

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE MINAS GERAIS

Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais

Lívia Matos Lara de Assis

**MUDANÇAS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS:**

**um estudo sobre processos de renovação urbana no bairro Anchieta, Belo Horizonte**

Belo Horizonte

2020

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE MINAS GERAIS

Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais

Lívia Matos Lara de Assis

**MUDANÇAS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS:**

**um estudo sobre processos de renovação urbana no bairro Anchieta, Belo Horizonte**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Ciências Sociais.

Orientadora: Prof. Dr. Luciana Teixeira de Andrade.

Belo Horizonte

2020

FICHA CATALOGRÁFICA

Elaborada pela Biblioteca da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais

A848m Assis, Livia Matos Lara de  
Mudanças residenciais e comerciais: um estudo sobre processos de renovação urbana no bairro Anchieta, Belo Horizonte / Livia Matos Lara de Assis. Belo Horizonte, 2020.  
118 f. : il.

Orientadora: Luciana Teixeira de Andrade  
Dissertação (Mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais.  
Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais

1. Belo Horizonte (MG) - História local. 2. Renovação urbana. 3. Gentrificação. 4. Edificação. 5. Mercado imobiliário. 6. Comportamento social. 7. Sociologia urbana. I. Andrade, Luciana Teixeira de. II. Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais. III. Título.

CDU: 301.18(1-21)

Lívia Matos Lara de Assis

**MUDANÇAS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS:**

**um estudo sobre processos de renovação urbana no bairro Anchieta, Belo Horizonte**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Ciências Sociais.

---

Prof<sup>ª</sup>. Dr<sup>ª</sup>. Luciana Teixeira de Andrade – PUC Minas (Orientadora)

---

Prof<sup>ª</sup>. Dr<sup>ª</sup>. Juliana Gonzaga Jayme – PUC Minas (Banca examinadora)

---

Prof<sup>ª</sup>. Dr<sup>ª</sup>. Jupira Gomes de Mendonça – UFMG (Banca examinadora)

---

Prof. Dr. Manoel de Almeida Neto – PUC Minas (Banca Examinadora)

Belo Horizonte, 20 de fevereiro de 2020

Para o Anchieta.

## AGRADECIMENTOS

Ainda que a pós-graduação seja bastante solitária, tive a sorte de compartilhar partes desse processo com inúmeras pessoas, sem as quais talvez não teria chegado até aqui. Antes de mais nada, gostaria de agradecer à Luciana Andrade, por mais uma vez me orientar de forma cuidadosa, atenciosa e paciente. Obrigada por me apresentar o Anchieta e por servir como inspiração pessoal e profissional. Seu trabalho é admirável.

Agradeço à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), pela concessão da bolsa que me permitiu ingressar no Mestrado do Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais.

À Maria Carolina Tomás, por me permitir compartilhar momentos de frustrações, angústias e descontrações. Sem dúvidas sua perseverança e determinação foram e continuarão sendo exemplos fundamentais para a minha formação. Obrigada, pela oportunidade de fazer parte do Núcleo de Inteligência Social (NIS).

Agradeço aos professores que aceitaram participar da minha banca, Juliana Gonzaga Jayme e Jupira Gomes de Mendonça, que contribuíram enormemente para essa pesquisa desde a qualificação, e Manoel de Almeida Neto por fazer parte da minha formação acadêmica desde a graduação.

Às colegas Rafaela Melo e Clarissa Veloso. Obrigada por compartilharem as felicidades, conturbações e frustrações da vida e da academia. Vocês foram essenciais em cada etapa do meu processo de mestrado.

Aos colegas, e agora amigos, do NIS<sup>1</sup>, que me ensinaram a importância da interdisciplinaridade e companheirismo no ambiente de trabalho. Em particular a Lucas Pereira Wan Der Maas, por ouvir atentamente minhas dúvidas e saná-las, e por sempre falar “Lívia, respira!”, quando eu achava que não ia conseguir. Arthur é extremamente sortudo por ter um Capitão Fantástico em casa.

Aos amigos geógrafos, Diego Cordeiro, por toda ajuda e paciência na elaboração dos mapas dessa dissertação; Glaycon Andrade, por constantemente me lembrar que a vida é

---

<sup>1</sup> O Núcleo de Inteligência Social (NIS) é um centro de pesquisa que surgiu a partir da parceria entre a Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais e a agência humanitária de desenvolvimento infantil e social ChildFund Brasil. O principal objetivo desse centro é identificar, diagnosticar e propor soluções para demandas sociais, por meio da interlocução entre pesquisas acadêmicas, práticas do terceiro e inteligência de mercado (NÚCLEO DE INTELIGÊNCIA SOCIAL, 2020).

grande demais para caber no Lattes; e Regina Gonçalves, por todas as conversas e desabafos na hora do almoço e nos corredores da pós.

Agradeço enormemente a Rebeca Figueiredo Rezende por me ajudar na execução da pesquisa documental e pela companhia nos dias de entrevistas e visitas a campo. Também agradeço imensamente a Sérgio Moraleida por toda prontidão, disponibilidade e atenção para me ajudar e tirar dúvidas a respeito dos dados secundários dessa pesquisa.

A todos os professores do Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais da PUC Minas, peças indispensáveis para a minha formação enquanto cientista social e pesquisadora.

Aos profissionais do Programa pela disposição e prontidão. Em especial, a Gabriel Gomes, Tatiane Dias, Frabício Maia e Janssem Wallemberg, por todas as conversas, risadas e brincadeiras que tornaram o final do mestrado mais divertido e um pouco menos difícil.

Aos moradores e comerciantes do Anchieta que se disponibilizaram para serem entrevistados e contribuíram para o desenvolvimento da pesquisa e compreensão sobre a história e atualidade do bairro.

Aos meus queridos amigos que sempre estiveram do meu lado. Obrigada Amália Rodrigues, por me dar colo, ouvido e incontáveis puxões de orelha há mais de 7 anos; Cindy Marie Tiso, cuja amizade começou antes mesmo de nos conhecermos e hoje é indispensável em qualquer momento; Maria Carolina Mendonça, que mesmo longe se fez sempre presente em lembranças. Vocês são as irmãs que eu nunca tive. Obrigada aos queridos Daniel Carmo, Gabriel Ernesto e Alexandre Pacheco, irmãos e companheiros nos piores e melhores momentos da minha vida.

À minha família, por tornar as divergências e diferenças insignificantes quando eu achava que não superaria os obstáculos. Em especial aos meus tios, Elzilene Matos e Eduardo Dias, por me acolherem com apreço, carinho e cerveja desde o início do mestrado.

Por fim e infinitamente importante, à minha psicóloga Cristina Gabarra. Obrigada por me fazer ter consciência do que, na maior parte das vezes, eu não consigo explicar.

*“Para quem gosta de perambular,  
sempre descendo no lugar de subir, para não cansar.”*

*(VIANNA, 2019)*



## RESUMO

O objetivo dessa dissertação é analisar as mudanças nas dinâmicas residenciais e comerciais do Anchieta. Localizado na região Centro-Sul de Belo Horizonte, caracterizada pela forte presença dos estratos médios, esse bairro tem passado por um processo de renovação urbana que aqui será analisado à luz do conceito de gentrificação. Tal fenômeno urbano consiste na entrada, em um determinado território, de um grupo social com status superior aos que lá residem, de forma a provocar a expulsão desses últimos. A partir do trabalho de dados secundários como o cadastro do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e o cadastro do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), assim como a realização de entrevistas com moradores e comerciantes, buscou-se verificar se a renovação urbana do Anchieta consiste, de fato, numa gentrificação e quais os impactos de tal processo para quem reside, trabalha e investe no bairro. Diferentemente dos demais estudos nacionais sobre o tema, essa pesquisa aborda um tipo de gentrificação que ocorre pela construção de novas edificações, que atraem os estratos mais altos da classe média, ao invés do tipo clássico que se caracteriza pela valorização do patrimônio.

Palavras-chave: Gentrificação por nova construção. Anchieta. Área central. Belo Horizonte.

## **ABSTRACT**

This thesis aims at analyzing changes in Anchieta's residential and commercial dynamics. Located in the Center-South region of Belo Horizonte, characterized by the strong presence of the middle-class residents, this neighborhood has been going through a process of urban renewal called gentrification. Such an urban phenomenon consists in the entry of a social group with higher status than those residing in a territory, in order to provoke the expulsion of the latter. From the work of secondary data such as the Tax on Private Property and on Urban Territorial Property (IPTU) and the registration of the Tax on Real Estate Trade (ITBI), as well as conducting interviews with residents and merchants, to verify if the urban renewal of Anchieta is, in fact, a gentrification process and what are the impacts of this process for those who live, work and invest in the neighborhood. Unlike other national studies on the subject, this research addresses a type of gentrification that occurs through the construction of new buildings, which attract the upper strata of the middle class, rather than the classic type characterized by the appreciation of heritage.

**Keywords:** New-build gentrification. Anchieta. Central area. Belo Horizonte.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Planta geral da Cidade de Minas .....	22
Figura 2 - Movimento de construções (1929-1930) .....	28
Figura 3 – Trecho da Avenida Afonso Pena que liga o centro à Serra do Curral (1960) .....	30
Figura 4 - Córrego do Gentio na Planta Cadastral de 1928 .....	31
Figura 5 - Canalização do córrego na Francisco Deslandes.....	31
Figura 6 - Paróquia de São Mateus nos anos 1960.....	35
Figura 7 - Moradores reunidos na rua Itapema.....	37
Figura 8 - Exemplo de casa presente no Anchieta (rua Odilon Braga) .....	39
Figura 9 - Exemplo de prédio novo no Anchieta (rua Joaquim Linhares).....	39
Figura 10 - Contraste da paisagem do Anchieta (vista de prédio na rua Odilon Braga) .....	40
Figura 11 - Mercearia na rua Itapema.....	43
Figura 12 – Unidade Coco Bambu do Anchieta (rua Francisco Deslandes).....	44
Figura 13 - Anchieta Garden Shopping visto de cima (rua Francisco Deslandes).....	44
Figura 14 - Edifício Montparnasse em construção no Anchieta .....	75
Figura 15 - Casa antiga em processo de demolição (rua Joaquim Linhares).....	83
Figura 16 - Residencial Vila Florença em construção (rua Joaquim Linhares) .....	84
Figura 17 - Rua Montes Claros.....	88
Figura 18 - Rua Vitório Marçola .....	88

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Quantidade de alvarás para a construção na Zona Suburbana (1927-1928).....	25
Tabela 2 - Área total dos projetos examinados.....	26
Tabela 3 - Totais de projetos examinados para a Zona Urbana (1927-1928) .....	26
Tabela 4 - Totais de projetos examinados para a Zona Suburbana (1927-1928) .....	27
Tabela 5 - Movimento de construções (1929-1930).....	28
Tabela 6 - Casas e apartamentos construídos por período .....	38
Tabela 7 - Domicílios particulares por tipo.....	40
Tabela 8 – População e domicílios no Anchieta, segundo o Censo Demográfico .....	41
Tabela 9 - Renda em salários mínimos dos responsáveis pelo domicílio (2010).....	42
Tabela 10 - Preço do m <sup>2</sup> e apartamentos no Anchieta (2017) .....	71
Tabela 11 - Casas por padrão e ano de construção .....	85
Tabela 12 - Total de apartamentos comercializados no Anchieta por padrão de acabamento (2010 a 2018).....	87
Tabela 13 - Apartamentos do tipo P2 comercializados por rua no Anchieta.....	89
Tabela 14 - Apartamentos do tipo P3 comercializados por rua no Anchieta .....	90
Tabela 15 - Apartamentos do tipo P4 comercializados por rua no Anchieta .....	91
Tabela 16 - Apartamentos do tipo P5 comercializados por rua no Anchieta .....	92

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Apartamentos no Anchieta por ano de construção e padrão de acabamento (1999) .....	69
Gráfico 2 - Apartamentos construídos no Anchieta por ano e padrão de acabamento (2000-2018) .....	70
Gráfico 3 - Percentual de apartamentos comercializados no Anchieta por padrão de acabamento (2010 a 2018) .....	86

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - Regionais de Belo Horizonte .....	33
Mapa 2 - Localização do bairro Anchieta em Belo Horizonte .....	34
Mapa 3 - Padrão de acabamento dos imóveis residenciais e comerciais (2009).....	78
Mapa 4 - Padrão de acabamento dos imóveis residenciais e comerciais (2019).....	80
Mapa 5 - Mudanças na classificação dos padrões de acabamento dos imóveis residenciais e comerciais (2009 e 2019) .....	81
Mapa 6 - Rendimento médio dos responsáveis por domicílios (2000 e 2010) .....	94
Mapa 7 - Rendimento médio dos responsáveis pelo domicílio no entorno (2000 e 2010).....	95

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

APCBH	Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte
AMORAN	Associação dos Moradores do bairro Anchieta
CAb	Coefficiente de Aproveitamento Básico
CAm	Coefficiente de Aproveitamento Máximo
CCNC	Comissão Construtora da Nova Capital
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
ITBI	Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis
LPOUS	Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo
MHAB	Museu Histórico Abílio Barreto
PMMG	Polícia Militar de Minas Gerais
PBH	Prefeitura de Belo Horizonte
ZA	Zona Adensada

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	16
<b>1) Anchieta: De colônia agrícola a bairro da zona sul</b> .....	21
1.1 <i>O passado e o desenvolvimento do bairro e da cidade</i> .....	21
1.2 <i>Características, delimitações e processos urbanos do Anchieta</i> .....	33
<b>2) Gentrificação: acepções acerca de um fenômeno urbano</b> .....	46
2.1 <i>Definições e caracterização da gentrificação</i> .....	46
2.2 <i>A gentrificação no contexto latino-americano e brasileiro</i> .....	53
2.2.1 <i>A gentrificação em Belo Horizonte</i> .....	58
<b>3) As dinâmicas residenciais e comerciais do Anchieta</b> .....	63
3.1 <i>Notas metodológicas</i> .....	63
3.2 <i>Alterações residenciais e comerciais</i> .....	66
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	96
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	100
<b>APÊNDICE A – Caracterização dos entrevistados</b> .....	109
<b>APÊNDICE B – Roteiro de entrevista com os moradores</b> .....	110
<b>APÊNDICE C – Faixa de renda</b> .....	112
<b>APÊNDICE D – Notas sobre os bancos do IPTU e ITBI</b> .....	113
<b>ANEXO A – Quadro demonstrativo dos alvarás para a construção (1927-1928)</b> .....	116
<b>ANEXO B – Área total dos projetos examinados na Zona Urbana e Zona Suburbana</b>	117
<b>ANEXO C – Totais de projetos examinados na Zona Urbana e Zona Suburbana</b> .....	118



## INTRODUÇÃO

A gentrificação é um fenômeno urbano caracterizado pela entrada de uma população de maior status socioeconômico em um determinado espaço, resultando na expulsão dos então residentes com status inferiores (CLARK, 2005). Identificado, no início dos anos 1960, nas cidades norte americanas e europeias, nestas o fenômeno ficou conhecido pela revalorização dos centros históricos que estavam em estado de degradação após os estratos médios partirem para os subúrbios (GLASS, 2010; LEES *et al*, 2008; RUBINO, 2009). Com a volta dos grupos de classe média para esses centros, o valor dos imóveis aumentou e aqueles com menores condições econômicas ficaram incapacitados de permanecerem no local de moradia – tal cenário configurou a chamada gentrificação residencial. Esses estudos são considerados os “clássicos” do tema e a partir deles, foram desenvolvidas na literatura internacional duas correntes teóricas de interpretação do fenômeno: (i) a vertente econômica, na qual o principal ator gentrificador é o mercado, haja vista que este determina qual local é melhor para investir (SMITH, 2002); e (ii) a vertente cultural, cujos principais atores são os próprios grupos médios e suas motivações para adentrar em um certo espaço (RUBINO, 2009).

