

**TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO SELETIVO NA NOVA ORDEM
URBANA ULTRALIBERAL: A PRODUÇÃO DO CIRCUITO IMOBILIÁRIO E
SUAS CONTRADIÇÕES NO VETOR NORTE DA REGIÃO METROPOLITANA
DE BELO HORIZONTE**

Bárbara Lúcia Pinheiro Oliveira França
Pós-Doc - IPPUR UFRJ /FAPERJ
bbarbaralucia@yahoo.com.br

Ana Clara Vargas de Melo
Universidade Federal de Minas Gerais
Anaclara.vame@gmail.com

RESUMO: O presente trabalho tem por objetivo realizar uma reflexão sobre o recente processo de mudança na dinâmica de ocupação do Vetor Norte da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH), que durante a última década foi palco de diversos investimentos estatais e privados com o objetivo de criar um novo polo tecnológico, científico e econômico na região metropolitana. Esse processo no contexto da atual fase do capitalismo neoliberal configura um novo regime urbano no território analisado, o que potencializa as contradições socioespaciais marcadas pela grande diferenciação e segregação, entre os novos empreendimentos imobiliários voltados à população de renda média e alta, e as ocupações populares e de chacreamento que historicamente marcaram a região em tela.

Palavras-chave: Território, Contradições socioespaciais, Regime Urbano.

GT -1: Reestruturação urbana e econômica na produção do espaço: agentes e processos.

1 INTRODUÇÃO

No contexto atual de desenvolvimento urbano o capitalismo ultraliberal tem papel essencial na configuração do espaço. Neste, tanto o Estado, quanto o mercado, por meio de suas articulações, são responsáveis pela produção e organização do território das regiões metropolitanas. Assim, a adoção, pelo Estado, de políticas de incentivo à investimentos em grande escala, em diversos setores econômicos, como imobiliário, tecnológico, científico, de infraestrutura e de transportes é uma das principais estratégias adotadas para viabilizar projetos de desenvolvimento urbano-regionais que envolvem diversas escalas de planejamento, como é o caso do Vetor Norte da RMBH. Essas novas relações entre diversas escalas intergovernamentais e o capital configuram coalizões pró-crescimento econômico (FRANÇA, 2017) que serão responsáveis, em grande parte, por uma nova configuração urbana.

Diante deste contexto, o texto busca fazer uma reflexão sobre impactos gerados pelo último grande projeto urbano-regional de desenvolvimento econômico capitaneado pelo governo do Estado de Minas Gerais na reprodução do espaço da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) tendo foco no aumento de empreendimentos imobiliários e a relação deste com o existente contraste entre realidades socioespaciais nesse espaço. A partir das concepções de Território Usado colocadas por Milton Santos (2001) e de condições gerais de produção colocado por Lencioni (2007) buscamos analisar a dimensão do objeto empírico e seus desdobramentos socioespaciais no território nas escalas regional e do lugar. Busca-se mostrar a contradição existente entre os interesses do capital e seus diversos empreendimentos pertencentes ao projeto de desenvolvimento, que são destinados apenas à uma parcela da população; e entre o processo de ocupações territoriais por uma população de baixa renda e não inserida diretamente no processo de desenvolvimento econômico pleiteado pelo plano do Estado.

A discussão colocada pelo texto surge a partir de uma análise histórica e geográfica do território e se insere na discussão iniciada por França (2014) ao abordar os planos estatais para o Vetor Norte e seus desdobramentos. Acrescentando à essa discussão buscamos fazer uma comparação do plano pró-desenvolvimentista com a realidade atual do espaço. Constata-se que o Vetor Norte da Região Metropolitana de Belo Horizonte, formado por 9 municípios, desde a consolidação da Metrópole teve uma ocupação marcada por operários e trabalhadores de baixa qualificação que serviam de mão de obra para empresas localizadas na região próxima ao limite

da capital¹. E a partir da proposta do Estado de tornar a região um novo pólo econômico e político a configuração deste espaço foi dinamizada ensejando a presença de grandes construtoras e imobiliárias que começaram a interessar-se grandemente pela região e a construir loteamentos e condomínios de luxo. Juntamente com tais alterações que trouxeram mudanças na proporção de pessoas e renda, surgiram novos empreendimentos econômicos como universidades, centros de consumo e indústrias de alta tecnologia. Contrastando fortemente com a configuração urbana e econômica já existente e com novas ocupações e bairros de baixa renda que surgiram recentemente apesar de todo o poder imobiliário sobre a área.

Diante das colocações feitas o trabalho foi guiado por duas principais questões: A identificação do setor imobiliário como rebatimento do Master Plan econômico do estado no território de estudo e a identificação de localidades onde há a ocupação ou novos loteamentos de população de baixa renda em contraste com esses novos empreendimentos. Para o desenvolvimentos deste, foi usada a metodologia que consiste no monitoramento de discursos veiculados pela mídia, acerca das questões em análise, com a verificação de cerca de 100 reportagens entre 2014 e 2019; pesquisas de campo realizadas no território com o objetivo de identificar características locais de cada território e os rebatimentos do projeto sobre eles; análise bibliográfica e reorganização de dados pré-existentes.

O trabalho foi estruturado em cinco seções, sendo elas: i) a presente introdução; ii) o referencial teórico conceitual acerca das concepções de Território, Arranjos Urbanos Regionais, Condições gerais de Produção e Regimes Urbanos; iii) uma breve apresentação do histórico de desenvolvimento territorial da Região Metropolitana de Belo Horizonte, tratando sobre a implantação do Grande Projeto Urbano e a identificação das coalizões pró-crescimento; iv) caracterização da atuação do setor imobiliário e os rebatimentos no território; v) resultado da análise geral do texto e constatações acerca do rebatimento da política regional na escala local e do lugar.

2. Referencial teórico conceitual

2.1. Territórios, Arranjos Urbanos e as condições gerais de produção

No estágio contemporâneo de governança baseada na neoliberalização, a expansão e a desconfiguração da cidade tradicional monocentral coloca em relevo a necessidade de definição das novas morfologias urbanas emergentes. Estas “transcendem a noção do urbano, incorporando

¹ Informação retirada da bibliografia: Belo Horizonte: Transformações na ordem urbana (2015)

a dimensão do regional, postulando-se como categorias híbridas” (MOURA, 2012). A reestruturação produtiva e as novas relações do capital, favorecidas pelos avanços no meio técnico-científico-informacional, esboçam a noção de uma metrópole transformada, ou ainda, complexificada.

