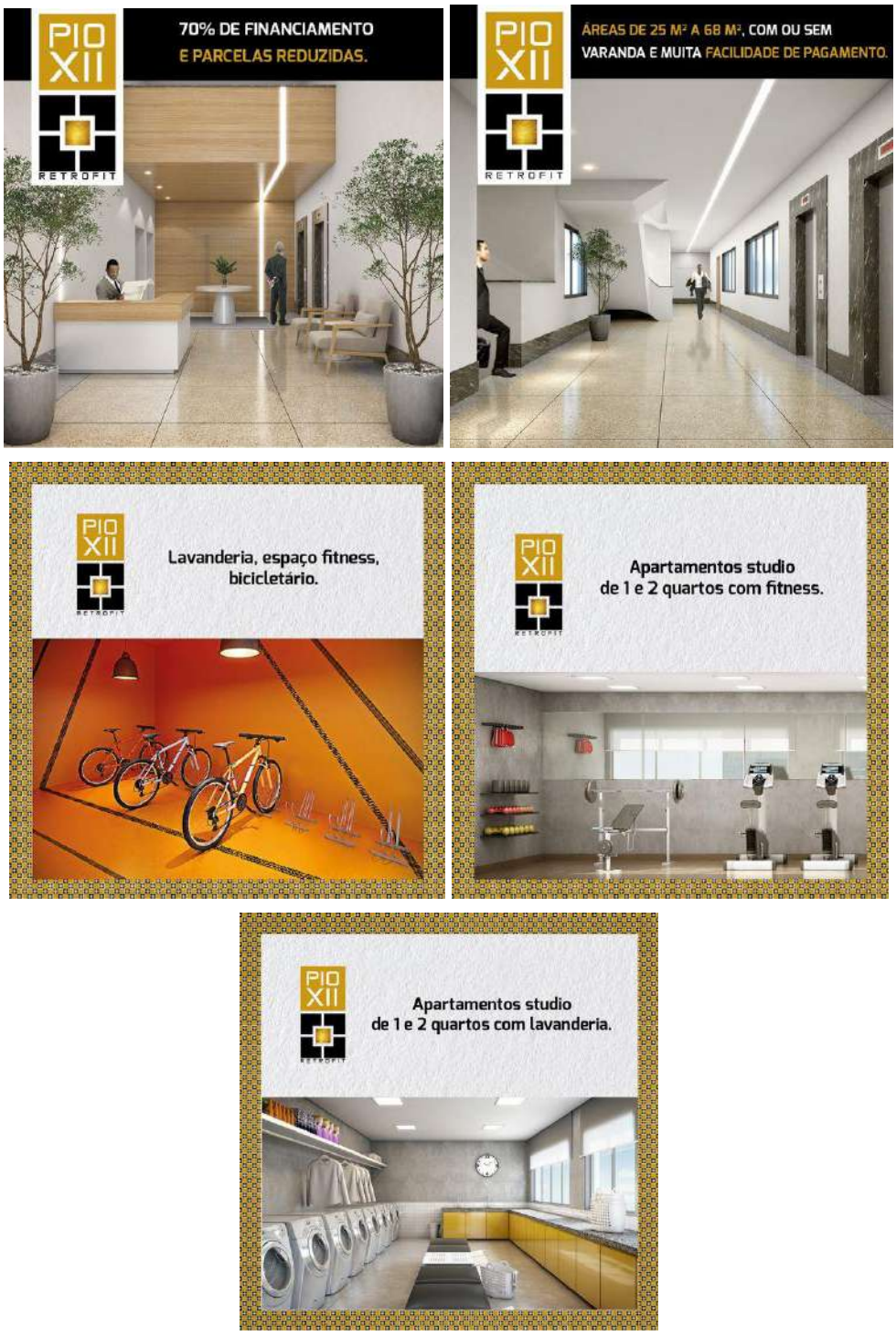


Fonte: Pio XII *Retrofit* (2021).

Figura F2: Folders venda direcionado ao público do Centro.