À medida em que o fenômeno se disseminou em outros países, a gentrificação se tornou multifacetada e os novos estudos sobre o tema passaram a considerá-la de acordo com as especificidades locais (VAN CRIEKINGEN, 2007). Ainda que as cidades anglo saxônicas não sejam homogêneas e, portanto, apresentem níveis de desenvolvimento socioeconômico distintos, nas cidades latino americanas tais níveis são mais discrepantes, fazendo com que o ator gentrificador seja diferente dos identificados pela literatura clássica (BETANCUR, 2014). Por exemplo, a classe média norte-americana e europeia é diferente da classe média latino-americana, da mesma maneira que as formas de inserção no mercado de trabalho desta não é o mesmo daquelas. Há diferenças muito significativas também em relação aos tipos de cidades, se globais, nacionais, regionais, históricas, turísticas, entre outros.

De maneira geral, no contexto latino o principal ator promovedor da gentrificação é o Estado (BETANCUR, 2014; RIBEIRO, 2018; SALINAS ARREORTUA, 2013), principalmente no que diz respeito às cidades turísticas, embora em alguns casos o mercado também assumira esse papel – e na maior parte das vezes junto ao poder público. Além disso, o tipo de gentrificação mais estudado é a dos centros históricos das cidades turísticas, decorrente das políticas de revitalização (JANOSCHKA *et al*, 2014; RUBINO, 2009), cujo

principal objetivo é tornar tais centros mais atrativos para os visitantes. Essa gentrificação é denominada como gentrificação de consumo ou comercial. Retratada pela literatura a partir dos anos 1980, esse tipo de gentrificação se caracteriza pelas mudanças no setor comercial, englobando a oferta de bens e serviços e lazer (LEES *et al*, 2008). Nesses casos os agentes da gentrificação são os comerciantes e sua clientela (CERQUEIRA, 2014). Pode, ou não, vir acompanhada da gentrificação residencial.

Dois exemplos de grandes centros urbanos latinos onde ocorreu esse tipo de gentrificação sob liderança do Estado são Buenos Aires e a Cidade do México. No caso do Chile, em Santiago, o ator gentrificador é o mercado imobiliário, e estudos como o de López-Morales (2016) e Marín *et al* (2019) evidenciam que as mudanças em bairros da área central da cidade se dão pela construção de novos edifícios, caracterizando um processo de verticalização a partir da chamada *new-build gentrification*, ou seja, gentrificação por nova construção. Trata-se de um tipo de gentrificação residencial, que se diferencia da abordada nos estudos clássicos na medida em que ocorre não pela valorização dos imóveis antigos e degradados, mas pela construção de novas edificações (DAVIDSON; LEES, 2009; PEREIRA, 2017).

Quanto ao cenário brasileiro, a literatura aqui abordada também dá maior enfoque na gentrificação relacionada ao turismo, principalmente nas cidades litorâneas, ainda que o fenômeno ocorra em outros lugares do país. Casos como o do Pelourinho, bem como do Recife Antigo, ambos estudados por Leite (2002, 2004, 2010), são exemplos de políticas de revitalização lideradas pelo Estado na tentativa de tornar tais locais mais atrativos para o mercado turístico. Já em São Paulo, onde o turismo é menos intenso como nas duas cidades mencionadas anteriormente, o estudo de Frúgoli Jr. aponta que não houve ocorrência de gentrificação no Centro da cidade, embora neste tenham ocorrido diversas tentativas via políticas de revitalização e atração dos estratos médios (FRÚGOLI JR.; SKLAIR, 2009; FRÚGOLI JR., 2001). Tal estudo demonstra que nem sempre o empenho do Estado em gentrificar um determinado local faz com que, de fato, a gentrificação ocorra.

Na capital mineira, estudos sobre o Centro discutem as iniciativas do poder público em revitalizar os patrimônios históricos da cidade como uma forma de atrair os estratos médios para tais lugares (JAYME; TREVISAN, 2012; SALLES, 2019)<sup>2</sup>. As políticas de revitalização

---

<sup>2</sup> A palavra “Centro” é usada com letra maiúscula para remeter ao bairro. Já a designação “área central”, no contexto aqui apresentado, segue a definição de Teixeira e Souza (2003), oriunda de estudos realizados pela

realizadas incluem tanto a construção de museus, como o Museu de Artes e Ofícios (MAO) em uma das praças mais importantes da área central (a Praça Rui Barbosa, mais conhecida como Praça da Estação) (HOFFMAN, 2014), quanto a restauração de edifícios antigos, como o Cine Theatro Brasil Vallourec, marco da arquitetura provincial da cidade (SALLES, 2019). Além disso, tendências como o *retrofit*, que visa a adaptação de imóveis antigos, buscando atrair grupos da classe média para habitar o Centro, têm sido feitas na cidade (OLIVEIRA, 2019). Contudo, mesmo que a gentrificação não tenha sido o objetivo do poder público, esta não se concretizou ainda que as políticas de revitalização tenham sido efetivadas. Isso pode estar ligado ao fato de que não é necessária somente a existência de uma área com imóveis e espaços degradados, é preciso haver também demandas dos estratos médios para ocupar tais locais (RUBINO, 2009; HAMNETT, 1991).

Historicamente, os estratos médios de Belo Horizonte concentram-se em bairros da região Centro-Sul (GOMES, 2008; BELO HORIZONTE, 1995). Tendo conhecimento desse fato, o presente trabalho se propõe a analisar a ocorrência de um tipo de gentrificação em um bairro dessa região. O Anchieta, universo dessa pesquisa, é um bairro de classe média que possui uma ocupação relativamente recente, datada do início dos anos 1920, composta por uma população majoritariamente branca, relativamente mais velha que o restante da cidade (moradores estão na faixa etária de 50 a 69 anos) e que reside, a maior parte, em apartamentos. Em termos econômicos, quase metade dos responsáveis pelos domicílios recebem mais de 10 salários mínimos (IBGE, 2010).

Importante destacar que a região Centro-Sul é historicamente marcada pela maior concentração de ofertas e investimentos do setor imobiliário (BELO HORIZONTE, 1995). O Anchieta e outros bairros dessa região se adensaram bastante ao longo do tempo, concentrando uma população dos estratos médios (GOMES, 2008). O que se observa no Anchieta nos últimos tempos é a demolição das casas remanescentes, que até a década de 1960 era o tipo de moradia predominante, e o uso do terreno destas para a construção de prédios novos, de muitos andares e, na maior parte das vezes, luxuosos, cujo público alvo são os estratos altos da classe média. Simultaneamente, ocorre a entrada de novos estabelecimentos comerciais, alguns deles de redes e franquias mais sofisticadas, que atraem consumidores de mais alta renda – tanto dos bairros vizinhos quanto de outras partes da cidade. Portanto, o objetivo dessa pesquisa é compreender de que maneira as mudanças

---

Fundação João Pinheiro (FJP), e engloba tanto o Centro quanto os demais bairros próximos a este, ou seja, todos aqueles que possuem e concentram os principais bens e serviços urbanos (TEIXEIRA; SOUZA, 2003).

ocorridas nas dinâmicas residenciais e comerciais do Anchieta configuram, respectivamente, uma gentrificação por nova construção e uma gentrificação comercial.

Para atingir tal objetivo, utilizou-se tanto métodos quantitativos quanto qualitativos na execução da pesquisa. No que tange aos primeiros, o trabalho de dados secundários como o cadastro do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), bem como os dados do Censo Demográfico de 2000 e 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), permitiram identificar uma mudança no perfil dos imóveis do bairro ao longo do tempo, assim como a caracterização da população do Anchieta e a mudança desta nos últimos 10 anos. Para maiores detalhes a respeito desses dados, ver Apêndice D.

Quanto ao método qualitativo, foram realizadas entrevistas com moradores e comerciantes, a fim de captar a percepção destes sobre as mudanças que têm ocorrido no bairro – um quadro que sintetiza as informações sobre os entrevistados encontra-se no Apêndice A. Realizou-se também uma pesquisa documental no Museu Histórico Abílio Barreto (MHAB), com o intuito de recolher informações em jornais e revistas sobre o bairro, haja vista a ausência de estudos sobre o Anchieta, e nos Relatórios de Prefeitos<sup>3</sup>, para uma maior compreensão da história do bairro. Complementarmente foi feita uma observação de campo durante o período de agosto a novembro de 2019, que permitiu visualizar a execução de obras e o movimento do comércio, assim como registrar, por meio de fotografias, as mudanças na paisagem do bairro.

Essa dissertação divide-se em três capítulos. O primeiro tem como propósito a apresentação de como se deu o planejamento e a urbanização inicial da cidade de Belo Horizonte, traçando em paralelo, a história do Anchieta enquanto sua área fazia parte de uma colônia agrícola denominada Adalberto Ferraz. Também será feita uma contextualização do processo de renovação urbana no bairro, tendo em vista suas características, os fatores que contribuíram para a ocorrência deste, e como o bairro se encontra atualmente. O segundo

---

<sup>3</sup> Pertencentes ao acervo do Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte (APCBH), os Relatórios de Prefeitos compõem uma coletânea de documentos sobre a administração pública municipal. Nestes relatórios são apresentadas as atividades realizadas ao longo do desenvolvimento da cidade, compreendendo o período de criação da Prefeitura de Belo Horizonte (PBH) até o governo de Fernando Pimentel. Foram organizados da seguinte maneira pelo APCBH: relatórios apresentados ao Conselho Deliberativo da Capital (1899-1929), relatórios apresentados por funcionários aos prefeitos (1930-1967), relatórios apresentados pelos prefeitos aos governadores (1935-1941) e os relatórios apresentados pelos prefeitos à Câmara Municipal (1936-2005) (PREFEITURA DE BELO HORIZONTE, 2019). Agradeço a Rebeca Figueiredo Rezende, bolsista do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq), pela ajuda no levantamento das informações sobre o Anchieta nesses relatórios.

capítulo define, caracteriza e problematiza a gentrificação e os estudos acerca desse tema, discutindo alguns dos estudos latino-americanos e brasileiros, dando enfoque no contexto belo-horizontino. O terceiro capítulo traz algumas notas metodológicas esmiuçando o processo de execução da pesquisa, bem como os resultados obtidos via trabalho dos dados secundários, pesquisa documental e entrevistas. Por fim, tem-se as considerações finais.

## 1) Anchieta: De colônia agrícola a bairro da zona sul

Esse capítulo trata da história do bairro Anchieta no contexto da cidade de Belo Horizonte. Antes, porém, é necessário ressaltar que diferente de outros bairros da cidade, o Anchieta foi, até o momento, muito pouco estudado. Sendo essa, portanto, a principal dificuldade encontrada na realização deste capítulo. Feita essa ressalva, a tentativa aqui foi a de compreender a formação do bairro no contexto da cidade de Belo Horizonte.

O capítulo divide-se em duas seções. A primeira trata do período de ocupação do bairro, tendo em vista o processo de planejamento e desenvolvimento de Belo Horizonte. Para isso, utilizou-se documentos, tais como os Relatórios de Prefeitos, e estudos realizados na cidade. A segunda seção se encarrega de situar o Anchieta no cenário atual da capital e no contexto da região Centro-Sul, na qual se insere. Neste, dados secundários como o Censo Demográfico, documentos legislativos como o Plano Diretor, além de relatos e arquivos pessoais (fotos, jornais etc.) de moradores do Anchieta entrevistados para a pesquisa, auxiliaram na caracterização do bairro e da região.

Por fim, essa seção também irá contemplar as mudanças que vêm sendo observadas no Anchieta ao longo do tempo, discutindo a questão da percepção dos moradores acerca de tais alterações, assim como o papel da Associação dos Moradores do Bairro Anchieta (AMORAN). São levantadas algumas hipóteses acerca do processo de renovação urbana pelo qual o bairro vem passando, ainda que não se adentre em detalhes, haja vista que o capítulo 3 trata especificamente de tal assunto.

### *1.1 O passado e o desenvolvimento do bairro e da cidade*

Para remontar o passado do Anchieta e compreender o bairro em seus primórdios é necessário descrever, ainda que de maneira breve, o processo de planejamento e desenvolvimento da cidade de Belo Horizonte. Pensada para ser a nova capital de Minas Gerais, Belo Horizonte foi planejada no final do século XIX, pela Comissão Construtora da Nova Capital (CCNC) chefiada pelo engenheiro Aarão Reis, e inaugurada em 12 de dezembro de 1897 (ARREGUY; RIBEIRO, 2008). A planta de construção da cidade contava com três zonas – a urbana, a suburbana e a “de sítios” (VILLAÇA, 2001).

A zona urbana era limitada pela Avenida do Contorno e contava com uma malha ortogonal dividida por diagonais que formavam as ruas e avenidas largas (ver Figura 1). Esta

zona obteve a maior parte dos investimentos de infraestrutura urbana – saneamentos, meios de transporte, calçadas e demais serviços –, bem como as instituições públicas e privadas do Estado – o centro comercial, hospitais, edifícios públicos, parques etc. –, sendo, portanto, desenvolvida para que os funcionários públicos que vieram de Ouro Preto, antiga capital, pudessem se instalar na cidade. Destaca-se que tais funcionários eram de estratos médios e altos (VILLAÇA, 2001).

**Figura 1 - Planta geral da Cidade de Minas**



Fonte: Arquivo Público Mineiro (s.d.)