Neste sentido, nos guiamos a partir das concepções de território e Arranjos Urbanos, baseando-nos em Milton Santos (2001), Haesbaert (2004) e Rosa Moura (2012)². Os dois primeiros definem conceitos de territórios em que a ação de diferentes agentes é responsável pela conformação e particularidade desses. Para Haesbaert (2004), o tempo e a história de ocupação são altamente responsáveis pela configuração do território que, por sua vez, pode ser interpretado segundo a visão economicista e política como elementos determinantes do mesmo, já que apresentam as relações econômicas, os recursos e o poder político como fortes influenciadores desse espaço.

De acordo com Santos (2001) o território é definido como a interlocução entre um sistema de objetos (conjunto de forças produtivas) e um sistema de ações (relações sociais de produção) que, ao configurarem uma trama de relações complementares e conflitantes, acabam por gerar uma formação socioespacial característica. O que define o que ele chama de “território usado”. Rosa Moura (2012) acrescenta, ao tratar sobre os Arranjos Urbanos, que estes são definidos como novas morfologias urbanas mais articuladas e densas, e ao mesmo tempo descontínuas, dispersas e sem limites precisos que tem por essência o modelo de desenvolvimento capitalista. Tais morfologias apresentam variação escalar e são conformadas pela reprodução e acumulação do capital.

Juntamente à esses conceitos temos as “condições gerais de produção” retomado por Lencioni (2007). no qual ela aborda sobre três diferentes tipo de consumo: O consumo produtivo, o consumo individual e consumo de luxo. O primeiro trata-se de um consumo de valor de uso coletivo, como estradas, energia, infraestrutura e serviços básicos, os quais são essenciais para a manutenção de mão de obra e trabalho. Este consumo está diretamente ligado à atuação estatal pois, em muitos casos, depende do investimento público. O segundo relaciona-se ao consumo básico da população, como alimentos e por último temos o consumo de luxo, que apesar de também ser individual, está relacionado a bens supérfluos. Para a autora, as condições gerais de produção derivam da junção entre o processo de produção e circulação do capital, e

² Para uma análise mais aprofundada, que os limites desse artigo não permitem, ver Haesbaert (2004), Milton Santos (2001) e Rosa Moura (2012).

dizem respeito ao conjunto de capitais disponíveis no sistema capitalista, os quais viabilizam os três tipos de consumo.

Observamos através destas abordagens que as diferentes concepções de organização e consolidação espacial, juntamente com as características do modelo econômico vigente, complementam-se para o entendimento da atual complexidade dos espaços metropolitanos. E nos auxiliam na compreensão da recente dinâmica socioespacial da RMBH.

2.2 Regimes Urbanos

A Teoria dos Regimes Urbanos tem como principal abordagem metodológica a investigação da cooperação entre os setores público e privado através da formação de coalizões, de forma a articular diversos setores e linhas institucionais visando a produção social. Refere-se à análise das relações que se estabelecem a partir de coalizões estabelecidas entre atores governamentais e não-governamentais para a promoção do desenvolvimento econômico, e sob quais condições os diferentes tipos de coalizões governamentais emergem, consolidam-se, tornam-se hegemônicas e se transformam.

Outras questões importantes dos regimes urbanos se referem à relação de suas dinâmicas internas, bem como ao poder de barganha³ da cidade analisada. Dessa maneira, os regimes são o resultado de uma barganha entre os setores público e privado em relação a três aspectos: condições democráticas, posição de mercado e ambientes intergovernamentais.

As condições democráticas locais possuem um grande impacto nos regimes políticos. Regimes bem sucedidos são os que motivam a formação de coalizões governamentais inclusivas. Nesse sentido, os atores políticos devem promover agendas que gerem benefícios públicos que abranjam diversos segmentos sociais, não apenas as elites. Entretanto, as condições democráticas sozinhas não possuem um impacto determinante nos regimes políticos. A capacidade de uma cidade de atrair capital para investimentos depende da sua posição no mercado e da assistência que recebe dos governos nacional, estadual ou regional. A existência ou não de fatores como acesso político, regulações de planejamento, assistência intergovernamental e suporte financeiro impactam profundamente os termos de cooperação de investidores privados.

2.3 RMBH e a coalizão pró-desenvolvimentista do Vetur Norte

³ A barganha deve ser entendida como o processo através do qual os agentes dos governos negociam os termos de cooperação entre os setores público e privado, em uma política econômica liberal-democrática (SAVITCH e KANTOR, 2002).

O processo de metropolização em Belo Horizonte inicia-se na década de 1940, viabilizado pela expansão a oeste, decorrente da implantação de uma Cidade Industrial, e a norte, por meio dos empreendimentos relacionados à região da Pampulha. As décadas de 1950 e 1960 apresentaram o mais elevado crescimento demográfico, associado a processos de migração intra-estadual. Além disso, a metropolização fortaleceu-se, como já mencionado anteriormente, pelos intensos processos de industrialização, e de crescimento populacional nas duas décadas seguintes.

Constituída institucionalmente⁴ em 1973, a Região Metropolitana de Belo Horizonte consolidou-se a partir desse período com o eixo industrial, a oeste, e a expansão periférica, de baixa renda, nos municípios ao norte e oeste. Nesse período, houve uma forte concentração de crescimento econômico, o que mais uma vez repercutiu em elevadas taxas de crescimento demográfico e também na viabilização de uma moderna atividade de serviços, associada aos grandes projetos estatais siderúrgicos, energia e transportes. Essa dinâmica potencializou o processo de conurbação⁵ verificado pelo fortalecimento da metropolização a oeste, norte e noroeste. Por outro lado, nesse período observou-se, pela primeira vez a queda da taxa de crescimento populacional no município de Belo Horizonte.