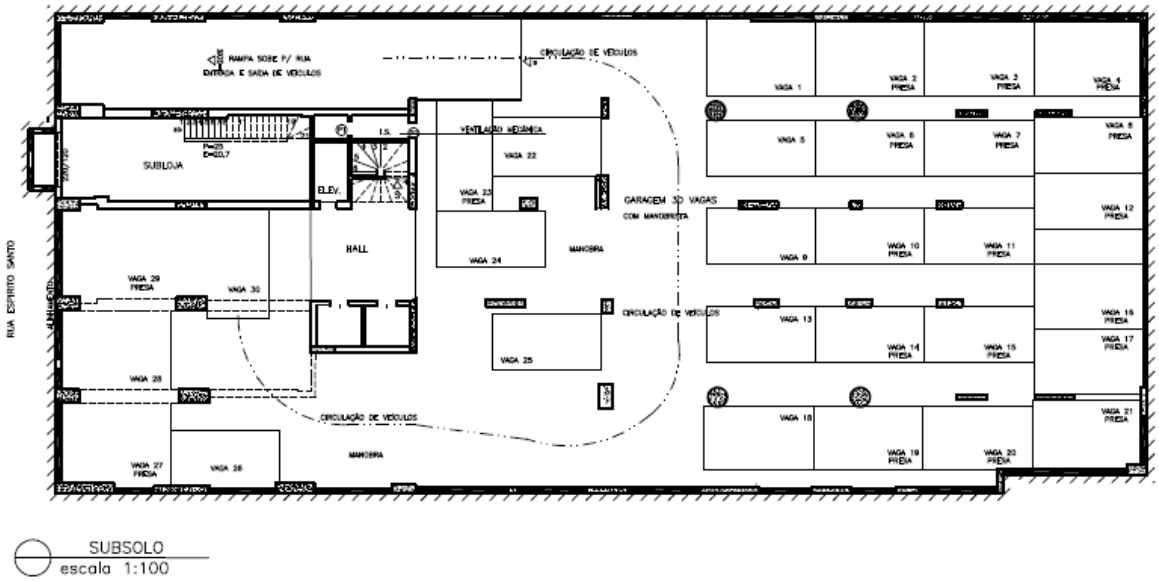
Fonte: Pio XII *Retrofit* (2021).

Figura F3: Folders venda – imagens internas - facilites.



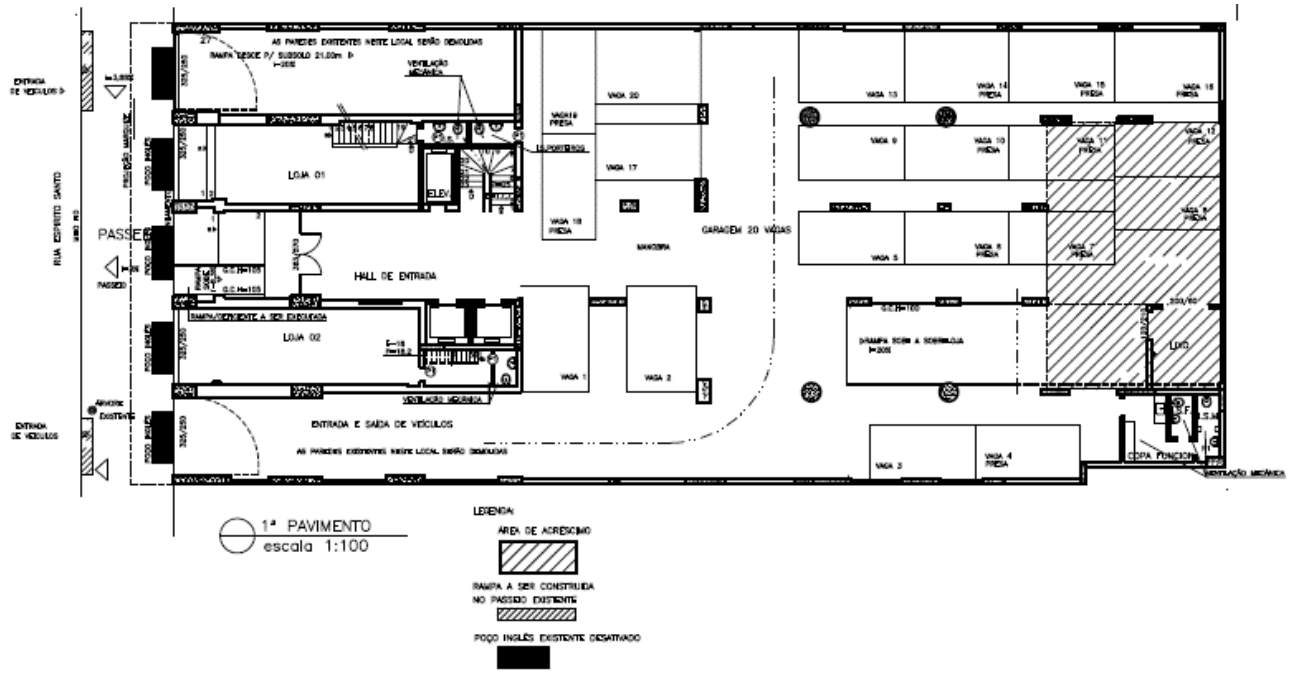
Fonte: Pio XII *Retrofit* (2021).