A zona suburbana, por sua vez, tinha um plano viário menos elaborado e era composta por seções, com ruas irregulares, ainda que traçadas, e nomeadas (TICLE, 2016), que se localizavam na área externa à Avenida do Contorno. Distingua-se da zona urbana na medida em que foi ocupada pelas camadas populares e não teve a instalação de infraestrutura urbana e demais serviços. E, embora sua área fosse maior que a da zona urbana, a quantidade de avenidas e praças, assim como a extensão das ruas, era menor (VILLAÇA, 2001). Por fim, a zona de sítios, também conhecida como zona rural, foi destinada à produção agrícola e dividia-se em colônias, cujo intuito era o abastecimento da cidade (ARREGUY; RIBEIRO, 2008; ANDRADE, 2004; BAHIA, 2007).

A respeito da ocupação de Belo Horizonte, o estudo de Villaça (2001) distingue as metrópoles brasileiras a partir de uma tipologia baseada nas suas estruturas urbanas,

dividindo-as em: metrópole de interior e metrópole litorânea. Belo Horizonte é considerada uma metrópole interiorana, pois sua área de expansão compreende 360°, ou seja, pode ocorrer em todas as direções – diferentemente das metrópoles litorâneas, que podem se expandir em cerca de 90° (Salvador e Rio, sem Niterói) ou 180° (Porto Alegre, Fortaleza etc.). Inicialmente a capital mineira era dividida ao meio por um vale, o do ribeirão Arrudas, e a ferrovia construída seguia o curso deste, de forma que a cidade era dividida entre o lado em que estava o Centro e o que não estava. Esse vale cortava a cidade no sentido Leste-Oeste, e o seu desenvolvimento se deu mais ao Sul e ao Norte (VILLAÇA, 2001, p. 114).

O lado em que o Centro estava era considerado mais vantajoso não só pelo menor tempo de deslocamento até este, mas também por possuir maior infraestrutura e, conseqüentemente, ter abrigado inicialmente as camadas médias. Somente após a cidade começar a se desenvolver é que vieram os estratos mais altos da classe média. Como São Paulo, o Centro de Belo Horizonte e os demais bairros residenciais que abrigavam as camadas média e alta estavam no mesmo lado da barreira criada pelo rio e pela ferrovia, (VILLAÇA, 2001), ou seja, ao lado sul do Arrudas. É justamente na porção sul da cidade que estava a ex-colônia agrícola Adalberto Ferraz, que posteriormente daria origem a vários bairros e, dentre estes, o Anchieta.

Ainda que o planejamento inicial da capital tenha sido bastante rígido, a ocupação da cidade não obedeceu a tais parâmetros. A história da ocupação das colônias agrícolas é anterior ao período de inauguração de Belo Horizonte, e nelas havia uma forte presença de imigrantes, que vieram para a região principalmente para a construção da capital (TICLE, 2016).

No ano seguinte à aprovação da planta de Belo Horizonte, o governador Crispim Jacques Bias Fortes decretou a implantação de colônias agrícolas ao redor da cidade, sendo que estas poderiam vir a ocupar partes da zona suburbana<sup>4</sup>. Apenas em 1899 o governo regulamentou alguns núcleos de colônias agrícolas (TICLE, 2016), e um destes foi a colônia agrícola Adalberto Ferraz. Pertencente à 2ª seção suburbana, até meados de 1910 a área dessa colônia era pouco habitada e possuía um reservatório de água que abastecia a capital – o chamado Reservatório da Serra (ARREGUY; RIBEIRO, 2008).

---

<sup>4</sup> MINAS GERAIS (Estado). Lei nº 150, de 20 de julho de 1896. Autoriza o Governo, por conta do crédito do art. 6.º da lei n.º 32 de 18 de julho de 1892, a estabelecer seis "Núcleos Coloniais" à margem das estradas de ferro, nos pontos julgados mais convenientes a juízo do Governo, e contém outras disposições. Livro da Lei Mineira de 20 de julho de 1896. Acervo da Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais. Disponível em: <http://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=LEI&num=150&comp=&ano=1896>. Acesso em: dez. 2019.



Segundo Teixeira e Souza (2003), Belo Horizonte teve desde seu planejamento, uma “vocação metropolitana”, e esta pode ser dividida em três momentos, sendo que o primeiro se caracterizou pela atuação do Estado como principal organizador do espaço urbano. Nessa época começaram os loteamentos nas cidades que futuramente iriam compor a Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH). Ainda de acordo com os autores, nesse primeiro momento, tanto o Centro quanto a zona urbana são administrados pelo próprio Estado, ao passo que as periferias estavam sendo controladas pelo mercado imobiliário.

O segundo momento da metropolização ficou marcado pelo forte incentivo ao mercado imobiliário e aos empreendimentos que capacitassem a cidade como propícia para a indústria. O primeiro resultado disso foi a implantação de uma siderúrgica em Sabará, em 1917. Quanto ao mercado imobiliário propriamente dito, o Estado queria torná-lo independente, por isso as colônias agrícolas foram emancipadas entre 1912 e 1914, favorecendo a divisão dos terrenos suburbanos (TEIXEIRA; SOUZA, 2003). De acordo com Teixeira e Souza (2003, p. 21), nessa época ocorreu a regulamentação dos terrenos suburbanos e estes foram divididos em lotes.

Com base nos Relatórios de Prefeitos, na década de 1920 o terreno da ex-colônia agrícola Adalberto Ferraz foi dividido em 2 ruas, 4 quarteirões e 80 lotes – o que, no total, davam 21 ruas, 31 quarteirões e 433 lotes (BELO HORIZONTE, 1923-1924). Contava com duas olarias e uma pedreira, na qual ocorriam atividades mineradoras (BELO HORIZONTE, 1920-1921), e durante o período de 1  de setembro de 1927 a 30 de agosto de 1928, as construções na colônia agrícola se intensificaram, como exibido na Tabela 1 abaixo. Essa tabela é a reprodução da imagem no Anexo A, já que a resolução desta   baixa.

**Tabela 1 - Quantidade de alvarás para a construção na Zona Suburbana (1927-1928)<sup>5</sup>**

SEÇÕES	1 <sup>a</sup>	2 <sup>a</sup>	6 <sup>a</sup>	7 <sup>a</sup>	8 <sup>a</sup>	A	B	C	D	Outros	TOTAL
<b>Prédios de 1 pavimento</b>	13	42	180	155	36	200	103	9	20	50	808
<b>Prédios de mais de 1 pavimento</b>		3	7	1	1	2	1				15
<b>Dependências</b>	4	6	25	21	6	4	5			2	73
<b>Acréscimos</b>	2	2	67	38	10	33	16		1	5	174
<b>Garagens</b>			3	1		2					6
<b>Modificações internas</b>			1			3	1			1	6
<b>Modificações de fachadas</b>	1		1	1	1						4
<b>TOTAL</b>	20	53	284	217	54	244	126	9	21	58	1086

Fonte: BELO HORIZONTE (1927-1928). Elaboração e adaptação da autora.

Destaca-se que nessa época a 6<sup>a</sup> seção urbana e as colônias Carlos Prates e Américo Werneck possuíam a maior quantidade de construções, enquanto a colônia agrícola Adalberto Ferraz possuía somente 20 prédios de um pavimento e 2 prédios de mais de um pavimento, ou seja, ainda era pouco ocupada. Apesar disso, na Adalberto Ferraz continuava a subdivisão de lotes, a construção de residências, advindas do processo de urbanização, e iniciou-se a instalação de redes de esgoto, principalmente na rua Grão Mogol entre Montes Claros e Passatempo (BELO HORIZONTE, 1928-1929). Ainda no início da década de 1920, a prefeitura iniciou a regulamentação das construções na cidade, o que causou um aumento da densidade da área central, favorecendo a verticalização (PREFEITURA DE BELO HORIZONTE, 2013).

A partir do final dos anos 1920 a zona suburbana apresentava mais projetos de construções do que a zona urbana – como observado na Tabela 2 a seguir, construída com base na imagem do Anexo B. Se em 1927 a área total de projetos examinados pela prefeitura na zona urbana consistia em 21.129m<sup>2</sup>, um ano depois, em 1928, o tamanho da área examinada mais do que duplica, passando a consistir 46.513m<sup>2</sup>. O mesmo cenário se observa para a zona suburbana, que em 1927 a área total dos projetos equivalia a 21.531m<sup>2</sup> e em 1928 resultava em 63.815m<sup>2</sup>. Em 1927, o total de áreas examinadas para a execução de projetos

<sup>5</sup> A coluna A corresponde à colônia agrícola Carlos Prates, que deu origem a bairros da zona Noroeste, tais como o Padre Eustáquio, Carlos Prates, Pedro II etc.; a coluna B, à colônia agrícola Américo Werneck, que deu origem a bairros como o Horto, localizado na zona Leste; a coluna C, à colônia agrícola Afonso Penna, cujo território foi dividido nos bairros atualmente conhecidos como Belvedere, Cidade Jardim, Coração de Jesus, Luxemburgo etc., na região Centro-Sul; a coluna D, à colônia agrícola Adalberto Ferraz, que deu origem ao Anchieta, Carmo, Cruzeiro, Sion etc., também na região Centro-sul. A coluna “Outros” refere-se às demais colônias agrícolas, e estas aparecem juntas haja vista que a quantidade de construções nelas é pequena. Ressalta-se que os totais da tabela estão diferentes dos totais observados na imagem, haja vista que os da tabela estão somados corretamente.

correspondeu a 46.690m<sup>2</sup>, enquanto em 1928 esse total foi de 110.328m<sup>2</sup>, evidenciando um grande aumento de um ano para o outro.

**Tabela 2 - Área total dos projetos examinados**

<b>Zona/Ano</b>	<b>1927</b>	<b>1928</b>
<b>Zona urbana</b>	21.159	46.513
<b>Zona suburbana e ex-colônias</b>	21.531	63.815
<b>Total</b>	42.690	110.328

Fonte: BELO HORIZONTE (1927-1928). Elaboração e adaptação da autora.

No que tange ao total de projetos examinados na zona urbana, a 8<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> e 6<sup>a</sup> seção tiveram, respectivamente, 18%, 11% e 10% dos projetos aprovados no período de 1927 e 1928, como exibido na Tabela 3. Essa tabela foi construída com base na imagem do Anexo C.

**Tabela 3 - Totais de projetos examinados para a Zona Urbana (1927-1928)**

<b>Seções da Zona Urbana</b>	<b>Percentual de projetos aprovados</b>
<b>1<sup>a</sup></b>	9%
<b>2<sup>a</sup></b>	11%
<b>3<sup>a</sup></b>	8%
<b>4<sup>a</sup></b>	6%
<b>5<sup>a</sup></b>	7%
<b>6<sup>a</sup></b>	10%
<b>7<sup>a</sup></b>	6%
<b>8<sup>a</sup></b>	18%
<b>9<sup>a</sup></b>	4%
<b>10<sup>a</sup></b>	3%
<b>11<sup>a</sup></b>	7%
<b>12<sup>a</sup></b>	1%
<b>13<sup>a</sup></b>	4%
<b>14<sup>a</sup></b>	6%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

Fonte: BELO HORIZONTE (1927-1928). Elaboração e adaptação da autora.

Já em relação à zona suburbana, a Tabela 4, também construída com base na imagem do Anexo C, exibe os percentuais de projetos aprovados. Destaca-se que a 6<sup>a</sup> e 7<sup>a</sup> seções tiveram, respectivamente, 25% e 20% dos projetos aprovados nesta zona. Entre as colônias agrícolas, destaca-se que a Carlos Prates obteve 23% de projetos aprovados, enquanto a Adalberto Ferraz apresentava somente 2%. Com isso, fica evidente que embora o processo de ocupação dessa colônia já estivesse ocorrendo, este não era tão expressivo quanto outras áreas da cidade.

**Tabela 4 - Totais de projetos examinados para a Zona Suburbana (1927-1928)<sup>6</sup>**

<b>Seções e colônias agrícolas</b>	<b>Percentual de projetos aprovados</b>
<b>1<sup>a</sup></b>	2%
<b>2<sup>a</sup></b>	5%
<b>6<sup>a</sup></b>	25%
<b>7<sup>a</sup></b>	20%
<b>8<sup>a</sup></b>	5%
<b>Carlos Prates</b>	23%
<b>Américo Werneck</b>	11%
<b>Adalberto Ferraz</b>	2%
<b>Bias Fortes</b>	1%
<b>Afonso Penna</b>	1%
<b>Outros</b>	1%
<b>Total</b>	<b>96%</b>

Fonte: BELO HORIZONTE (1927-1928). Elaboração e adaptação da autora.

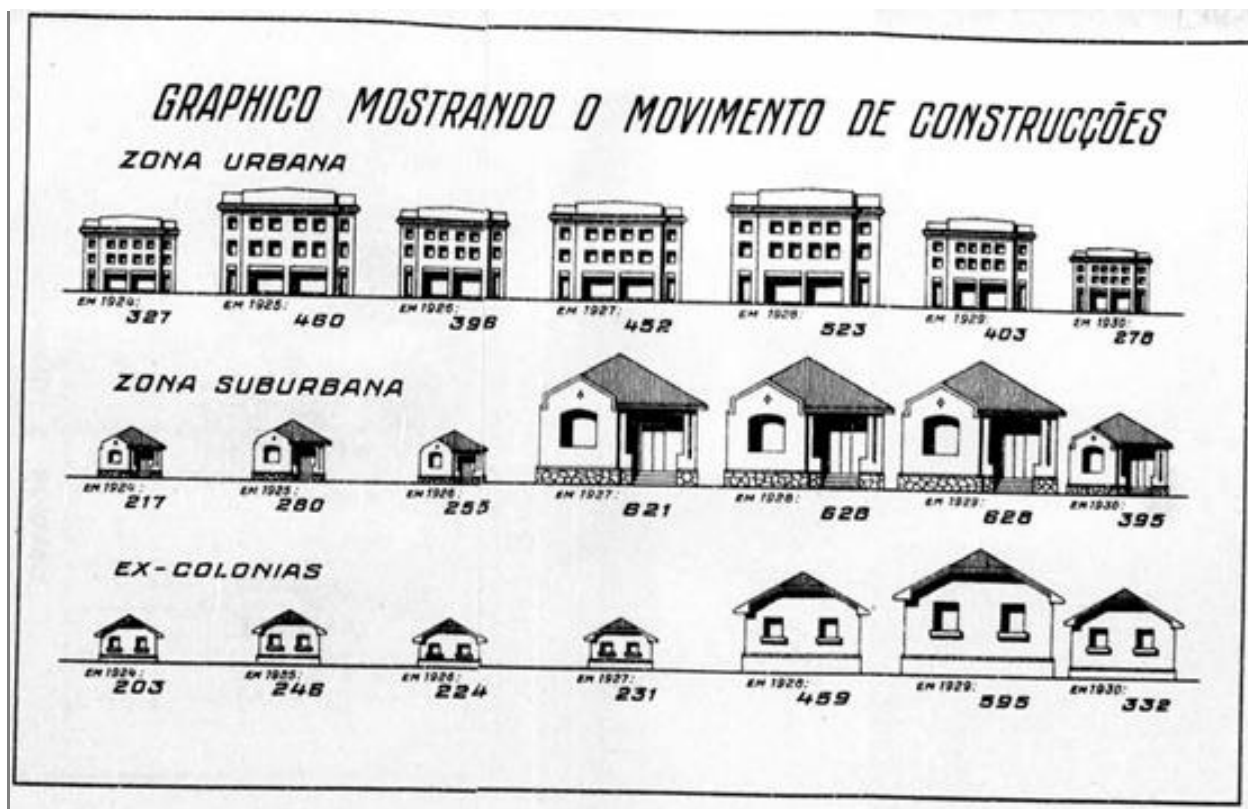
Esse crescimento na quantidade de construções e ocupação na zona suburbana e nas colônias não estava previsto no planejamento inicial da cidade, e a prefeitura se encarregou de criar uma Planta Cadastral, com o objetivo de dividir os terrenos das colônias, dando origens a bairros e vilas (BELO HORIZONTE, 1930-1931). Foi como parte desse processo que surgiu o bairro Anchieta.