O grande crescimento populacional marcado pela desconcentração populacional em áreas centrais e pelo adensamento em municípios vizinhos a Belo Horizonte consolida-se na década de 1980. Vincula-se a isso, uma forte especulação do capital imobiliário, no parcelamento de terras nas áreas a oeste da região. O binômio Estado/Incorporadores Imobiliários produziu uma estrutura desigual na RMBH marcada pela produção periférica de loteamentos populares, e pela consolidação do mercado de moradia para os segmentos de alta renda nas áreas mais centrais.

Na década de 1990, período marcado pela desestruturação do principal órgão institucional da RMBH, o Plambel⁶, a estrutura socioeconômica da região sofreu o impacto de políticas neoliberais (privatizações). A recessão econômica provocou uma redução relativa da importância do setor industrial e elevado crescimento do desemprego. O que acarretou em maiores desigualdades sócio-espaciais na RMBH verificada pelo aumento dos índices de desemprego, informalidade e criminalidade, principalmente no vetor oeste (mais industrializado)

⁴ A partir da publicação da Lei Complementar nº 14, de 08/06/1973, foi estabelecida a RMBH, dentre outras sete regiões metropolitanas no Brasil.

⁵ A Conurbação é definida, grosso modo, pela unificação da malha urbana de duas ou mais cidades, em consequência de seu crescimento, sem se confundirem, podendo dar origem a uma região metropolitana.

⁶ Para maiores esclarecimentos sobre a apresentação e discussão do sistema de gestão da RMBH, ver Pereira (2007, p. 20-22).

e norte (cidades-dormitório). Importa destacar, que nas regiões mais distantes se verificam os mais elevados índices de crescimento populacional associados aos mais baixos níveis de saneamento, consolidação e aprofundamento de processos de conurbação espacial em assentamentos predominantemente caracterizados por uma urbanização incompleta e ocupados por população de baixa renda; elevados índices de pendularidade cotidiana, indicativo de diversos fluxos na metrópole.

O desenvolvimento metropolitano seguia então em direção a oeste e norte em maior escala, localizando-se a norte população de mais baixa renda, menor qualificação profissional e uma grande quantidade de casas de temporada. Facultado pelo fato das terras serem mais acessíveis, já que as centralidades municipais estão relativamente distantes do centro da capital e próximas às áreas industriais que se concentravam, principalmente em Santa Luzia e Vespasiano⁷, além de possuírem uma urbanização incompleta em grande parte de seu território. A situação da localidade começa a modificar-se a partir dos anos 2000, quando novas possibilidades de planejamento começam a ser construídas⁸ em forte caráter neoliberal e foco em inserir a metrópole nos circuitos internacionais e nacionais.

É nesse contexto que o Ex-Governador do estado de Minas Gerais Aécio Neves (2003-2010) adere ao projeto proposto pelo seu secretário de desenvolvimento econômico da época, Luiz Antônio Athayde, de instituir uma Aerotrópole na capital mineira. Projeto que seria pioneiro na América Latina e consiste em uma cidade-aeroporto, planejada a partir de um modelo de ordenamento territorial que visa ampliar o potencial econômico local, combinando a existência de um grande aeroporto, uma cidade planejada, redes de transporte eficientes e multimodais e um centro de negociações planejado para um crescimento inteligente (FRANÇA, 2014). O conceito dessa cidade-aeroporto foi desenvolvido pelo pesquisador norte-americano John Karsada, e busca uma nova delimitação de cidade na nova era, visando a maximização das oportunidades e lucros. Para o pesquisador, qualquer cidade pode e deve se transformar em uma aerotrópole, a qual os princípios podem ser definidos como a “lógica da globalização corporificada em cidades” (KARSADA e LINDSAY, 2012).

⁷ Para mais informações sobre a conformação industrial da RMBH, ver série estudos comparativos; Belo Horizonte: Transformações na ordem urbana; (2007); edição de ANDRADE, Luciana; MENDONÇA, Jupira; DINIZ, Alexandre

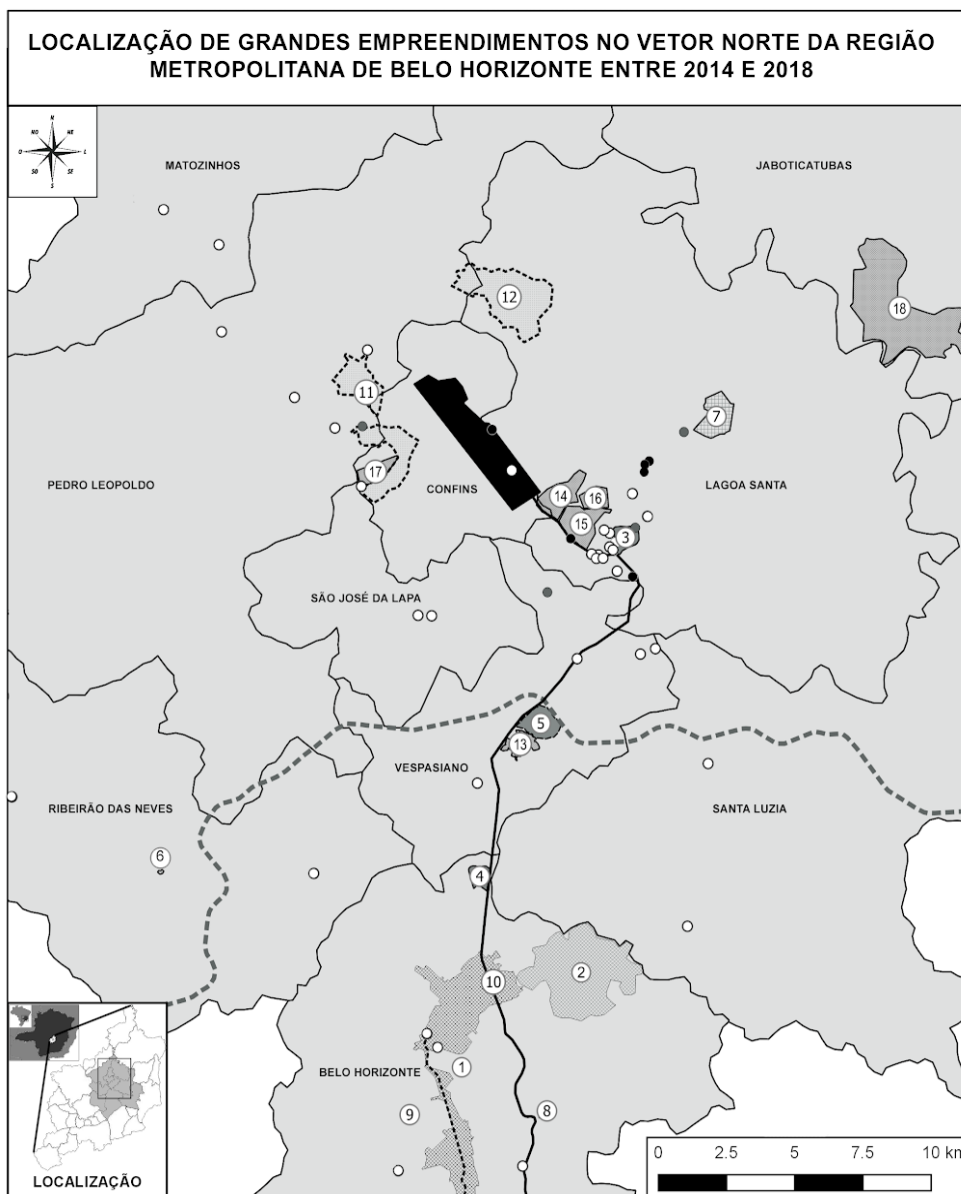
⁸ O processo coincide com a instituição do plano de desenvolvimento do Vetor norte, do Planos Mineiros de Desenvolvimento Integrado e do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