Figura F4: Planta subsolo.



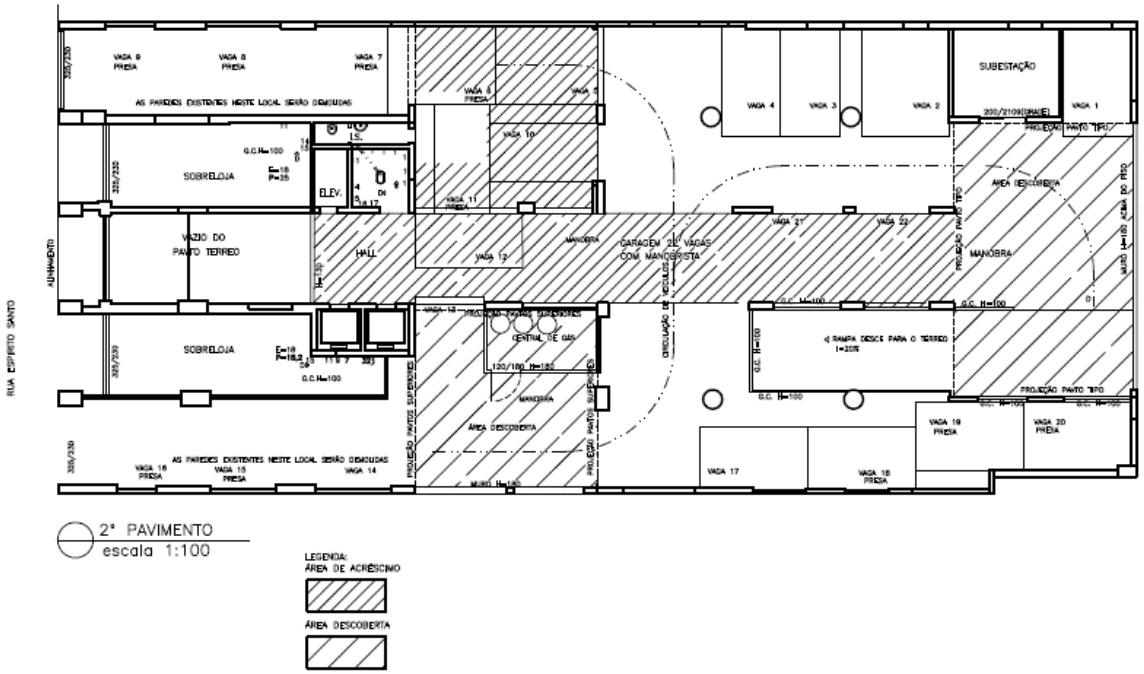
Fonte: Cedido pela Construtora JB Simão.

Figura F5: Planta 1ºpavimento.



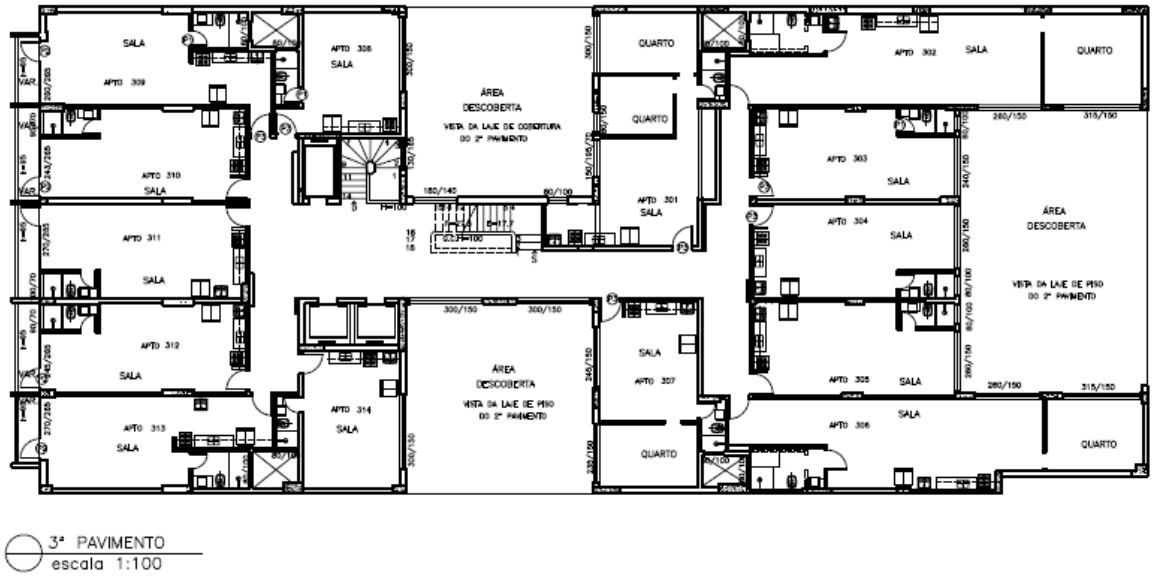
Fonte: Cedido pela Construtora JB Simão.