A Figura 2 e a Tabela 5, construída a partir dos dados desta, mostram a quantidade de construções realizadas na cidade no período de 1924 até 1930. Na zona urbana houve dois picos de construção – o primeiro, em 1925, com 480 construções; e o segundo, em 1928, com 523. Quanto à zona suburbana, o pico iniciou-se em 1927, com 621 construções – tal número decresceu em 1929, passando para 395 construções. Por fim, as ex-colônias tiveram pico construtivo apenas em 1928 e 1929, com, respectivamente, 459 e 595 construções – no ano seguinte o número cai para 332 construções.

---

<sup>6</sup> Sabe-se que a soma do percentual de projetos aprovados deveria corresponder a 100%, no entanto, como a tabela é uma representação da imagem retirada dos Relatório de Prefeito de 1927-1928, os dados e valores originais foram mantidos.

Figura 2 - Movimento de construções (1929-1930)



Fonte: BELO HORIZONTE (1929-1930).

Tabela 5 - Movimento de construções (1929-1930)

Ano	Zona		
	Urbana	Suburbana	Ex-colônias
1924	327	217	203
1925	480	280	246
1926	396	255	224
1927	452	621	231
1928	523	628	459
1929	403	628	595
1930	278	395	332
<b>Total</b>	<b>2859</b>	<b>3024</b>	<b>2290</b>

Fonte: BELO HORIZONTE (1929-1930). Elaboração e adaptação da autora.

Com base na imagem anterior e no Relatório de Prefeito de 1929-1930, pode-se afirmar que no início da década de 1920 a zona urbana apresentava mais imóveis construídos. Já no final dessa década, a partir de 1927, o volume de construções passa a ser maior na zona suburbana, e em 1928 cresce mais nas ex-colônias agrícolas. Tal movimento contraria o planejamento de Aarão Reis do crescimento da zona urbana, mais bem equipada, para a suburbana, em função da especulação imobiliária e dos altos custos da terra na zona urbana. Esse crescimento maior da zona suburbana coincide com o terceiro momento da

metropolização, no qual simultaneamente ocorria o movimento de conurbação da RMBH, no qual o Estado assumiu uma postura de interventor na construção da imagem de uma cidade que não possui limites municipais bem definidos (TEXEIRA; SOUZA, 2003).

A análise documental do Relatório de Prefeito compreendeu o período de 1920 a 1983. A escolha por iniciar a partir de 1920 se deu pelo fato de o estudo do Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte (APCBH), organizado por Arreguy e Ribeiro (2008), apontar que a partir dessa década o processo de ocupação da ex-colônia agrícola Adalberto Ferraz teria sido iniciado. Assim, os dados podem ser divididos em dois momentos: o primeiro, de 1920 a 1931, no qual as informações referem-se à ex-colônia agrícola Adalberto Ferraz; e o segundo, de 1948 a 1977, em que há referência direta ao Anchieta, mas com variações na denominação, aparecendo tanto “ex-colônia agrícola Adalberto Ferraz” e “Vila Anchieta”. No primeiro momento tem início a divisão de lotes e das construções e projetos aprovados pela prefeitura na área da ex-colônia agrícola. Já no segundo, as informações restringem-se aos serviços implantados no bairro, como: criação e ampliação das linhas de ônibus; abastecimento de água e saneamento; terraplanagem e pavimentação dos logradouros; construção de avenidas perimetrais que interligam os bairros oriundos da ex-colônia agrícola, e a canalização de córregos.

Entre as décadas de 1930 e 1940 houve o incremento de 80% da população da capital, contabilizando cerca de 352.000 habitantes. Simultaneamente ocorria a industrialização da cidade e da RMBH. O resultado disso foi um grande fluxo migratório para Belo Horizonte e o espraiamento do crescimento urbano para todas as direções, fazendo com que os estratos mais baixos se deslocassem para os morros, dando origem a aglomerados como o da Serra e da Barragem Santa Lúcia e Acaba Mundo, que se consolidaram na década de 1950.

Ao longo da década de 1950 a especulação imobiliária intensificou-se na cidade, sendo que esta teve seu ápice em 1960 com a demolição em massa das primeiras construções no Centro para que edifícios pudessem ser construídos e o comércio deste aumentou, atraindo as camadas mais populares (PREFEITURA DE BELO HORIZONTE, 2013). Durante os anos 1960 e 1970, bairros da área central se verticalizaram e as casas luxuosas passaram a ser construídas onde hoje é denominado como Mangabeiras. Isso foi possível na medida em que houve a expansão da Avenida Afonso Pena, uma das principais avenidas da cidade, até o Mangabeiras, que consiste no limite sul do município (PREFEITURA DE BELO HORIZONTE, 2013).

**Figura 3 – Trecho da Avenida Afonso Pena que liga o centro à Serra do Curral (1960)**



Fonte: PREFEITURA DE BELO HORIZONTE (2013).

Nos anos 1970, embora o Centro não tenha perdido sua referência, tanto para as demais áreas da cidade quanto para a RMBH, os estratos médio e alto passaram a demandar um centro comercial mais sofisticado. Inserida na área central planejada da capital, a Savassi se consolidou nessa época como *locus* de investimento e de atração de consumidores com maior poder aquisitivo, quando o Centro já apresentava sinais de saturação e parte dos estratos médio e alto o consideravam depreciado (LEMOS, 2010). Nesse período acontecia no Anchieta os serviços mencionados anteriormente (pavimentação, infraestrutura para distribuição de água e saneamento etc.), intensificando a urbanização do bairro. Ocorria também a canalização do córrego do Gentio, principal afluente do córrego do Acaba Mundo, nas ruas Francisco Deslandes, Vitório Marçola e Odilon Braga, como exibido nas imagens a seguir.

Figura 4 - Córrego do Gentio na Planta Cadastral de 1928



Fonte: BORSAGLI, 2013.

Figura 5 - Canalização do córrego na Francisco Deslandes



Fonte: BELO HORIZONTE (1976).



Quanto ao cenário da década de 1980, Belo Horizonte era o centro de uma região metropolitana já conurbada, com oferta de serviços não só para sua própria população como também para a população das cidades vizinhas (PREFEITURA DE BELO HORIZONTE, 2013). Com o crescimento e desenvolvimento da capital, em 1983 foram criadas pela Câmara Municipal de Belo Horizonte (CMBH) as regionais administrativas<sup>7</sup>, cujo objetivo era desconcentrar e descentralizar as atividades de suas jurisdições a fim de auxiliar o governo municipal na execução de planos e programas para a cidade, tendo em vista a história de cada regional<sup>8</sup>. As regionais permanecem até os dias atuais e são elas: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova.

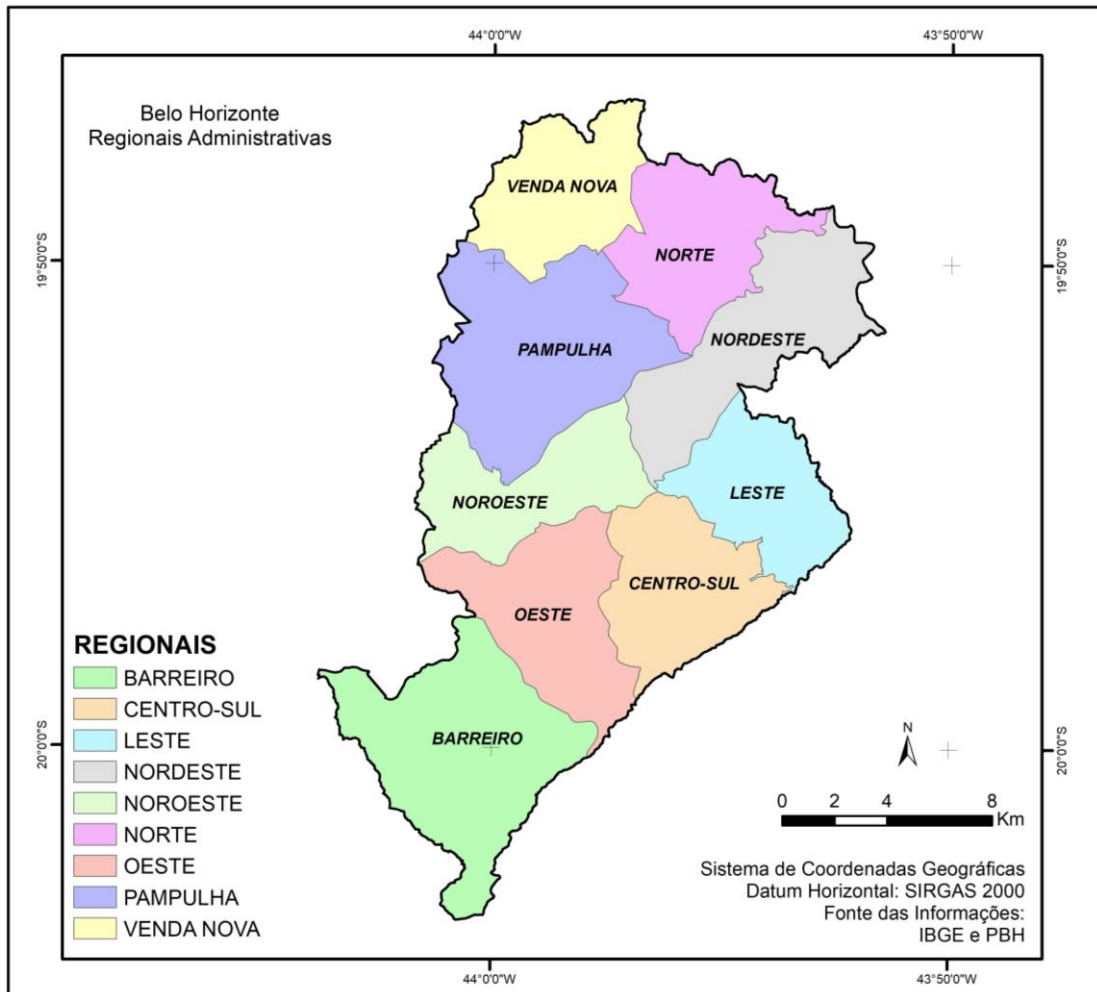
A regional Centro-Sul, tendo em vista o território da capital na época de seu planejamento e dos seus anos iniciais, é composta pela extensão da zona urbana original, englobando a parte sul da região suburbana e uma faixa da zona rural. Atualmente, entre os bairros que compõem essa regional, estão o Centro, Funcionários, Lourdes, Anchieta, Carmo, Sion, Cruzeiro, Mangabeiras, Comiteco etc. Essa regional é conhecida por concentrar os principais patrimônios arquitetônicos e culturais da cidade, além de uma paisagem bastante verticalizada e uma população de alta renda (PREFEITURA DE BELO HORIZONTE, 2013; BELO HORIZONTE, 1995). Se destaca também pela sua característica de articulador viário, já que conta com as seguintes vias: a Avenida Afonso Pena (norte-sul), uma das principais da cidade; a Avenida Nossa Senhora do Carmo/BR356 (que liga Belo Horizonte a Nova Lima, cidade da RMBH que abriga uma população de alta renda nos condomínios); Avenida Raja Gabaglia e Avenida Amazonas (ligação com a Regional Oeste), dentre outras (PREFEITURA DE BELO HORIZONTE, 2013).

---

<sup>7</sup> CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Decreto Municipal nº 4.523, de 12 de setembro de 1983. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/mg/b/belo-horizonte/decreto/1983/452/4523/decreto-n-4523-1983-dispoe-sobre-a-estrutura-administrativa-e-o-funcionamento-de-orgaos-da-administracao-direta-e-da-outras-providencias>> Acesso em: jan. 2020.

<sup>8</sup> CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Lei Municipal nº 6.352, de 15 de julho de 1993. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/mg/b/belo-horizonte/lei-ordinaria/1993/635/6352/lei-ordinaria-n-6352-1993-dispoe-sobre-a-estrutura-organizacional-da-administracao-direta-da-prefeitura-municipal-de-belo-horizonte-e-da-outras-providencias.html>> Acesso: jan. 2020.

**Mapa 1 - Regionais de Belo Horizonte**



Fonte: Elaboração da autora.