Devido ao novo programa de desenvolvimento urbano da RMBH, um *Master Plan* econômico capitaneado pelo Governo do Estado, começa a haver diversas mudanças na configuração da cidade, principalmente no Vetor Norte, onde o projeto será instalado. A escolha desta localidade está no fato de ela ficar próxima à principal via de ligação intermunicipal planejada para o centro urbano de Belo Horizonte, a Linha Verde; fornecer um amplo espaço para que a aerótrópole e todos os seus setores possam expandir-se no futuro e estar em um ponto central em relação aos municípios e em relação à localização dos outros grandes projetos do plano. Indo em acordo com Kasarda ao defender que o aeroporto deve deixar de ser implantado nas áreas limítrofes ao centro urbano e passar a ser o centro de um planejamento urbano estratégico.

Como o projeto Aerótrópole busca articular uma rede de cadeias de suprimentos, parques industriais logísticos, centro administrativo, instituições universitárias e de pesquisa e centros médicos. O mercado imobiliário e as obras de infraestrutura estatais são planejados sob esse novo projeto para garantir a reprodução e valorização das terras. Em um território historicamente marcado por uma área de chacreamento, segunda residência, população de baixa renda e presença de mercado informal. Denotando, como colocado anteriormente por Lencioni (2007), a tentativa de estabelecer novas condições gerais de produção relacionadas à infraestrutura no VN da RMBH.

O Estado então faz obras como, a linha verde, a cidade administrativa, centros relacionados à aeronáutica como, o Centro de instrução e Adaptação Aeronáutica (CIAAR) e Centro de Tecnologia e Capacitação Aeroespacial (CTCA), cria novas linhas de transporte público e faz a infraestrutura de novos loteamentos visando melhorar o acesso e trazer maior número de pessoas para o Vetor. O setor imobiliário usando desse potencial acaba por incentivar a implantação de hotéis, zonas comerciais, de lazer e de habitação, principalmente condomínios de luxo, em áreas próximas ao aeroporto e ao novo centro de governo do estado, como pode ser visto no seguinte mapa.

MAPA 1: LOCALIZAÇÃO DO VETOR NORTE DA RMBH E EMPREENDIMENTO DO PLANO



LEGENDA

AINT	Existente	Não Implantado	① OUC ACLO	⑩ Catedral Metropolitana
Empreendimentos			② OUC Isidoro	⑪ Fashion City Brasil
● Educação			③ CIAAR	⑫ Precon Park
○ Inovação	Grandes Projetos e Empreendimentos		④ Cidade Administrativa	⑬ Alphaville
● Hotelaria	Licitação	Operação Urbana	⑤ World Trade Center	⑭ Condados da Lagoa
Transporte	PPP	Iniciativa Privada	⑥ Complexo Penal	⑮ Estância das Amendoeiras
— Linha Verde	Condomínios		⑦ CTCA	⑯ Estâncias do Boungaville
- - - Rodoanel Norte			⑧ Nova Rodoviária	⑰ Grand Royale
⋯ Metro Linha 3			⑨ Reforma do Mineirão	⑱ Reserva Real

Fonte: LABURB- UFMG. Pesquisa: Grandes empreendimentos do Vetor Norte, baseado nos dados da RMBH

A nova configuração urbana instaurada com o *Master Plan* proporciona a conformação de um Novo regime Urbano no Vetor Norte em que diversos atores de grupos de interesse

distintos se articulam de maneira que consigam atingir um objetivo comum por meio de ações políticas, empresariais ou econômicas. Os principais atores foram identificados em pesquisa inserida no Grupo do Observatório das Metrôpoles realizada no Laboratório de Estudos Urbanos da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), do qual o presente artigo também faz parte, e estão representados na seguinte tabela.