Figura F6: Planta 2ºpavimento.



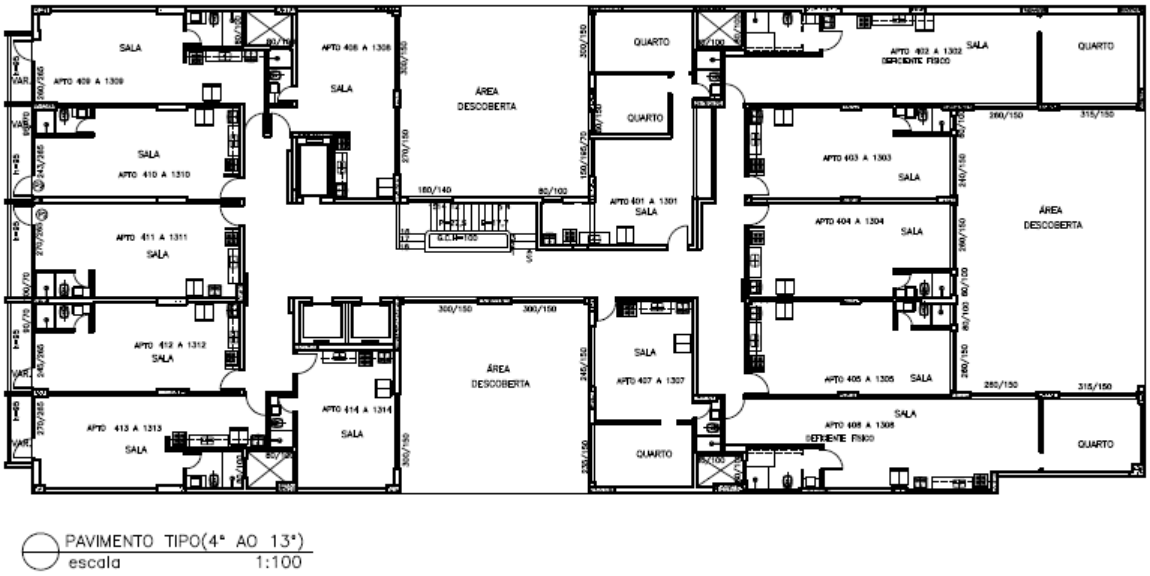
Fonte: Cedido pela Construtora JB Simão.

Figura F7: Planta 3ºpavimento.



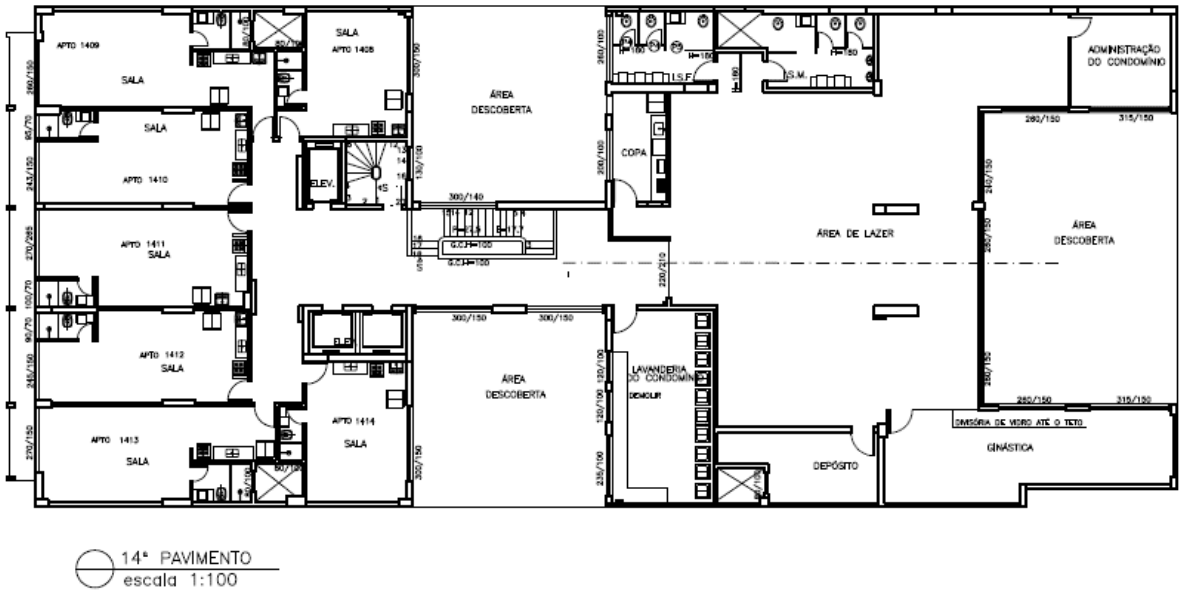
Fonte: cedido pela Construtora JB Simão.