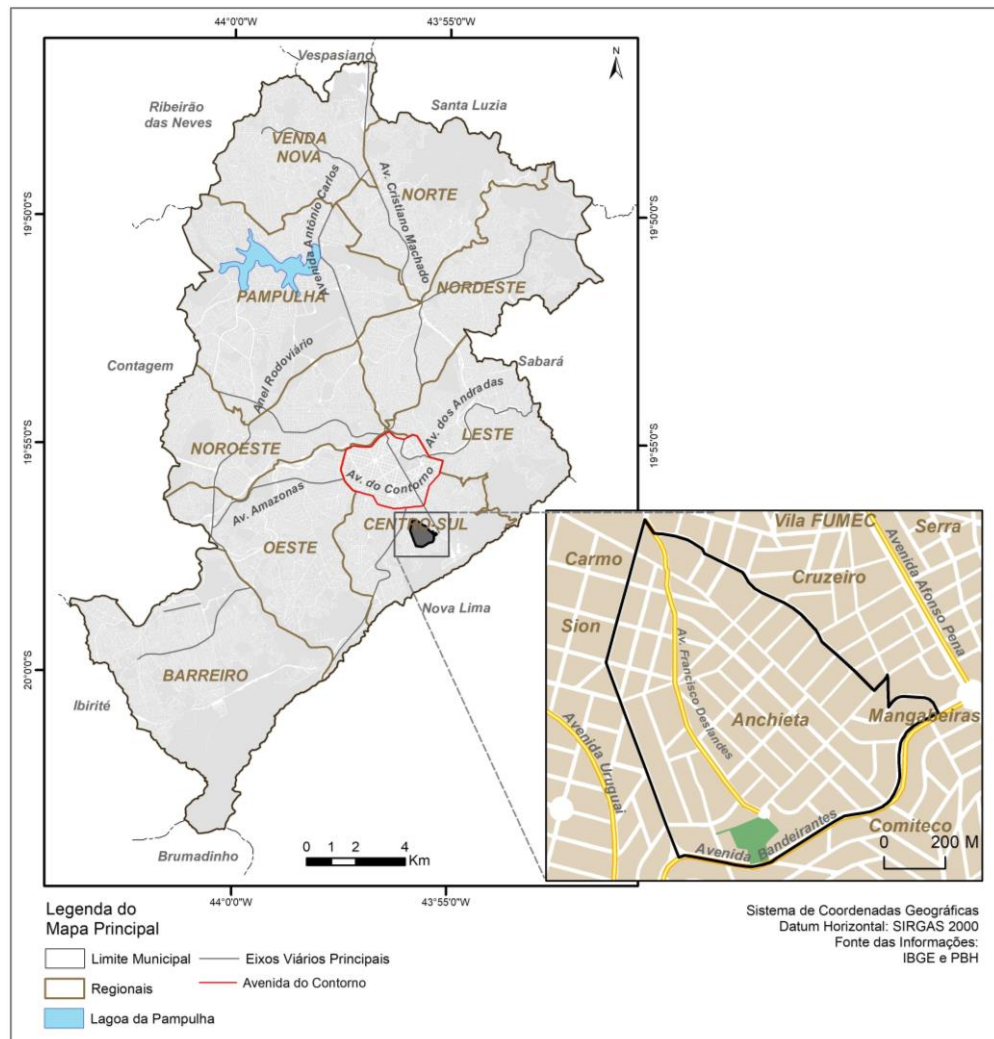
Feito esse panorama do passado de Belo Horizonte e, especificamente da colônia agrícola que deu origem a bairro Anchieta situado na regional Centro-Sul, a seção a seguir procura retomar o início do processo de ocupação e urbanização do bairro, tendo em vista não só o cenário da cidade como um todo, mas especificamente da área em que se encontra. Também será discutido o contexto atual do bairro, apresentando algumas hipóteses que norteiam essa pesquisa.

### *1.2 Características, delimitações e processos urbanos do Anchieta*

Como mencionado na seção anterior, o Anchieta é um dos bairros que compõem a regional Centro-Sul da cidade (ver Mapa 1). A sua ocupação é relativamente recente, com início em 1920, mas se intensificando apenas entre 1950 e 1970 (ARREGUY; RIBEIRO, 2008). Reitera-se que entre essas décadas, Belo Horizonte passou por uma forte especulação imobiliária e a maior parte dos estratos médio e alto optou por ocupar outras áreas da cidade

que não o Centro – o que impactou na ocupação dos demais bairros da região Centro-Sul localizados fora da Avenida do Contorno, como o Anchieta, Sion, Carmo, Cruzeiro etc. O Mapa 2 mostra a localização do Anchieta em relação à regional da qual faz parte.

**Mapa 2 - Localização do bairro Anchieta em Belo Horizonte**



Fonte: Elaboração da autora.

Enquanto o Centro de Belo Horizonte passava por um processo de intensa verticalização ao longo da década de 1950, com o início dos primeiros grandes prédios da área, como o Condomínio Solar (1955) e o Conjunto Archangelo Malleta (1957), na década de 1960 outras regiões da cidade se expandiram e foram sendo ocupadas. No caso das camadas com maior renda, historicamente a tendência destas foi ocupar o eixo sul da cidade (VILLAÇA, 2001). Quanto ao Anchieta, nos anos 1960 ocorria a pavimentação de ruas e a canalização de córregos (BELO HORIZONTE, 1961; 1966; 1967), além da reforma da

Paróquia de São Mateus, que tem grande importância para o bairro e ajudou a consolidar a sua forte tradição católica<sup>9</sup>.

**Figura 6 - Paróquia de São Mateus nos anos 1960**



**Igreja São Mateus, no anos 1960, antes da reforma, num dia de folguedo**

Fonte: Revista Vou pro Anchieta, nov./dez. 2011.

No final da década de 1970 e início dos anos 1980, a cidade passava por um *boom* imobiliário, cujo grande volume de construção de apartamentos foi destinado às classes médias (BELO HORIZONTE, 1995), especialmente na região Centro-Sul, afetando diretamente a segurança do bairro. Os membros da comunidade eclesial do bairro decidiram, então, criar a Associação dos Moradores do bairro Anchieta (AMORAN), em 1988. Segundo o atual presidente da associação, esta:

(...) surgiu com esse viés, em uma época em que o bairro, já iniciava uma transformação mais intensiva. *O bairro estava passando por um momento de novas construções, estavam surgindo vários condomínios residenciais, e surgiu a preocupação com a questão da segurança.* Então, o carro chefe da associação desde a fundação, foi a segurança pública e a questão também de se criar um espaço, para que a população pudesse interagir, aqui tinha um ambiente de vizinhança muito forte. Então, foi uma maneira de formalizar isso. Para que as pessoas pudessem

<sup>9</sup> Não há um consenso a respeito do antigo nome da paróquia. Entre seis entrevistados que residem no bairro há mais de 50 anos (Sílvia, 90 anos, aposentada; Carla, 76 anos, aposentada; Helena, 72 anos, aposentada; Simone, 73 anos, aposentada; Lucas, 93 anos, aposentado; e Carlos, 54 anos, jornalista), quando remontado o período em que a igreja ainda era uma capela, esta aparece sob as seguintes denominações: São José Operários/Menino Jesus Operário. Atualmente, ela é chamada de Paróquia de São Mateus. Como não há informações oficiais que confirmem tais relatos, o que é relevante para a presente pesquisa é o papel da paróquia e da comunidade eclesial no bairro.

discutir os problemas comuns, tomar iniciativa de solução, então foi isso (Carlos, 54 anos, jornalista, grifos da autora)<sup>10</sup>.

Esse relato é importante pois destaca três aspectos fundamentais para compreender o cenário do bairro atualmente. O primeiro é o fato de que a partir de 1980 o Anchieta começou a sofrer alterações em sua dinâmica residencial, até mesmo pelo *boom* imobiliário citado acima. O segundo é a maior demanda, por parte dos moradores, pela segurança pública, já que nessa época os índices de crimes aumentaram. Para sanar essa questão, a AMORAN firmou parceria com a Polícia Militar de Minas Gerais (PMMG), por volta de 1989 e 1990, e instalou em sua sede, localizada na rua Itapema com Joaquim Linhares, número 162, um posto policial<sup>11</sup>. Este realizou e continua realizando, ainda que não mais em parceria com a associação, o policiamento também nos bairros vizinhos<sup>12</sup>.

Por fim, o terceiro é a questão da mudança no estilo de vida no bairro, no qual o entrevistado alega “aqui tinha um ambiente de vizinhança muito forte”. A Figura 7 abaixo exemplifica essa questão. Tirada na rua Itapema, quando ainda não havia sido asfaltada, a foto mostra um grupo de moradores, e muitos deles vizinhos, que se reuniam para jogar futebol<sup>13</sup>.

---

<sup>10</sup> Somente o nome desse entrevistado é real, haja vista que ele é uma figura pública no bairro. Quanto aos outros entrevistados, os nomes são fictícios.

<sup>11</sup> Não há uma data precisa desse acordo porque a parceria surgiu informalmente, tanto que a própria associação não tem nenhum documento assinado. O atual presidente alega que foi tudo “na camaradagem”.

<sup>12</sup> O posto policial instalado na sede da associação não está funcionando mais como a central de ação da polícia militar no Anchieta e nos demais bairros vizinhos. Embora o posto ainda exista, segundo o presidente da associação, o que tem sido feito há uns anos é um diálogo direto entre a PMMG e a população, via grupo de segurança criado no WhatsApp pelo próprio tenente responsável pela região.

<sup>13</sup> Essa foto foi encontrada no arquivo pessoal de um entrevistado. Este não soube dizer qual o ano em que a foto foi tirada, e apenas mencionou que muitos dos moradores que aparecem nela hoje são ex-moradores e/ou já falecerem. Destaca-se que a maior parte das pessoas na foto são negras.

**Figura 7 - Moradores reunidos na rua Itapema<sup>14</sup>**



Fonte: Arquivo pessoal de um entrevistado.

Uma das formas mais recorrentes de caracterizar o Anchieta é a sociabilidade, a interação entre os moradores, que gera o sentimento de vizinhança entre estes. A perda, ou enfraquecimento, dessas interações está ligada não só às mudanças que ocorreram no bairro no decorrer do tempo, tais como alterações populacionais e de tipo de moradia, mas também a um contexto geral e mais amplo da vida nas metrópoles.

Sabendo que no Anchieta predominava moradias do tipo casa, hoje o cenário é diferente. Para compreender essa mudança foi elaborada a Tabela 6 com base no banco de dados do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) de 2019 da pela Prefeitura de Belo Horizonte (PBH). A tabela é um retrato atual do bairro, no qual são exibidas as casas e apartamentos de acordo com o ano de construção destes. Nota-se que dentre os imóveis construídos até a década de 1960, e que permanecem no bairro até hoje, as casas são maioria em relação aos apartamentos. No entanto, ao considerar os imóveis

---

<sup>14</sup> O proprietário dessa foto é morador do Anchieta desde que nasceu – há mais de 50 anos. Essa foto me foi apresentada em 2017 quando realizei entrevista com tal morador para a minha monografia. Ele não soube dizer exatamente a data da foto, mas pelos pequenos prédios ao fundo, deduz-se que seja entre as décadas de 1960 e 1970.

construídos a partir de 1961 a 1970 nota-se que os apartamentos são o tipo predominante, principalmente no período de 1971 a 1980 – reitera-se que nessa época a cidade passava por uma forte especulação imobiliária, como citado anteriormente. Quanto aos outros períodos, o que se observa é uma diminuição na quantidade de apartamentos e casas construídas, ainda que as moradias multifamiliares continuem em maior quantidade que as unifamiliares.

**Tabela 6 - Casas e apartamentos construídos por período**

<b>Ano</b>	<b>Casas</b>	<b>Apartamentos</b>
<b>até 1960</b>	90	21
<b>1961 a 1970</b>	102	621
<b>1971 a 1980</b>	107	1510
<b>1981 a 1990</b>	24	1196
<b>1991 a 2000</b>	6	1112
<b>2001 a 2010</b>	4	629
<b>2011 a 2019</b>	3	443
<b>Total</b>	<b>336</b>	<b>5532</b>

Fonte: Banco de dados do IPTU de 2019 cedidos pela PBH. Elaboração da autora.

Essas mudanças do tipo de moradia promoveram alterações na paisagem do bairro ao longo do tempo. Atualmente é possível encontrar no Anchieta apartamentos entre 3 a 4 andares, que foram construídos principalmente na década de 1980, algumas casas remanescentes e, ultimamente, nota-se a construção de prédios de alto padrão, com muitos andares. As figuras abaixo ilustram essa diversidade de imóveis no bairro.

**Figura 8 - Exemplo de casa presente no Anchieta (rua Odilon Braga)**



Fonte: Foto tirada por Luciana Andrade. Janeiro, 2014.

**Figura 9 - Exemplo de prédio novo no Anchieta (rua Joaquim Linhares)**



Fonte: Foto tirada pela autora. Agosto, 2019.



**Figura 10 - Contraste da paisagem do Anchieta (vista de prédio na rua Odilon Braga)**



Fonte: Foto tirada por Luciana Andrade. Dezembro, 2019.

Segundo os dados do Censo Demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 2000 as moradias do tipo Casa representavam 10,46% dos imóveis residenciais do bairro, ao passo que os Apartamentos constituíam 89,44%. Ao comparar com os dados desse ano para Belo Horizonte, tem-se que as casas predominavam na cidade, enquanto os apartamentos representavam 26,98%. Quanto a 2010 no Anchieta, as casas diminuíram e representavam 7,8% dos imóveis residenciais, ao mesmo tempo que os apartamentos equivaliam a 89,12%. Nesse ano, na cidade as casas representavam 62,29% dos imóveis residenciais, enquanto os apartamentos constituíam 32,96%.

**Tabela 7 - Domicílios particulares por tipo**

Bairro e cidade	Anchieta				Belo Horizonte			
	2000		2010		2000		2010	
	N.	%	N.	%	N	%	N	%
<b>Casa</b>	542	10,46	464	7,8	449.439	71,52	474.707	62,29
<b>Apto</b>	4.633	89,44	5.298	89,12	169.554	26,98	251.161	32,96
<b>Outros</b>	5	0,1	182	3,06	9.449	1,5	24.162	3,17
<b>Sem informação</b>	-	-	1	0,02	5	0	12.045	1,58
<b>TOTAL</b>	5.180	100	5.945	100	628.447	100	762.075	100

Fonte: Dados do Censo Demográfico de 2000 e 2010, do IBGE. Trabalhados por Rogério e Luciana.

Essa mudança no tipo de moradia ao longo do tempo está relacionada a fatores sociais relevantes para se pensar o bairro contemporaneamente. Em Belo Horizonte, o apartamento como tipo de moradia é mais presente entre os estratos médios, haja vista que tais imóveis se concentram principalmente na região Centro-Sul, onde o Anchieta está localizado (BELO HORIZONTE, 1995). Devido ao aumento da quantidade de apartamentos e da procura dos estratos médios por residir na região, houve um adensamento construtivo no Anchieta, no qual para que novos edifícios residenciais possam ser construídos, é preciso que as casas remanescentes sejam demolidas.

A respeito das mudanças populacionais foi elaborada a Tabela 8, com base no Censo Demográfico do IBGE de 2000 e 2010. Para realizar a comparação entre esses dados, foi necessário compatibilizar os setores censitários que mudaram, porque os limites dos setores do bairro mudaram nessa década<sup>15</sup>. Em 2000 o bairro tinha uma população de 15.693 pessoas distribuídas em 5.180 domicílios, o que equivalia a uma média de 3,03 moradores por residência. Em 2010 havia um total de 15.571 moradores e 5.945 domicílios, equivalendo a uma média de 2,62 moradores por domicílio.

**Tabela 8 – População e domicílios no Anchieta, segundo o Censo Demográfico**

Censos	2000	2010
<b>População total</b>	15.693	15.571
<b>Total de domicílios</b>	5.180	5.945
<b>Média de moradores</b>	3,03	2,62

Fonte: Dados do Censo Demográfico de 2000 e 2010, do IBGE. Trabalhados por Rogério e Luciana.

Os dados do Censo mostram que de entre 2000 e 2010 há uma queda populacional, ao passo em que o número de domicílios cresce. Isso pode ser explicado pela tendência geral, iniciada na década de 1970, de queda da fecundidade no país. Se nos anos 1960 a média de filhos por mulher correspondia a 6, a partir da década seguinte esse número chegou a 3 (BELO HORIZONTE, 1995, p. 68).