QUADRO 1 - PRINCIPAIS ATORES

Ator	Definição
Aécio Neves	Ex Governador do Estado de Minas Gerais (PSDB 2003-2010). Durante seu governo, na condição de Presidente Interino, assinou o decreto para criação do Aeroporto Indústria.
Luiz Antônio Athayde	Secretário de desenvolvimento econômico nos governos de Aécio e Anastasia. Responsável pela concepção inicial do plano e principal articulador entre estado e mercado. Difusor da Ideologia da Aerotrópole.
Antônio Anastasia	Ex Governador do Estado de Minas Gerais (PSDB 2010-2014). Durante seu governo, foi desenvolvido pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico o Master Plan Econômico que institui a Aerotrópole.
Antônio Carlos Arantes	Deputado Estadual (PSDB) integrante da Comissão de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais, defensor da implantação do Aeroporto Indústria.
Astrid Dias	Diretor-Executivo da AV Norte (Associação dos Desenvolvedores do Vetor Norte), defensor da implantação do Projeto Aerotrópole.
Paulo César Souza Rangel	Ex Diretor-Presidente da BH Airport (Concessionária do Aeroporto Internacional Tancredo Neves)
Marcos Brandão	Atual Diretor-Presidente da BH Airport (Concessionária do Aeroporto Internacional Tancredo Neves).
Ricardo Guimarães	Médico, empresário e diretor da Faculdade de Saúde e Ecologia Humana (FASEH), idealizador da Medical City, complexo hospitalar integrante do Projeto Aerotrópole.
Flávia Mourão Amaral	Diretora geral da Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte.
Gilson Amaral	Presidente da Fashion City.
Paulo Cesar de Souza e Silva	CEO da EMBRAER (Empresa Brasileira de Aeronáutica).
Paulo Resende	Presidente do conselho Empresarial de Mobilidade e Logística da ACMinas (Associação Comercial e Empresarial de Minas).
INFRAERO (Empresa	Dona do Aeroporto da Pampulha e acionista majoritária do Aeroporto

Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária)	Internacional Tancredo Neves.
AV NORTE	Associação dos Desenvolvedores do Vetor Norte
Rede Vetor Norte	Corretora de imóveis que atua no Vetor Norte
Decole Minas	Movimento composto por agentes apoiadores da implantação do Aeroporto Indústria

Fonte: LABURB- UFMG. Pesquisa: Grandes empreendimentos do Vetor Norte

3.Economia seletiva: o setor imobiliário

Com o objetivo de tratar sobre a influência dos atores colocados na tabela no âmbito do setor imobiliário, foram selecionados 5 que estão diretamente ligados a produção do espaço urbano e de moradia. Estes são: Rede Vetor Norte, corretora de imóveis com atuação muito presente na região e na mídia; Flávia Mourão Amaral, presidente da Agência Metropolitana - órgão estadual que tem como objetivo promover o desenvolvimento integrado da RMBH através da articulação dos atores com o objetivo de alcançar soluções compartilhadas e solidárias por meio do Planejamento Metropolitano e Ordenamento Territorial-; Astrid Dias, Diretor-Executivo da AV Norte -instituição sem fins lucrativos composta por antigos proprietários de terras e empresários do Vetor Norte, que têm como principal função ser um agente parceiro e articulador das ações públicas nesta região-; e o poder público que tem influência direta sobre o espaço, ao promover obras de infraestrutura e instituir as legislações.

FIGURA 1: PLATAFORMA VIRTUAL DO GRUPO AV NORTE



Fonte: elaborado pela autoras

Tanto os atores que atuam na construção direta de edifícios ou infraestrutura, quanto os que atuam indiretamente na promoção e nas decisões guias do Vetor Norte, influenciam para que o setor imobiliário seja colocado pela mídia como “a bola da vez” da região.

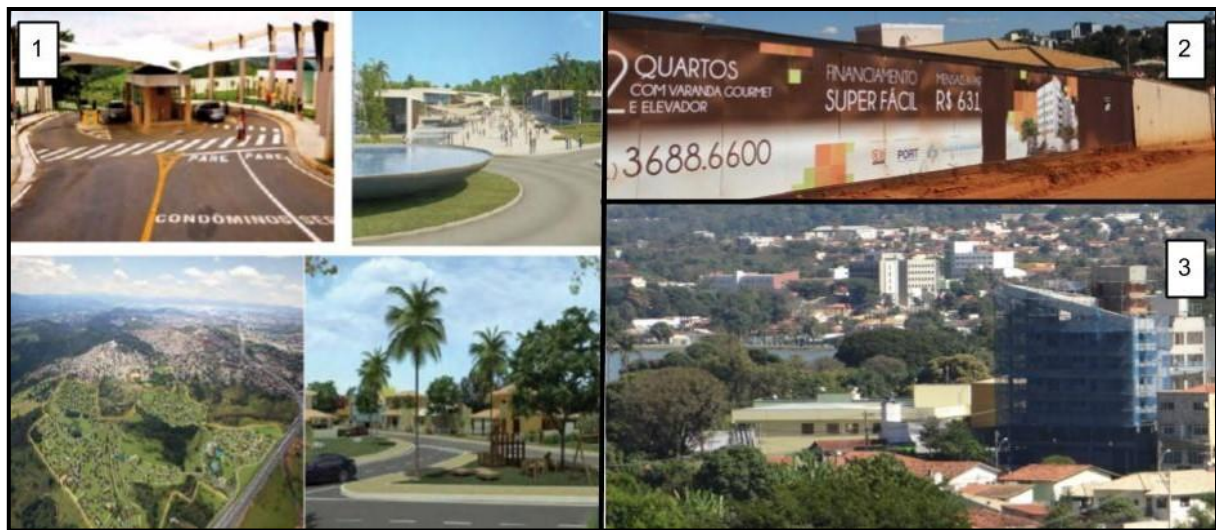
FIGURA 2 – MERCADO IMOBILIÁRIO NO VETOR NORTE



Fonte: Elaborado pelas autoras com base nas reportagens referenciadas no final do trabalho.

O surgimento do potencial imobiliário atual da região está diretamente ligado à promoção desta como novo pólo econômico de Minas Gerais. Com a intenção de atrair essa visibilidade à localidade, projetos como a Cidade administrativa de Minas Gerais, feito por Oscar Niemeyer, a expansão do aeroporto e o complexo do Precon Park/ Terras do fidalgo, são colocados como os principais mobilizadores da ação que trouxeram outros investidores potenciais para a consolidação da transformação do Vetor Norte. Dessa forma, há uma transformação no tipo de moradores dos municípios que passa a possuir pólos com moradias de maior renda, como diversos condomínios privados, a citar Reserva Real e Alphaville, e também os edifícios residenciais de maior estatura que vem sendo cada vez mais produzidos por imobiliárias nos centros urbanos (Figura 2).