Figura F8: Planta 4º ao 13º pavimento.



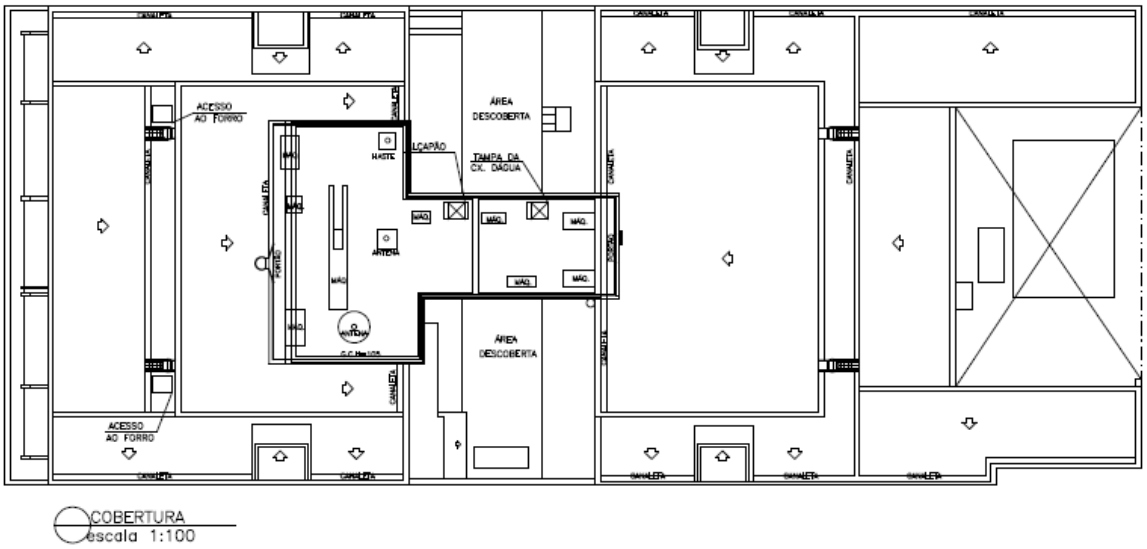
Fonte: Cedido pela Construtora JB Simão.

Figura F9: Planta 14º pavimento.



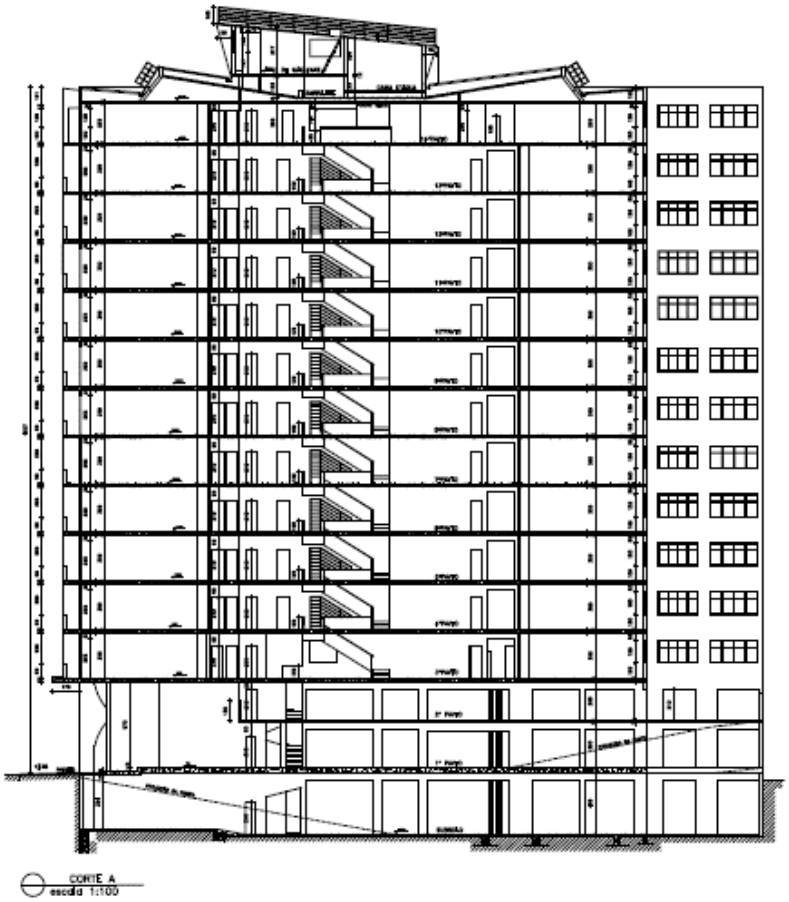
Fonte: Cedido pela Construtora JB Simão.