Quanto ao perfil socioeconômico da população, a Tabela 9 exhibe a renda dos responsáveis pelo domicílio em faixas de salário mínimo referentes a 2010 – nesse ano o valor do salário mínimo era R\$510,00 reais. Comparativamente à Belo Horizonte, nota-se que 51,9% dos responsáveis do Anchieta recebem entre 5 a 20 salários mínimos, ao passo que na

<sup>15</sup> No Anchieta houve perda de 7 setores.

cidade apenas 19,49% dos responsáveis recebiam salário nessa faixa. Em Belo Horizonte, 44,56% dos responsáveis recebiam até 2 salários mínimos (R\$1.020,00 reais), demonstrando que o Anchieta concentrava pessoas de mais alta renda em relação à cidade.

**Tabela 9 - Renda em salários mínimos dos responsáveis pelo domicílio (2010)**

Bairro / Cidade	Anchieta		BH	
	N	%	N	%
<b>Renda por salários mínimos</b>				
<b>Até 2 SM</b>	390	6,56	339.426	44,56
<b>Mais de 2 até 5</b>	983	16,53	181634	23,84
<b>Mais de 5 até 10</b>	1.575	26,49	98.108	12,88
<b>Mais de 10 até 15</b>	662	11,13	26.161	3,43
<b>Mais de 15 até 20</b>	849	14,28	24.273	3,19
<b>Mais de 20</b>	1.032	17,36	24.081	3,16
<b>Sem rendimentos</b>	454	7,65	68.070	8,94
<b>Total</b>	5945	100	761.753	100

Fonte: Dados do Censo Demográfico de 2000 e 2010, do IBGE. Trabalhados por Rogério e Luciana.

Por fim, além de ser uma população com rendimento maior que o restante da cidade, em termos de cor/raça os moradores do Anchieta também se diferenciam dos demais de Belo Horizonte. O bairro é majoritariamente branco (86,09%), enquanto na cidade as pessoas que se declaram nessa cor/raça constituem 46,67% (IBGE, 2010).

Em relação aos seus limites, as principais vias limítrofes do bairro são: rua Vitória Marçola, que faz divisa com o bairro Cruzeiro; rua Pium-í, divisa com os bairros Carmo e Sion; e Avenida Bandeirantes, divisa com Comiteco e Mangabeiras – essa avenida, inclusive, facilita o acesso à Avenida Afonso Pena. Outras ruas importantes são: a Montes Claros, cujo percurso permite acesso à Avenida Nossa Sra. do Carmo, importante via de saída da cidade para a Zona da Mata mineira, Rio de Janeiro, Ouro Preto etc.; Francisco Deslandes, que concentra as principais atividades comerciais do bairro (agências bancárias, o Anchieta Garden Shopping, entre outros tipos de comércio).

A questão do comércio é relevante para se pensar o contexto atual do bairro na medida em que há uma grande diversidade de estabelecimentos. Se na Francisco Deslandes, rua mencionada acima, há presença principalmente de estabelecimentos mais novos e mais

sofisticados, nas ruas mais ao centro do bairro há estabelecimentos mais tradicionais e que estão em funcionamento há décadas, como mercearias, sacolões, bares etc. As figuras abaixo são alguns exemplos de estabelecimentos presentes no Anchieta.

**Figura 11 - Mercearia na rua Itapema**



Fonte: Foto tirada pela autora. Agosto, 2017.

**Figura 12 – Unidade Coco Bambu do Anchieta (rua Francisco Deslandes)**



Fonte: Coco Bambu Restaurante, 2018.

**Figura 13 - Anchieta Garden Shopping visto de cima (rua Francisco Deslandes)**



Fonte: Foto de Matheus Carvalho, agosto de 2019. Google Maps.

Mais do que uma diversidade de estabelecimentos, o que tem sido observado juntamente às mudanças nas dinâmicas residenciais, é uma alteração do comércio do bairro. Os estabelecimentos antigos têm sido substituídos pelos novos e mais sofisticados, que atraem um público de mais alta renda e de outras partes da cidade. Tendo em vista o acompanhamento dessas mudanças, a hipótese dessa pesquisa é a de que o fenômeno urbano que tem ocorrido no Anchieta é uma gentrificação – no caso das dinâmicas residenciais, a gentrificação por nova construção e, quanto às dinâmicas comerciais, a gentrificação comercial. Tal fenômeno será discutido no capítulo a seguir.

## 2) Gentrificação: acepções acerca de um fenômeno urbano

Esse capítulo tem o objetivo de discutir o conceito de gentrificação, levando em consideração o contexto da época, bem como o local em que foi criado. Analisar como a literatura aborda esse conceito é relevante na medida em que, com o passar dos anos e por meio dos estudos desenvolvidos sobre o tema, este foi sendo modificado e adaptado de acordo com os novos cenários. Assim, será feita uma análise de como a gentrificação foi tratada nos estudos clássicos em Londres e Nova York, na América Latina e, posteriormente, no Brasil.

### 2.1 Definições e caracterização da gentrificação

O conceito “gentrificação” foi desenvolvido pela socióloga inglesa Ruth Glass no início dos anos 1960. Ela denominou assim os processos de mudanças urbanas dos bairros operários de Londres, causados pela entrada das classes médias nestes, que transformaram os edifícios antigos e em estado de degradação em moradias novas e sofisticadas. Tal fato pode ser evidenciado na passagem a seguir:

Um após o outro, numerosos bairros operários londrinos foram invadidos pelas classes médias – altas e baixas. Habitações modestas e desgastadas, com dois cômodos no térreo e dois em cima, foram tomadas, quando os seus contratos de aluguel expiraram, e se tornaram residências elegantes e caras. Grandes residências vitorianas desvalorizadas há muito tempo ou recentemente – que foram utilizadas como pensões familiares ou sublocadas – recuperaram um bom nível de status. Hoje em dia, muitas dessas casas estão sendo subdivididas em apartamentos caros ou *houselets* (em termos do novo jargão esnobe do mercado imobiliário). Os atuais status sociais e valores de tais moradias são frequentemente inversos aos seus tamanhos e, em qualquer caso, enormemente inflacionados em comparação com os níveis anteriores do bairro. Uma vez que este processo de "gentrification" começa em um bairro, ele se espalha rapidamente até que todos ou que a maioria dos ocupantes originais da classe trabalhadora sejam dali deslocados e que todo o caráter social do bairro se altere. (GLASS, 2010, p. 22, tradução da autora)<sup>16</sup>

A substituição dos residentes originais, de classe mais baixa, por novos residentes de classe média, foi possível dado o estoque de moradias desvalorizadas nos bairros centrais, que passou a atrair indivíduos de estratos médios (LEES *et al*, 2008; RUBINO, 2009). Assim, por

---

<sup>16</sup> One by one, many of the working class quarters of London have been invaded by the middle classes – upper and lower. Shabby, modest mews and cottages – two rooms up and two down – have been taken over, when their leases have expired, and have become elegant, expensive residences. Larger Victorian houses, downgraded in an earlier or recent periods – which were used as lodging houses or were otherwise in multiple occupation – have been upgraded once again. Nowadays, many of these houses are being sub-divided into costly flats or 'houselets' (in terms of the new real estate snob jargon). The current social status and value of such dwellings are frequently in inverse relation to their size, and in any case enormously inflated by comparison with previous levels in their neighbourhoods. Once this process of 'gentrification' starts in a district, it goes on rapidly until all or most of the original working-class occupiers are displaced, and the whole social character of the district is changed.

se basear em ações da classe média (a chamada *gentry*), a autora denominou esse fenômeno como *gentrification*<sup>17</sup>.

A literatura que aborda as primeiras manifestações da gentrificação nas cidades de Londres e Nova York, é chamada de “clássica”. Com a expansão desse fenômeno no mundo, surgiram vários novos estudos. Aqui serão tratados os casos clássicos para, posteriormente, discutir as abordagens feitas em outros países e cidades, a fim de perceber as distinções entre eles, os seus atores e as suas consequências. A escolha por esse tipo de revisão da literatura se dá pelo fato de permitir comparar as mudanças que o conceito de gentrificação vem sofrendo ao longo dos anos, bem como por sinalizar as especificidades locais, e possibilitar um maior enfoque nos tipos de gentrificação referentes ao objetivo dessa dissertação.

No período pós-segunda guerra, estudiosos observaram que muitas cidades da Inglaterra e dos Estados Unidos haviam passado por um processo de suburbanização, decorrente da migração das classes médias para as áreas ao redor dos grandes centros urbanos, o que fez com que estes últimos sofressem com um esvaziamento populacional e com a degradação (DONZELOT, 2007)<sup>18</sup>. A partir da década de 1970 teve início o movimento que ficou conhecido como *back to the city*, caracterizado pela retomada, por parte de estratos da classe média, de partes desses centros, levando à expulsão dos residentes de menor classe social que já habitavam tais lugares (LEES *et al*, 2008). De maneira geral, a gentrificação “clássica” se caracteriza pela alteração de classe social em um determinado bairro central, através da revalorização de residências antigas e degradadas.

A gentrificação foi estudada nas cidades norte-americanas e inglesas por meio de duas vertentes: a economicista e a culturalista. A primeira, liderada pelo geógrafo Neil Smith, explica a gentrificação como consequência de um movimento do capital e não de pessoas. De acordo com a lógica deste, para que uma área seja gentrificada, é necessária a existência de um estoque prévio de imóveis vagos e em estado de decadência, onde há contínua alteração entre investimento e desinvestimento de tais propriedades. Esse movimento de investir-desinvestir gera o chamado *rent gap*, que é a diferença entre o valor atual do imóvel (em estado deteriorado) e o potencial viável deste. Quando essa diferença se torna muito grande, é

---

<sup>17</sup> No Brasil não há consenso a respeito do uso desse termo. Alguns autores optam por utilizá-lo em inglês (*gentrification*), enquanto outros traduzem para gentrificação, ou então denominam tal processo como enobrecimento. Nesse trabalho, será utilizado o neologismo gentrificação.

<sup>18</sup> Ressalta-se que embora a suburbanização tenha sido estudada nas cidades inglesas e norte-americanas, isso não exclui a possibilidade de ocorrência desse processo em outras cidades e países. O que está sendo descrito é apenas alguns dos estudos desenvolvidos sobre esse fenômeno urbano.



possível que haja reinvestimentos nessa edificação, o que leva à gentrificação (SMITH, 2007; ANDRADE, 2015; RUBINO, 2009). Os agentes gentrificadores à luz dessa vertente, são os empreendedores imobiliários que agem baseados nos interesses de mercado<sup>19</sup>.

Já sob a ótica da vertente culturalista, a gentrificação é compreendida a partir da ação dos gentrificadores que optam por residir em determinado local, suas motivações e justificativas. Os principais nomes dessa abordagem são David Ley, Caroline Mullins e Beaugerard, que analisam, a partir das mudanças ocorridas na estrutura industrial e ocupacional das sociedades capitalistas avançadas, o crescente grupo de pessoas com disposição para residir nos centros (RUBINO, 2009). Esses grupos decidem habitar as áreas centrais não só pela mobilidade facilitada e a proximidade do trabalho e serviços, mas por apreciarem o valor patrimonial e histórico de tais lugares e as atividades culturais, assim como também procuram construir uma identidade coletiva (SLATER, 2011; HAMNETT, 1991; LEY, 1994; RUBINO, 2009).

Enquanto a vertente economicista enfatiza a produção de áreas gentrificáveis por meio do *rent gap* e de acordo com os interesses econômicos, a vertente culturalista analisa como o surgimento de estratos da classe média com demandas culturais é responsável por gentrificar áreas já existentes e passíveis de sofrerem tais processos. Em relação ao dilema dessas duas vertentes, Hamnett (1991) argumenta que sem uma área com potencial gentrificador, seja através da produção via *rent gap* ou pelo consumo de lugares já existentes, e tão pouco sem um grupo com interesses culturais e históricos, bem como com poder financiador, a gentrificação não seria possível. Ainda que tais perspectivas analíticas possam ser interpretadas como opostas, autores como Sharon Zukin, procuram combiná-las a fim de obter uma compreensão ampliada da gentrificação. Além disso, ressalta-se que tais vertentes não passam de formas de compreender um fenômeno multifacetado e que por isso não devem ser tomadas como interpretações fechadas e acabadas.

Existem diversos perfis de atores gentrificadores. Se observados em termos de classe, tais atores representam estratos da classe média altamente urbanizados, cuja relação com a moradia extrapola a ideia de simplesmente residir num lugar, tendo como orientação um

---

<sup>19</sup> Importante destacar que embora a teoria de Smith seja relevante para se pensar a face econômica do processo de gentrificação, algumas críticas são feitas ao autor, como: dificuldade de instrumentalizar o conceito de *rent gap* (CLARK, 1995); o movimento do capital não é capaz de explicar o motivo pelos quais tais agentes gentrificadores resolveram reinvestir nessas áreas centrais degradadas – um traço determinista da sua análise (RUBINO, 2009; HAMNETT, 1991); e que embora a teoria se encaixe, em partes, ao contexto econômico de Nova York, o mesmo não se pode dizer em relação aos outros cenários em que o fenômeno ocorre (VAN CRIEKINGEN, 2007).

determinado estilo de vida ligado a uma identidade coletiva (LEY, 1994). Importante ressaltar que essa fração da classe média vai além da noção de *yuppies* (SLATER, 2011) ou *hipsters*<sup>20</sup>. Muitas vezes, alguns gentrificadores se valem do discurso de autenticidade, como uma narrativa que valoriza os aspectos antigos e históricos desses lugares, para justificar a escolha de morar em áreas centrais (ZUKIN, 2012)<sup>21</sup>.

Além disso, diferente dos moradores das áreas periurbanas, que têm suas casas cercadas e fechadas em condomínios, esses gentrificadores não estão preocupados em restringir o acesso ao espaço onde moram, por parte de pessoas de outras classes sociais e áreas da cidade, uma vez que o preço dos imóveis e o custo de vida já façam isso automaticamente – embora isso não impeça que haja conflitos com os demais moradores locais. Por morarem próximos aos locais de trabalho, lazer e das escolas dos filhos, tem-se uma maior facilidade para mobilidade, sendo que tanto homens quanto mulheres podem seguir suas carreiras profissionais – no caso das mulheres que residem em espaços periurbanos, a dificuldade de mobilidade tende a fazer com que estas fiquem em casa e por conta da criação dos filhos (DONZELOT, 2007).

Outra característica desse grupo são as relações interpessoais mais seletivas, ou seja, os gentrificadores optam por interagir com pessoas que sejam da mesma classe social que eles (DONZELOT, 2007). Nesse sentido, residir nos centros urbanos é um importante fator de distinção para os estratos da classe média urbanizada, que apresenta um estilo de vida próprio.