FIGURA 3: SETOR IMOBILIÁRIO NO VETOR NORTE



Fonte: FRANÇA, Bárbara.(2014)

1)condomínio de luxo no município de lagoa santa; 2)propaganda de edifício no Vetor Norte; 3)processo de verticalização em Lagoa Santa

A maior parte dos atores que têm influenciado diretamente nesse espaço podem ser agrupadas em 7 categorias como coloca (FREITAS, 2017) ao identificar em seu trabalho os diversos campos de poder em atuação no Vetor Norte. Estes estão representados na seguinte tabela.

QUADRO 2: SÍNTESE DOS INTERESSES E ESTRATÉGIAS DOS AGENTES NOS GPUS DA RMBH

Grupo de Agentes	Fase de Planejamento	Fase de construção	Fase de gestão
Empreiteiras	Pressionam por priorização de projetos de maior rentabilidade e obtenção de informação privilegiada (parceria). Instrumentos de Manifestação de Interesse radicalizam este processo. Buscam por novas modalidades de investimento.	Obtêm contratos de execução de obras e pressionam por vantagens adicionais durante gerenciamento das obras (aditivos, redução de escopo etc.). Nos casos das PPPs ampliam vantagens pressionando por distorções nos contratos.	Interesse na concessão dos serviços públicos e manutenção de estruturas construídas. Ganhos locacionais quando são proprietárias de terreno e/ou do empreendimento.
Proprietários de Terra	Grandes proprietários, com maior capital político, conseguem intervir no GPU e na prioridade de infraestrutura. Fazem parcerias com empreendedores e investidores. Ganhos com flexibilização de legislação urbana.	Possuem maior capacidade de negociar desapropriação e ganhos locacionais imediatos.	Ganhos locacionais podem resultar em venda ou especulação sobre maior valorização associada a novos investimentos / empreendimentos.
Investidores	Atuam através de empreiteiras ou através de compromisso de investimento (parcerias). Atuação direta em OUCs e PPPs.	Buscam financeirização da terra urbana e maior participação no lucro de empreiteiras. Capital	Investimento em concessão e empreendimentos nas novas áreas valorizadas.

	Capacidade de investimento vira capital político quando Estado vira empreendedor. Estado financia e oferece garantias.	econômico amplia capacidade de especular sobre ganhos locacionais, sobretudo quando há informação privilegiada sobre futuros projetos.	
Poder Público.	Projetos alinhados com interesses de agentes dominantes ganham prioridade. Projetos alinhados com agenda urbana perdem capital. Função operacional principal é blindar e legitimar projeto, além de criar demanda e novos planos.	Políticos ganham com visibilidade da obra. Gerentes de contrato com menor capital e pouca capacidade de atuação (indicador de eficiência é prazo mínimo e não qualidade).	Agentes políticos ganham portfólio de obras e discurso de ampliação de capacidade de realizar projetos. Agentes de planejamento ganham portfólio e capital técnico-científico.
Urbanistas e arquitetos	Buscam acumular capital através de visibilidade do projeto (capital objetivado) e consolidação de representações da realidade. Produção de novos planos.	Geralmente projetos abrem novas demandas de atuação e aquecimento do mercado imobiliário (ganho indireto).	Ganho de portfólio de obras.
Agentes de resistência.	Antecipam conflitos e propõem articulação de resistência / denúncias.	Participam ou organizam mobilizações. Pouca interferência no cronograma de obras.	Interferem em pósocupação. Questionam conceitos hegemônicos. Denunciam relação entre o público e o privado.
Agentes de mídia.	Contribuem para legitimar demanda e divulgar solução. Identificam e narram eventuais arenas de disputas.	Divulgam benefícios e decidem sobre visibilidade e teor dos conflitos. Possível frente de transparência dos contratos	Pouco destaque para desdobramentos. Eventual espaço de contestação ou legitimação.

Fonte: FREITAS, Daniel. Tese de doutorado: Desvelando o campo de poder dos grandes projetos urbanos da região metropolitana de Belo Horizonte. UFMG 2016.

A atração de população para esses municípios periféricos se constrói com grande influência da mídia que, em muitos casos, é patrocinada por construtoras e pelo Poder Público a propagar o ideal de expansão econômica, tecnológica e residencial da região em estudo. No entanto, além do público alvo das notícias e propagandas: pessoas com maior capital; outras populações também são incentivadas à morar na região, já que há mais oportunidades de empregos, nova infraestrutura criada pelo estado e é uma localização favorável em relação à RMBH. Surgem assim, novas periferias, com o parcelamento ilegal de terras e novas ocupações irregulares. Podendo estas serem motivadas por processos de remoções e alocações que tiveram de ser feitas para a realização das obras.

Em muitos casos essas atuações públicas relacionadas à comunidades mais necessitadas, não são levadas à público. Pelo contrário, a tendência é citar os agentes de resistência como

aqueles que vão contra o progresso e o crescimento do Estado. Criando assim, uma economia seletiva àqueles que possuem capital. É nessa circunstância que a mídia complementa a estrutura dessa prática excludente, construindo narrativas nos meios de comunicação que individualizam ou setorizam as resistências, ao mesmo tempo em que generalizam os benefícios dos projetos, tornando ainda mais assimétrica a disputa no território (FREITAS, 2017).

A metrópole brasileira de caráter “liberal-Periférica” movida pela lógica do capitalismo neoliberal acaba por ter estruturação marcada pela desigualdade socioterritorial. Com o objetivo de demonstrar essa contradição existente, apresentaremos neste trabalho duas situações existentes no Vetor Norte em que há a dicotomia entre legislação e a forma de ocupação, e entre o planejamento urbano e a ocupação informal de um território. Estes são o Bairro Maria Tereza, localizado às margens da rodovia MG-20 na divisa entre o município de Belo Horizonte e Santa Luzia; e a Granja Werneck, grande área localizada no extremo norte de Belo Horizonte onde atualmente encontram-se localizadas diferentes ocupações sociais.

O Bairro Maria Tereza é um forte exemplo da potencialidade do setor imobiliário na região, pois de acordo com pesquisa com os moradores, o terreno do bairro foi dividido pelo antigo proprietário e vendido, a pelo menos dez anos, sem a aprovação do plano Urbanístico. O qual até Setembro de 2016, não havia sido feito, atrasando a consolidação da regularização, já aprovada no Plano da Regional Norte pelo Orçamento Participativo⁹, e impedindo que as companhias entrassem com a infraestrutura básica, como água, luz e esgoto.