Figura F10: Planta cobertura.



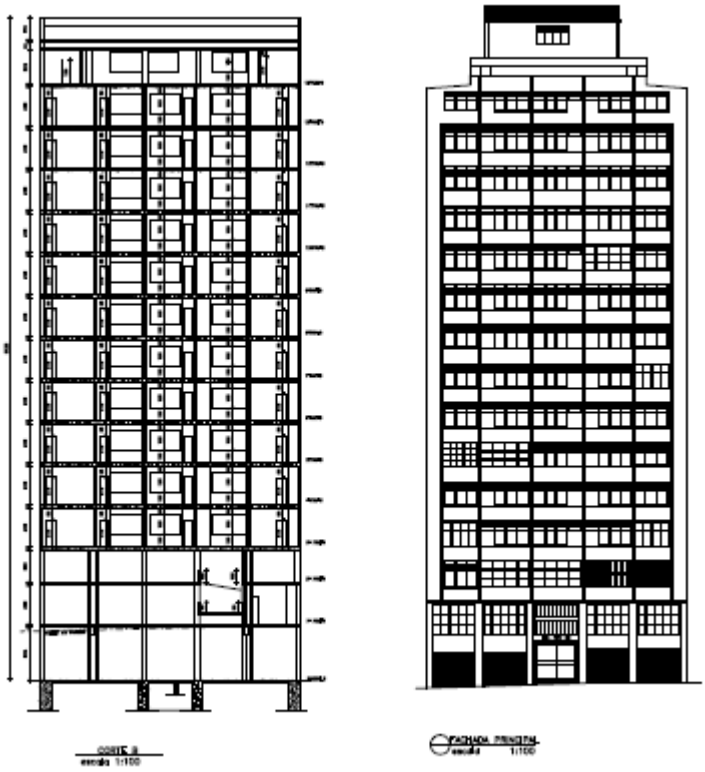
Fonte: Cedido pela Construtora JB Simão.

Figura F11: Corte longitudinal.



Fonte: Cedido pela Construtora JB Simão.

Figura F12: Corte transversal e fachada principal.



Fonte: Cedido pela Construtora JB Simão.

ANEXO G - PHV Engenharia

Figura G1: Parque Andradas - Rua Carijós, 13 - Centro.

Fonte: Acervo Marcos Paulo Alves de Souza - PHV.

Figura G2: Central Tower - Rua Rio de Janeiro, 37 - Centro.

Fonte: Acervo PHV - Departamento Marketing.

Figura G3: Infinity - Rua Porto Carrero, 112 - Gutierrez.

Fonte: Acervo PHV - Departamento Marketing.

Figura G4: Cândido Portinari - Avenida Augusto de Lima, 1568 - Barro Preto/Gutierrez.

Fonte: Acervo PHV - Departamento Marketing.

Figura G5: Pallazo Torquetti - Avenida Barão Homem de Melo, 4351 - Estoril.

Fonte: Acervo PHV - Departamento Marketing.

Figura G6: Woods Shopping - Rua Guaicuí, 660 - Luxemburgo.

Fonte: Acervo PHV - Departamento Marketing.

Figura G7: Júlio Cruz - Avenida Raja Gabaglia, 1.580 - Gutierrez.

Fonte: acervo PHV - Departamento Marketing.

Figura G8: Savassi Mall I - Rua Levindo Lopes, 365 - Savassi.

Fonte: Acervo PHV - Departamento Marketing.

Figura G9: Mountain View - Rua José Hemetério Andrade, 950.

Fonte: Acervo PHV - Departamento Marketing.

ANEXO H - EMC Empreendimentos

Figura H1: Prédio retrofitado onde se localiza a sede da EMC, avenida Bias Fortes, 932 - Limite Centro/Lourdes.

Fonte: EMC Empreendimentos (2021).

Figura H2: Interior prédio retrofitado, avenida Bias Fortes, 932.

Fonte: EMC Empreendimentos (2021).

Figura H3: Prédio retrofitado na rua Rio Grande do Sul, 661 - Barro Preto.

Fonte: EMC Empreendimentos (2021).

Figura H4: Interior prédio retrofitado na rua Rio Grande do Sul, 661 - Barro Preto.