Numa visão mais econômica, os empreendedores imobiliários, orientando-se pelas leis do mercado, adentram em determinadas áreas, através de novas construções ou revitalização de antigas edificações, impulsionando a chegada de um grupo social e economicamente

---

<sup>20</sup> Tais termos aparecem em alguns estudos de gentrificação para designar certos perfis de gentrificadores. *Yuppies* refere-se a *Young Urban Professional Parents*, ou seja, jovens profissionais urbanos que ainda estão em ascensão profissional, cuja situação financeira é intermediária entre classe média e alta. Já a denominação *hipster* refere-se a um grupo que valoriza determinados aspectos culturais tidos como alternativos – criando assim um discurso de autenticidade –, mas que ao se tornarem moda, acabam sendo abandonados por esse mesmo grupo. Ressalta-se que esses grupos não estão presentes em todas as sociedades, uma vez que dependem de fatores culturais e econômicos específicos, sendo mais encontrados nos Estados Unidos e Inglaterra, mas não no cenário da América Latina, por exemplo. Não constituem um grupo homogêneo e representam apenas alguns dos tipos de gentrificadores, havendo portanto outros perfis.

<sup>21</sup> A autenticidade é um discurso, produzido sobre um determinado lugar, que valoriza aspectos que diferenciam este dos demais. Tais aspectos não significam, necessariamente, a existência de características extraordinárias, mas estão relacionados aos atributos originais e históricos advindos das sociabilidades desenvolvidas nos espaços públicos desses lugares, bem como as apropriações destes pelos então moradores. No entanto, com a entrada desse grupo de classe média, o que ocorre é a mudança das características da vida local, onde o aumento no custo de vida, a substituição do comércio tradicional por estabelecimentos mais sofisticados, alteram não só o espaço físico, mas as interações, fazendo com que o caráter autêntico desapareça (ZUKIN, 2012, 2011, 2010, 2008).

superior à população que já residia nesses lugares. Tais construções podem ser iniciativas do setor imobiliário ou então produto de parcerias e/ou incentivos do Estado, tais como isenção fiscal, parcerias público-privada, ou legislações que facilitem as novas construções ou intervenções do setor imobiliário.

O Estado também pode ser um gentrificador, embora isso nem sempre seja explicitado. Ao promover políticas de renovação ou revitalização, o Estado age como facilitador da gentrificação (*state-facilitated*) na medida em que, ao alterar o espaço físico e simbólico de áreas históricas da cidade, estas se tornam alvo de agentes imobiliários e da classe média (HIERNAUX; GONZÁLES, 2014). Dentre tais políticas, tem-se a espetacularização da cultura (LEITE, 2010; COMPANS, 2004), a repressão ao comércio informal (ambulantes e camelôs), a valorização do patrimônio, a remoção da população de rua e usuários de drogas, e a limpeza do espaço público.

Pode ocorrer de o Estado se posicionar explícita e favoravelmente em relação à gentrificação (*state-led* ou *state-sponsored*), quando baseado na lógica de turismo, lidera empreendimentos visando mais um público externo do que a população local – como ocorreu em Salvador e Recife (LEITE, 2010), e no Parque das Nações em Lisboa (PEREIRA, 2017). Por fim, a ausência de políticas mais controladoras também dá espaço para que o setor privado (imobiliárias e comerciantes) promova alterações no espaço urbano sem grandes impedimentos e baseados no discurso da lógica de mercado. Quanto ao Anchieta, o poder público age como facilitador do processo, como se verá adiante.

Assim como há motivos diversos que impulsionam as ações dos gentrificadores, também existem distintas formas de gentrificação. Na medida em que a gentrificação se torna um fenômeno global (SMITH, 2002), presente em cidades com perfis sociais, culturais e econômicos distintos, há não só uma ampliação do conceito, mas também a descoberta de novas facetas desse processo urbano.

Os estudos norte-americanos e ingleses privilegiaram um tipo de gentrificação (a residencial), e esta foi analisada através da renovação e revitalização de construções antigas e históricas em estado de degradação nas áreas centrais das cidades, por parte de uma classe média, como já esboçado anteriormente. No entanto, estudos recentes acerca da gentrificação residencial indagam se esse tipo de gentrificação segue os mesmos parâmetros observados em Nova York e Londres ou se são outros processos (VAN CRIEKINGEN, 2007).

No caso de Bruxelas, o que Van Criekingen (2007) observa são dinâmicas distintas do contexto anglo-saxão e inglês, uma vez que as áreas centrais em estado de deterioração passam pela chamada gentrificação marginal – processo em que áreas centrais são ocupadas por uma camada jovem e muito escolarizada, embora com condições econômicas menores e menos estáveis que a dos *yuppies*, mas sem promover a expulsão dos antigos moradores, transformando tais áreas em espaços socialmente mais heterogêneos (VAN CRIEKINGEN, 2007, p. 103). Nesse sentido, é o capital cultural que prevalece sob o capital econômico, e tal processo não é um estágio para uma gentrificação total nos moldes clássicos, ou seja, ele apresenta caráter finito. Acredita-se que esse processo se assemelhe ao que ocorre em algumas cidades latino americanas, como será abordado posteriormente.

Também em Bruxelas foi identificado o processo de *upgrading*, em bairros não degradados, que se caracteriza pela entrada de uma população mais velha do que a dos atuais residentes e numa situação econômica estabilizada (VAN CRIEKINGEN, 2007), promovendo uma substituição das antigas edificações por novas. Ainda que os novos moradores do Anchieta não sejam mais velhos do que os então residentes, acredita-se que esses gentrificadores apresentam condições econômicas estáveis, na medida em que investem em moradias de alto custo, tendo em vista o tipo de gentrificação presente no bairro – a ser discutida a seguir.

A respeito das novas edificações, e ainda considerando a dimensão residencial da gentrificação, novos estudos identificaram um outro tipo denominado *new-build gentrification*, ou gentrificação por nova construção. Esta ocorre não pela revitalização e renovação de imóveis deteriorados, mas através da substituição destes pela construção de edificações novas e sofisticadas (DAVIDSON; LEES, 2009; PEREIRA, 2017; VAN CRIEKINGEN, 2007). Os primeiros episódios desse tipo de gentrificação abordados pela literatura ocorreram em Vancouver e em Londres, em meados da década de 1980, com o Estado atuando de forma indireta, diferentemente de hoje, no qual ele assume papel de ator-chave (LEES *et al*, 2008).

Nesses países, as novas edificações apresentam altos padrões de construção e são implementadas em áreas pouco ocupadas e em estado de degradação, atraindo uma população de classe média para tais locais (DAVIDSON; LEES, 2005; PEREIRA, 2017; LEES *et al*, 2008). O impulsionamento para tais construções podem ocorrer tanto via *state-led*, quando o Estado lidera a gentrificação, como é o caso do River Thames, em Londres (DAVIDSON,

LEES, 2005) e do Parque das Nações em Lisboa (PEREIRA, 2017), quanto via *state-facilitated*, quando o estado oferece condições para que os empreendedores imobiliários atuem. No Anchieta, o que se pode observar é a manifestação da gentrificação por nova construção na qual o poder público atua como um facilitador, na medida em que o Plano Diretor da cidade não prevê grandes empecilhos ao setor imobiliário.

Um outro tipo de gentrificação é a comercial, também conhecida como gentrificação do consumo. Assim como a de nova construção, esse tipo de gentrificação começou a ser identificado a partir da década de 1980 (LEES *et al*, 2008). A gentrificação comercial pode ou não vir acompanhando a gentrificação residencial, já que a chegada da classe média promove um aumento no custo de vida e uma procura pelo consumo cultural e gastronômico (DÍAZ PARRA, 2009; LEITE, 2004; CERQUEIRA, 2014). O que se observa no Anchieta é uma sofisticação do comércio a partir da gentrificação residencial por nova construção, cujo público alvo é tanto os novos moradores de maior status socioeconômico, quanto os demais consumidores da região.

A gentrificação comercial se caracteriza, entre outras coisas, por abarcar pessoas que não residem na área gentrificada, ou seja, além de englobar novos moradores, leva em conta também o público que consome os estabelecidos comerciais locais (CERQUEIRA, 2014). Além disso, algumas manifestações da gentrificação comercial possuem um caráter instável, uma vez que o consumo pode estar sujeito a modismos e a transformações mais rápidas do que o caso residencial (VELOSO; ANDRADE, 2019). No Brasil, como será abordado posteriormente, esse tipo de gentrificação é o mais preponderante, principalmente nos centros históricos das cidades turísticas (RUBINO, 2009; ZUKIN, 2012). Já no Anchieta, é possível perceber que a gentrificação comercial, uma vez que acompanha a gentrificação residencial, se apresenta de forma mais estável.

Com relação à expulsão (*displacement*) da população, tal processo pode ocorrer de duas formas: a direta e a indireta. A primeira se caracteriza, por exemplo, via cessamento de contratos de aluguel, bem como pela expropriação da moradia. Quando de forma indireta, a expulsão pode derivar do aumento no custo de vida local, não só pelos altos preços dos imóveis, mas também pela própria distribuição e oferta de produtos dos estabelecimentos comerciais (DAVIDSON; LEES, 2009). De maneira geral, pode-se pensar a expulsão indireta como a incapacidade de permanecer e acessar um determinado bairro, enquanto a expulsão direta é mais radical e consiste na perda da moradia, seja porque essa foi vendida, demolida etc. (TWIGGE-MOLECY, 2013, p. 4).

A expulsão indireta, segundo Twigge-Molecy (2013), pode ser analisada sob diferentes aspectos. Quando há uma dificuldade econômica de se manter na área gentrificada, tendo em vista o aumento do custo de vida advindo da chegada dos novos moradores, a população com menor renda acaba sendo forçada a deixar tal lugar, caracterizando o chamado *deslocamento excludente* (MARCUSE, 1986; MILLARD-BALL, 2002; TWIGGE-MOLECY, 2013). Também ocorre de a entrada desses novos moradores impactar nas sociabilidades locais, devido às mudanças nos espaços em que tais interações ocorrem, provocando o *deslocamento social* (FRIED, 1966; TWIGGE-MOLECY, 2013). Na falta de dados sobre mobilidade populacional na escala do bairro, mas também de uma pesquisa mais aprofundada sobre a sociabilidade local, não foi possível verificar com precisão se esse fenômeno está ocorrendo ou não no Anchieta. No entanto, nas entrevistas realizadas pode-se perceber indícios de que tal deslocamento ocorre principalmente pela sofisticação do comércio, responsável por alterar física e simbolicamente os estabelecimentos, e atrair pessoas preocupadas mais em consumir do que em interagir.

Outra forma de promover a expulsão indireta é através da imposição de culturas e estilos de vida dos gentrificadores (BLOMLEY, 2004; JESS & MASSEY, 1995; LEHMAN-FRISCH, 2002, 2008; TWIGGE-MOLECY, 2013), que provoca um desconforto dos antigos moradores nos espaços públicos. Nesse caso, os então residentes perdem o sentimento de identificação com o local e deixam o bairro, caracterizando o *deslocamento cultural*. No caso do Anchieta, a entrada dos novos moradores, bem como a atração de consumidores, especialmente de outros bairros da região Centro-Sul, faz com que os antigos moradores frequentem principalmente os estabelecimentos antigos, haja vista que nestes há uma maior interação entre as pessoas ali presentes (ASSIS, 2017).

Assim, tendo em vista que a gentrificação é um fenômeno que vem sendo encontrado em diversos lugares e que há expansão do conceito a partir dos estudos realizados em outros países com contextos sociais, culturais e econômicos distintos dos Estados Unidos e de Londres, será feita a seguir uma discussão acerca das análises realizadas na América Latina e alguns estudos brasileiros.

## 2.2 A gentrificação no contexto latino-americano e brasileiro

O conceito de gentrificação foi se ampliando na medida em que novos casos foram sendo estudados para além das cidades americanas e inglesas. Para autores como Neil Smith (2002), esse processo urbano apresenta caráter global, e é tomado como uma estratégia urbana

neoliberal. No entanto, as críticas que se fazem em relação a esse argumento é que embora a gentrificação ocorra em vários países, ela não se dá de forma idêntica e por isso apresenta especificidades de acordo com o contexto local em que se insere (VAN CRIEKINGEN, 2007). Nessa seção será apresentada uma parte da literatura sobre esse fenômeno na América Latina e, posteriormente, no Brasil, de forma a buscar uma maior aproximação com as manifestações ocorridas país e evidenciar as diferenças em relação ao contexto dos estudos clássicos.

Diferentemente das cidades do Norte, as cidades do Sul são híbridas, no sentido de que coexistem diversos níveis de desenvolvimento econômico e social. Assim, ao se pensar em uma agenda global de estruturação e organização do espaço urbano, a partir da lógica neoliberal, em cada uma dessas cidades a atuação do Estado apresenta certas peculiaridades (BETANCUR, 2014). As grandes cidades latino americanas, como São Paulo, Cidade do México e Buenos Aires, cujas economias apresentam maior relevância no cenário global do que as demais da região, são os primeiros alvos de investimentos e projetos de modificação de suas áreas centrais – embora nem todos resultem em gentrificação.

Os diferentes níveis de desenvolvimento econômico das cidades latinas refletem a hierarquia social destas, onde há uma concentração de renda por parte de uma minoria, enquanto boa parte da população possui menor poder aquisitivo, impedindo a formação de estratos da classe média com potencial gentrificador semelhante aos do Norte e da Europa (BETANCUR, 2014). Se no caso das cidades da Inglaterra e Estados Unidos, os *yuppies* e *hipsters* foram identificados como os atores genticadores, estes não são encontrados na América Latina, já que a classe média existente tem menor potencial econômico e outras preferências em termos de moradia – em função da oferta de moradia em outros locais que não as áreas centrais. No contexto brasileiro, por exemplo, há uma parcela da classe média que procura residir em espaços residenciais fechados e privatizados (os condomínios) sob a justificativa da insegurança (CALDEIRA, 2000).

Enquanto nos países anglo-saxões e ingleses a gentrificação, geralmente, deriva de iniciativas locais de reestruturação das cidades visando atender as demandas do setor de serviços, bem como os interesses da classe genticadora, o mesmo não pode ser dito sobre o contexto latino-americano. Ao se pensar tal fenômeno no Sul, o que se observa na maior parte das vezes é a gentrificação como resultado de intervenções do próprio Estado que, numa postura de *state-led*, visa a implementação de políticas urbanas de revalorização e revitalização das áreas centrais históricas, na tentativa de promover a circulação e

reinvestimento de capital nesses locais degradados e estigmatizados (JANOSCHKA *et al*, 2014; RUBINO, 2009). Em alguns casos, as justificativas apresentadas pelo poder público para realizar tais intervenções se apoiam no discurso de *city marketing*, que é uma lógica de produção do espaço urbano visando a “promoção da cidade mediante a construção e a divulgação de uma imagem ‘de marca’, positiva e sólida, capaz de facilitar a venda de seus “produtos” (...) no sentido da ‘produção do espetáculo” (COMPANS, 2004, p. 33-34).