FIGURA 4: RETRATAÇÃO DA SITUAÇÃO DO BAIRRO MARIA TEREZA



Fonte: Elaborado pelas autoras com base nas reportagens referenciadas no final do trabalho.

A situação do Bairro Maria Tereza não é única no Vetor de expansão Norte, onde grandes proprietário de terras, por perceberem a valorização de sua propriedade e o maior

⁹ O Orçamento Participativo Vilas é um programa da Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte (URBEL) que proporciona à comunidade de vilas, favelas e conjuntos habitacionais populares o poder de decidir, por meio de votação, quais são as obras prioritárias a serem realizadas pela Prefeitura na sua comunidade. Em geral, são obras de urbanização, tratamento de áreas de risco, moradia, lazer e saneamento.

interesse de possíveis compradores, instituem a divisão de terrenos e o parcelamento de sua gleba sem prévia autorização da prefeitura e nem planejamento. Gerando lotes com preços mais baixos e sem infraestrutura urbana para serem vendidos à uma população de baixa renda.

O segundo exemplo de contradição presente no território é o caso da Granja Werneck, conhecida atualmente como área de Isidoro. Uma região de 9,5 km² localizada no extremo norte do município, que em 1920 foi adquirida pelo médico Hugo Werneck e até 1990, quando ocorreu o primeiro grande desenvolvimento do Vetor Norte, foi marcada por uma ocupação irregular e pouco densa. Entre os anos 2000 e 2010 foram elaborados diversos planos para a área, visto que foram percebidas inadequações na legislação vigente, as quais precisavam ser alteradas. Uma das principais questões analisadas foi a ambiental e a de expansão urbana, pois a granja abriga diversos cursos d'água. Por fim tem-se a Operação Urbana Isidoro, plano elaborado pela Prefeitura de Belo Horizonte (PBH), que prevê em torno de 300 mil novos habitantes para a área, além de infraestrutura viária e equipamentos públicos, tudo a ser viabilizado por meio de investimentos privados. O *Master Plan* elaborado para a área por Jaime Lerner está mais próximo dos interesses imobiliários da região do que os anteriores, pois o autor usa do conceito de zoneamento e ocupação pontual, integrando seu plano ao elaborado pelo Estado, de haver uma nova centralidade no Vetor Norte com ocupação, uso e parcelamento voltados para classes mais altas.

Em conflito com a Operação Urbana Isidoro, tem-se atualmente um conjunto de três ocupações populacionais de luta por moradia localizadas na área da Granja Werneck, que juntas totalizam cerca de 4500 famílias. São elas: Ocupação Vitória, Ocupação Rosa Leão e Ocupação Esperança. Essa realidade coloca em questão o plano do governo ao defender, com auxílio de universidades, a ocupação popular, planejada e sustentável do território.

FIGURA 5: NOTÍCIA TRATANDO SOBRE REGIÃO ISIDORO



Fonte: Elaborado pelas autoras com base nas reportagens referenciadas no final do trabalho.

Diante da situação apresentada neste tópico fica visível o conflito por terras existente na porção norte da região metropolitana. No qual os agente interessados pelas terras da região entram em conflito com interesses dos movimentos de luta por moradia, com a população de

baixa renda que ocupa terras desejadas por eles, e com o próprio poder público quando este limita sua área de atuação.

4.Resultados

O presente artigo teve a proposta de analisar a coalizão formada no Vetor Norte por influência da instituição do plano desenvolvimentista centrado no Projeto Aerotrópole, e relacioná-la à dinâmica de conformação do espaço urbano, com foco na influência do setor imobiliário. A partir da análise da parte teórica e dos exemplos práticos existentes no local, chegou-se à conclusão de que a região em estudo passa por um processo de distanciamento de tornar-se uma cidade socialmente justa, além de sua dinâmica econômica e política estar favorecendo às diferenças socioespaciais em um mesmo território.

Percebemos que os interesses guiados pela acumulação de capital por meio da transformação do espaço urbano gera certa homogeneização da paisagem e da população, já que os empreendimentos são em sua maioria destinados à população de classe média e alta, e tendem a estar localizados em regiões próximas. Favorecendo assim, a concentração de renda em determinados pontos. O fato de as populações de baixa renda não estarem inseridas no Plano também favorece as contradições socioespaciais, já que elas, apesar de excluídas, estão presentes no território e o transformam de maneira diferente à idealizada pelos grandes proprietários de terras e investidores, já que é normalmente precária e informal.

FIGURA 6: FOTOGRAFIA DE LAGOA SANTA



Imagem de Lagoa Santa que mostra sua morfologia urbana precária.

Fonte: FRANÇA, Bárbara. tese doutorado (2014)

A nova organização espacial seletiva do território reflete uma nova lógica econômica que não condiz com a realidade urbana de parte dos municípios, que pertencem a uma região historicamente marcada por profundas desigualdades, carente de equipamentos urbanos, com uma morfologia urbana precária.

6. Considerações finais

Ainda que o grande projeto do Vetor Norte tenha diversos atores e repercussões, decidimos por uma reflexão voltada para as consequências geradas pela dinâmica do setor imobiliário, o que não minimiza a influência de outros atores e frações de capitais. Assim, os diferentes atores e escalas, bem como seus diferentes interesses, devem ser considerados para o entendimento da realidade concreta do território metropolitano, onde configura-se um novo regime urbano pró-crescimento no Vetor Norte ancorado no grande projeto Aerotrópole.

Entende-se que o principal resultado alcançado foi evidenciar uma inflexão ultraliberal na ordem urbana¹⁰ nas metrópoles (Ribeiro,2017) e exemplificar a diferença governamental ao lidar com ocupações de terras informais, pois este flexibiliza a regularização para ocupações irregulares de alto padrão, anistiando o mercado imobiliário e especuladores urbanos e rurais, diferentemente do que é feito com ocupações populares, que em muitos casos são removidas. Além desses resultados notamos, ao se tratar de um mercado imobiliário exclusivo, o rompimento com vários regimes jurídicos de acesso à terra, construídos com participação popular.