Fonte: EMC Empreendimentos (2021).

Figura H5: Prédio retrofitado na avenida Afonso Pena, 774 - Centro.

Fonte: EMC Empreendimentos (2021).

Figura H6: Interior prédio retrofitado na avenida Afonso Pena, 774 - Centro.

Fonte: EMC Empreendimentos (2021).

Figura H7: Prédio retrofitado na avenida Álvares Cabral, 217 - Centro.

Fonte: EMC Empreendimentos (2021).

Figura H8: Interior do prédio retrofitado na avenida Álvares Cabral, 217 - Centro.

Fonte: EMC Empreendimentos (2021).

Figura H9: Detalhe da porta de entrada no prédio retrofitado na avenida Álvares Cabral, 217 - Centro

Fonte: EMC Empreendimentos (2021).

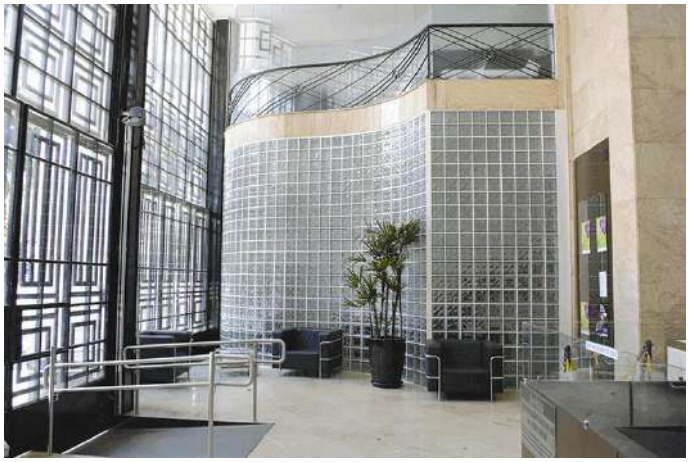
Figura H10: Interior do prédio retrofitado na avenida Álvares Cabral, 217 - Centro.

Fonte: EMC Empreendimentos (2021).

Figura H11: Prédio retrofitado localizado na avenida Afonso Pena, 342 - Centro.

Fonte: EMC Empreendimentos (2021).

Figura H12: Saguão de entrada do prédio retrofitado localizado na avenida Afonso Pena, 342 - Centro.



Fonte: EMC Empreendimentos (2021).

Figura H13: Interior do prédio retrofitado localizado na avenida Afonso Pena, 342 - Centro.

Fonte: EMC Empreendimentos (2021).

Figura H14: Interior do prédio retrofitado localizado na avenida Afonso Pena, 342 - Centro.

Fonte: EMC Empreendimentos (2021).

Figura H15: Garagem do prédio retrofitado localizado na avenida Afonso Pena, 342 - Centro.

Fonte: EMC Empreendimentos (2021).

ANEXO I - Pesquisa Google Forms - via WhatsApp

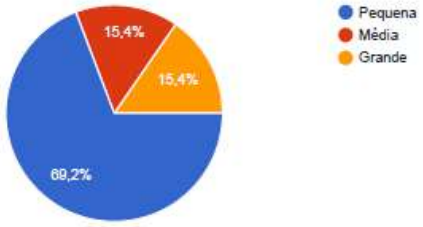
FORMULÁRIO PARA CONSTRUTORAS

13 respostas

Publicar análise

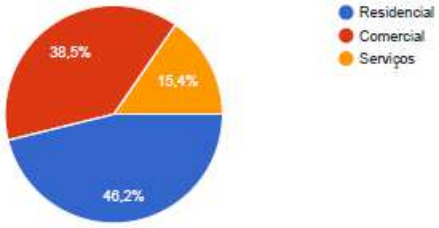
Qual o porte da construtora?

13 respostas



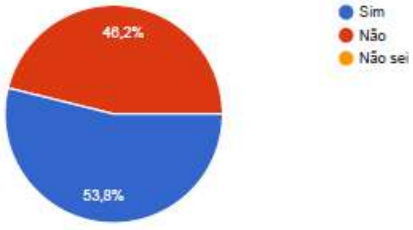
A Construtora investe em quais tipos de empreendimentos?

13 respostas



A Construtora conhece a técnica do retrofit?

13 respostas

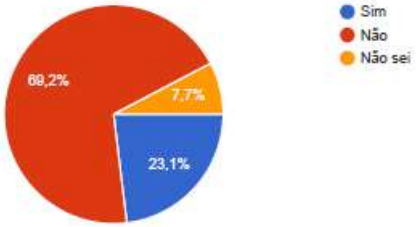


Como você define o retrofit?