Assim, espera-se com a partir deste estudo viabilizar que os interesses do capital imobiliário são diversos e ensejam campos singulares de projetos políticos e de poder, onde são travadas disputas políticas, e que trazem também rupturas e continuidades na produção social do espaço. Tendo ciência de que a realidade da urbanização brasileira é bem mais complexa e dinâmica do que qualquer abstração teórica e empírica, buscamos com esse trabalho, e nos limites de um artigo, provocar um campo de discussão acerca do tema, que pela magnitude e desdobramentos dos processos ainda em curso no Vetor Norte, muitas outras possibilidades e necessidades de pesquisa ainda serão necessárias para o entendimento do fenômeno metropolitano e de sua complexidade.

¹⁰ Destacamos ainda como expressão da inflexão ultraliberal a Medida Provisória 759/2016. que: Acaba com o tratamento prioritário das áreas de interesse social; Revoga a obrigatoriedade de loteadores irregulares e grileiros de terras públicas promoverem a adoção de medidas corretivas, repassando ao Poder Público o encargo dos investimentos e o impedindo de ser ressarcido.

7.Referências

Após cinco anos desde invasão, Ocupação Izidora começa a ser regularizada pelo Estado. Jornal Hoje em Dia, Belo Horizonte, 2018. Disponível em: <<https://www.hojeemdia.com.br>> acesso: 20 jun. 2019.

Comissão constata falta de serviços básicos como água, luz e esgoto. Publicação da Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, 2017. disponível em: <<https://www.cmbh.mg.gov.br>> acesso: 20 jun. 2019.

COSTA, Heloisa Soares de Moura. Grandes projetos de infraestrutura urbana e valorização imobiliária: notas a partir da experiência recente do Vetor Norte de Belo Horizonte. Belo Horizonte. Disponível em: <<https://conflitosambientaismg.lcc.ufmg.br>>, acesso: 29jun.2019.

FREITAS, Daniel M de. Campo de Poder dos Grandes Projetos Urbanos da Região Metropolitana de Belo Horizonte. Annablume editora, Belo Horizonte, 2017.

FRANÇA, Bárbara Lúcia Pinheiro de Oliveira. O impacto socioespacial do Aeroporto Internacional Tancredo Neves no vetor norte da Região Metropolitana de Belo Horizonte. Tese (Doutorado)- Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal de Minas Gerais. Belo Horizonte, 2014.

FRANÇA, Bárbara Lúcia Pinheiro de Oliveira; MOL, Natália Aguiar; MENDONÇA, Jupira Gomes de. planejamento metropolitano e desenvolvimento regional: um novo regime urbano no vetor norte da rmbh?. Belo Horizonte, 2019

HAESBAERT, Rogério. O mito da desterritorialização: do " fim dos territórios" à multiterritorialidade. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004.

KASSARDA, John. Aerotropolis. Encyclopedia of Urban Regional Studies. West Sussex, John Wiley and Sons Press, 2017.

KASSARDA, J. D.; LINDSAY G. Aerotrópole: o modo como viveremos no futuro. São Paulo: DVS Editora, 2012.

LENCIONI, S. Condições gerais de produção: um conceito a ser recuperado para a compreensão das desigualdades de desenvolvimento regional. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, vol. XI, n. 245 (07). Barcelona: Universidad de Barcelona, 2007 Disponível em <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-24507.htm>>.

LETICIA, Júnia. Vetor Norte de BH é a bola da vez do mercado imobiliário. ESTADO DE MINAS. 2016. Disponível em: < <https://estadodeminas.lugarcerto.com.br>>. Acesso em: nov. 2018.

- MARIANO, Raul. Vetor Norte é a nova promessa do mercado imobiliário. 2014. Jornal hoje em dia. Disponível em: <<https://www. hojeemdia.com.br>> acesso: 29 jun. 2019.
- MINAS GERAIS. Master Plan Econômico da RMBH. Aerópole Belo Horizonte e seu Hub AITN. Concepção, Planejamento e Implementação. Secretaria de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais. 2013.
- MOURA, Rosa. Arranjos Urbanos Territoriais no Brasil: uma análise com foco em Curitiba. Tese (Doutorado). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Setor de Ciências da Terra, Universidade Federal do Paraná. Curitiba, 2009.
- MOURA, Rosa. A dimensão urbano-regional na metropolização contemporânea. EURE (Santiago), v. 38, n. 115, p. 5-31, 2012.
- PERUCCI, Gustavo. Vetor Norte segue na rota dos investimentos das grandes construtoras. ESTADO DE MINAS, 04/02/2016. Disponível em: < <https://estadodeminas.lugarcerto.com.br>>. Acesso em: nov. 2018.
- Por que investir em moradia no Vetor Norte?. AV NORTE, cidade da publicação, 2017. Disponível em: <<http://www.avnorte.com.br>>. Acesso em: nov. 2018.
- RIBEIRO, Luiz César Queiroz. As Metrôpoles e o Direito à Cidade na inflexão ultraliberal da ordem urbana brasileira. IPPUR/UFRJ, Observatório das Metrôpoles. Texto de circulação interna. No prelo RMBH: Vetor Norte lidera boom imobiliário, publicação Sinduscom-MG. 2008. Disponível <em:<http://www.sinduscon-mg.org.br>> acesso: jun. 2019.
- SABATIER, Paul. Theories of the Policy Process. Boulder: Westview Press, 2014.
- SANTOS, Milton; SILVEIRA, María Laura. O Brasil. Território e Sociedade no início do século 21. Rio de Janeiro: Record, 2001a.
- Saiba por que o vetor norte de bh se destaca e atrai novos moradores. Rede AV Norte, 17/01/2018. Disponível em: <<https://blog.redevetornorte.com>> . Acesso em: nov. 2018
- SAVITCH, Hank; KANTOR, Paul. Cities in the International Marketplace. Princeton, Princeton University Press 2002.
- STONE, Clarence. Reflections on regime politics: From governing coalition to urban political order. Urban Affairs Review v. 51, n.1, p. 101-137, 2015.