13 respostas

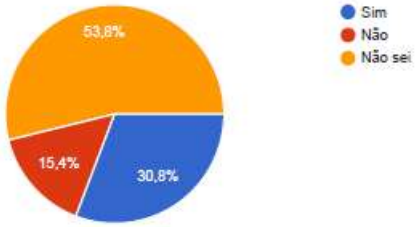
A construtora já investiu em retrofit?

13 respostas



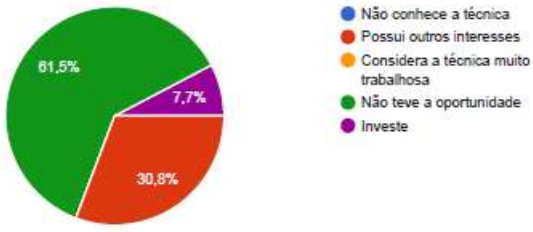
A Construtora investiria em edifícios a serem retrofitados no Centro de BH?

13 respostas



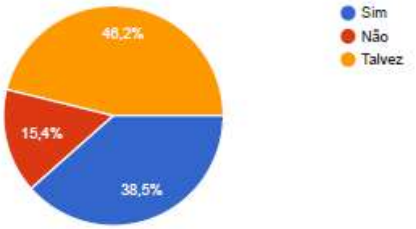
A Construtora não investiria porque:

13 respostas



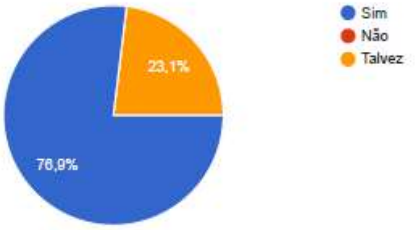
A Construtora investiria em edifícios a serem retrofitados em outros bairros de BH?

13 respostas



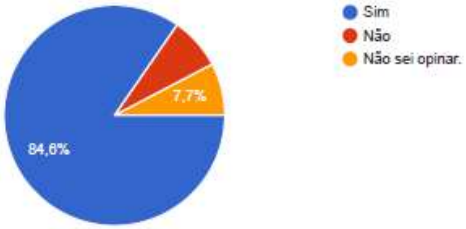
É possível ampliar os investimentos da construtora/incorporadora em retrofit se as leis municipais fossem alteradas?

13 respostas



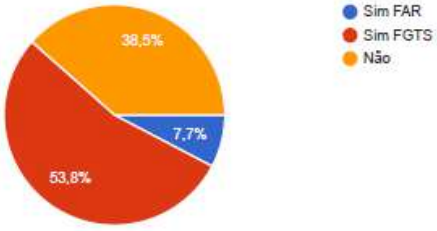
Você acredita que o retrofit tenha futuro como mercado para construtoras?

13 respostas



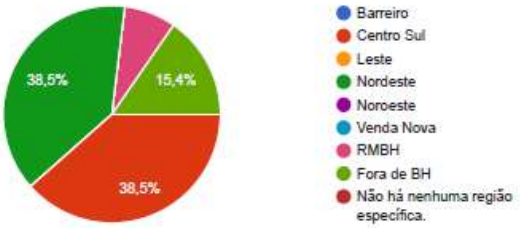
A Construtora participou do Programa Minha Casa Minha Vida?

13 respostas



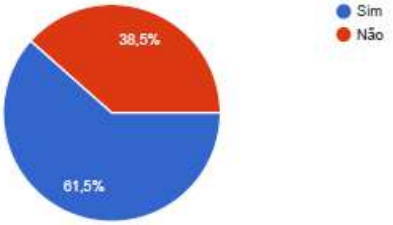
Há uma região específica em BH na qual a construtora/incorporadora concentra seus investimentos?

13 respostas



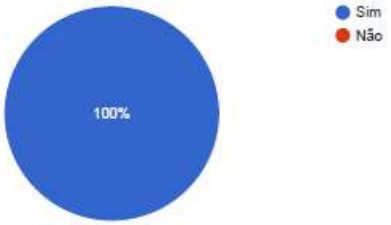
A construtora possui uma unidade de pesquisa interna para avaliar novos empreendimentos?

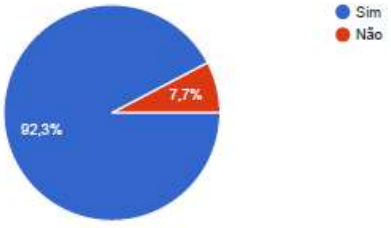
13 respostas



A construtora realiza pesquisas de mercado para lançamento dos seus empreendimentos?

13 respostas



A construtora define os empreendimentos através da intuição e das informações a que têm acesso?

13 respostas