A noção de *city marketing* também está muito relacionada à promoção do turismo cultural nos centros históricos, no qual a atração de visitantes é obtida por meio da espetacularização da cultura, que consiste na “acentuação ou a criação de traços culturais que objetivam caracterizar a singularidade de um espaço urbano por um forte apelo visual e práticas sociais momentâneas, com vistas à apreensão consumível da história e da cultura na forma de uma mercadoria” (LEITE, 2010, p. 78). Em tal processo, os monumentos arquitetônicos possuem papel chave para as ações, não só do Estado, mas também do mercado imobiliário, que procuram atender aos interesses das classes médias. O intuito dessas iniciativas é colocar os centros históricos das cidades em competitividade (BETANCUR, 2014; JANOSCHKA *et al*, 2014).

Também não se observa um único tipo predominante de gentrificação nas cidades latino-americanas. Além do que, o potencial de *rent gap* destes não é tão grande como em alguns centros anglo-saxônicos tratados pela literatura, dado os usos híbridos dos centros por parte dos estratos médios e populares (BETANCUR, 2014) - lembrando que os casos anglo-saxônicos aqui tratados referem-se à literatura tratada na subseção anterior, não significando que nas cidades do Norte a gentrificação seja idêntica em todos os lugares. Assim, é possível encontrar no Sul alguns casos de gentrificação residencial – mas não nos moldes clássicos, já que tal processo se aproxima mais da gentrificação marginal (VAN CRIEKINGEN, 2007) – e comercial. No contexto de Santiago, no Chile, o que se observa é uma renovação urbana vinculada ao processo de verticalização, fomentado pela concentração de políticas públicas nas áreas pericentrais e que atraíram investimentos imobiliários. Assim, os bairros passam a ser ocupados por classes de diferentes níveis socioculturais e econômicos, com múltiplos estilos de vida e identidades (MARÍN *et al*, 2019), o que acaba gerando uma convivência conflituosa entre tais grupos. No caso do Brasil, ainda que alguns estratos da classe média tenham ido para os condomínios fechados, outros estratos dessa classe permaneceram nos centros, não havendo portanto um abandono total como observado nas cidades europeias e norte-americanas.



O que se nota a respeito dos casos de gentrificação na América Latina aqui abordados é que esse processo é causado muitas vezes, mas não exclusivamente, por ações do governo que visam uma exploração do patrimônio histórico, através das chamadas políticas de revitalização (SALINAS ARREORTUA, 2013). Isso porque, de acordo com a vertente economicista, a influência de uma agenda neoliberal de desenvolvimento urbano (BETANCUR, 2014) principalmente nas cidades latinas de economia global, faz com que o Estado, em seus vários níveis, promova: (i) transformações sociais na imagem urbana, visando atrair os estratos altos e médios para os centros e procurando expulsar a população mais pobre – ainda que isso não se concretize em todos os casos; e (ii) a participação do setor privado nas intervenções dos centros históricos, uma vez que o Estado oferece benefícios tributários para que tal setor ajude nas alterações de tais áreas e promova a entrada de capital e grupos de alto poder aquisitivo (RIBEIRO, 2018; SALINAS ARREORTUA, 2013).

Brevemente apresentados alguns casos de gentrificação na América Latina, agora volta-se para a representação do fenômeno no Brasil, e algumas ressalvas são necessárias. A primeira delas é o fato de que embora alguns estudos utilizem o conceito e procurem analisar o fenômeno a partir das especificidades das cidades brasileiras, poucos são os que procuram defini-lo e qualificá-lo de acordo com o contexto nacional. Uma outra característica da literatura brasileira é o foco em casos de gentrificação nos centros de cidades turísticas e na questão da valorização do patrimônio - a presente pesquisa se distingue dos casos reportados pela literatura na medida em que analisa uma gentrificação causada pela construção de novas edificações.

Se nas cidades norte-americanas e inglesas, fala-se do processo de suburbanização, onde a evasão das classes médias dos centros urbanos para as redondezas das áreas centrais acabou resultando numa desvalorização destas (DONZELOT, 2007), tornando possível o movimento de reinvestimento nos imóveis degradados a partir da noção de *rent rap* (SMITH, 2007), o mesmo não pode ser dito em relação às cidades brasileiras. Embora uma parte dos estratos altos e médios no Brasil tenha optado por residir em condomínios e bairros mais distantes dos centros históricos, e esse processo tenha ocorrido posteriormente à suburbanização americana, sendo, portanto, mais recente, outra parte desses estratos permaneceu nas áreas centrais (RUBINO, 2009; CALDEIRA, 2000). Nesse sentido, no contexto brasileiro, o abandono das áreas centrais é relativo.

A respeito dos grupos médios, também há ressalvas. Nos últimos anos, o Brasil passou por um aumento no rendimento das classes e estas aumentaram seu poder de consumo, no

entanto, diferentemente do que foi amplamente divulgado pelo estudo de Neri (2008), não se pode dizer que haja uma “nova classe média” (SCALON; SALATA, 2012; SALATA, 2016) no país. Houve, na primeira década deste século, uma mobilidade social ascendente no Brasil, quando milhares de pessoas melhoraram suas condições de vida e saíram de situações precárias, mas isso não significou um crescimento da classe média já existente (RIBEIRO, 2003).

É relevante para a presente discussão compreender que a classe média brasileira não se assemelha à classe média anglo-saxônica e embora tenha havido uma expansão do poder de consumo no Brasil, não se pode afirmar que uma nova classe média, no sentido econômico e de estilos de vida tenha emergido (SALATA, 2016). Por isso, a classe média brasileira se distingue das encontradas no Norte tanto por ter condições socioeconômicas distintas, quanto por apresentar outros padrões culturais de moradia e de consumo, não necessariamente atrelados a uma valorização do patrimônio, principalmente da moradia (RUBINO, 2009).

Segundo Rubino (2009), a revitalização dos centros históricos no Brasil está muito mais voltada para questões culturais e de consumo (como festas, eventos etc.), com usos temporários, do que para o espaço em si, no sentido da habitação. A razão disso, de acordo com a autora, pode estar ligada não só a um desinteresse da classe média brasileira em relação aos bairros históricos, decorrente de questões culturais, mas também com o problema do déficit habitacional das cidades, que atinge preferencialmente as classes baixas ao invés dos estratos médios mais escolarizados (RUBINO, 2009). Nesse sentido, o estudo de Leite (2002, 2004, 2010) sobre Salvador e Recife elucida a presença da gentrificação comercial, em detrimento da residencial, uma vez que o turismo exerce papel fundamental nessas cidades.

Em Recife e Salvador, as intervenções do Estado, apoiadas numa espetacularização da cultura, acabaram por fomentar a sofisticação do comércio nas áreas centrais, com o objetivo de atrair um público com maior capital econômico e cultural (LEITE, 2004). Os resultados de tais ações consistiram não só numa ruptura das antigas sociabilidades locais, mas acabaram por subverter novos usos desses espaços, por parte também da população expulsa, gerando os chamados *contra-usos*<sup>22</sup> (LEITE, 2004, 2002).

---

<sup>22</sup> Esse termo foi desenvolvido por Rogério Leite (2004) para caracterizar os usos não esperados de um espaço gentrificado, ou seja, os contra-usos podem ser entendidos como as diferentes formas de (re)apropriação simbólica de contestação e afrontamento dos usuários impedidos de usufruir tais espaços. No caso de Salvador e Recife, o que ocorreu foi que as políticas de revitalização dos centros históricos dessas cidades foram pensadas para que uma certa população – a saber, a classe média – voltasse a ocupar e usufruir tais espaços, no entanto, os antigos residentes dessas áreas não foram incluídos nessas políticas, sendo portanto, excluídos e retirados de tais

Em São Paulo, o estudo de Frúgoli Jr. sobre as intervenções do Estado no bairro da Luz, no centro da cidade, mostra que embora houvesse uma vontade do poder público em atrair para a área os estratos médios, a complexidade histórica do bairro impede que somente mudanças na paisagem urbana sejam capazes de alterar substancialmente as relações sociais ali presentes. Isso dificulta, por exemplo, que o afastamento das populações de menor status social se concretize (FRÚGOLI JR.; SKLAIR, 2009). Esses casos apresentados mostram diferentes resultados que têm relação com as condições sociais dos lugares e com os atores envolvidos. Ou seja, a gentrificação não é algo inevitável, assim como não se manifesta de uma única forma em diferentes lugares.

### *2.2.1 A gentrificação em Belo Horizonte*

Em Belo Horizonte, as intervenções do poder público no Centro, mesmo que não tivessem como objetivo causar a gentrificação, também não resultaram nesta, ainda que os estratos médios tenham sido (re)atraídos para o consumo dessa área e dos patrimônios históricos (JAYME; TREVISAN, 2012; SALLES, 2019)<sup>23</sup>. Isso pode ser explicado, principalmente, por dois fatores: (i) para ocorrer a gentrificação, não é necessário somente a existência de áreas em estado de degradação, (ii) é preciso também que haja uma demanda de retomada destas por uma classe (RUBINO, 2009; HAMNETT, 1991). Sabendo disso, nessa seção serão discutidos os estudos sobre o Centro e demais áreas da cidade que passaram por processos de revitalização, que poderiam ter resultado em gentrificação, ainda que o poder público não tenha explicitado que este era o objetivo por traz das políticas implantadas.

Tendo em vista a história do planejamento de Belo Horizonte, desde os primórdios a cidade foi pensada para atender às demandas da classe média. O Centro foi inicialmente ocupado pelos estratos médios que vieram de Ouro Preto, antiga capital de Minas Gerais, e à medida que a nova capital firmava seu desenvolvimento, os grupos altos e médios se adensaram na área central (VILLAÇA, 2001). Com o crescimento da capital, a partir da

---

locais. Contudo, essas pessoas que antes viviam em tais áreas e a usufruíam, começaram a utilizá-la e ocupá-la de forma distinta, caracterizando então um contra-uso.

<sup>23</sup> Ainda que os estudos sobre gentrificação no Centro de Belo Horizonte não evidenciam a efetivação do fenômeno, o que se tem observado nos últimos anos é uma tendência para que ele ocorra. Quanto aos espaços comerciais, prédios como o Edifício Maletta, que concentra bares, restaurantes etc., podem servir de exemplo para atração de um público mais jovem e escolarizado. Já em relação à residência, o retrofit – uma prática de adaptação de imóveis antigos, onde se aproveita as estruturas construídas e modifica-se o interior e outras partes, dando um novo uso para a edificação – tem buscado atrair os estratos médios para reabitar o Centro, porém o público atraído é parecido, em termos de perfil social, com quem já está nessa área (OLIVEIRA, 2019).

década de 1970 Belo Horizonte se tornou o núcleo da região metropolitana (RMBH), e o Centro da cidade é tido como referência para os municípios próximos – seja em termos econômicos, de infraestrutura etc.

Embora o Centro continuasse a ser referência simbólica, desde o final do século XIX apresentava sinais de saturação e o preço do solo nessa região teve crescimento negativo (LEMOS, 2010), principalmente em função do surgimento de novas centralidades como a Savassi e a Pampulha<sup>24</sup> (CEDRO, 2016). No entanto, houve contínuas tentativas, por parte do poder público, de manter e reiterar a importância simbólica dessa área da cidade.

Alguns estudos como o de Vilela (2006), Moreira (2009) e Jayme e Neves (2010) ressaltam o Programa Centro Vivo, criado em 2004, como uma das iniciativas importantes da Prefeitura de Belo Horizonte (PBH). Esse programa consiste numa ação de requalificar os espaços públicos, avenidas e ruas do Centro da cidade, articulando atores públicos e privados, a fim de reforçar a importância da área central no contexto da capital e do Estado. De maneira geral, o programa obteve diversos resultados e dentre estes, ocorreu o tombamento de vários conjuntos na área central e a implementação de um museu.

O Museu de Artes e Ofícios (MAO) foi instaurado na Praça Rui Barbosa, também conhecida como Praça da Estação, como uma das iniciativas de revitalização desta. A praça encontrava-se em estado de degradação e possuía uma imagem negativa, uma vez que abrigava moradores de rua, servia de estacionamento, e era um lugar de passagem evitado pela população local (HOFFMAN, 2014). Na avaliação de alguns estudiosos, a revitalização da praça, além da implementação de um maior policiamento no local e a instauração do MAO, ainda que tenha revertido a imagem depreciativa da área e atraído um público de maior capital cultural e social, não resultou em gentrificação (JAYME; NEVES, 2010; HOFFMAN, 2014), uma vez que a atração deste é pontual, como mostra o estudo de Salles (2019) sobre o Cine Theatro Brasil Vallourec (SALLES, 2019)<sup>25</sup>. Além disso, o Centro continua a ser local de moradia e de frequência de grupos marginalizados socialmente.

---

<sup>24</sup> Essas duas centralidades são conhecidas por atraírem e abrigarem pessoas de classe média. A Savassi consolidou-se na década de 1970, como uma alternativa dos estratos médios em relação ao Centro, cujo comércio era mais popular. Já a Pampulha foi consolidada na década de 1940 e o intuito de sua criação foi servir de opção de moradia para os estratos médios que não queriam mais residir no Centro.

<sup>25</sup> Antigo Cine Theatro Brasil, é um dos primeiros prédios de Belo Horizonte, inaugurado em 1932. O edifício ficou fechado a partir de 1999 e permaneceu assim por 14 anos, até que o grupo Vallourec (empresa de tubulação), juntamente ao poder público, realizou o processo de revitalização do prédio a partir de 2006, e que durou até 2013 (CINE THEATRO BRASIL VALLOUREC, 2020).

Além do Programa Centro Vivo, a PBH se encarregou, no período de 2003 a 2005, de retirar das calçadas e ruas do Centro as atividades de comércio informal conduzidas por camelôs, *toreros*<sup>26</sup> e ambulantes, concentrando-os nos chamados shoppings populares: *Oiapoque, Tupinambás, Xavante Pop Shopping, Caetés, Araguari e Tocantins* (JAYME; NEVES, 2010). Essas ações tinham como pretexto alterar o então uso do espaço público da área central, bem como modificar as sociabilidades locais desta. No entanto, a partir do estudo de Jayme e Neves (2010), fica evidente que embora em Belo Horizonte tal processo tenha ocorrido de forma menos agressiva do que as políticas de revitalização ocorridas em São Paulo, por exemplo, que desconsideraram as classes populares usuárias da região (FRÚGOLI JR., 2001), também se observa na capital mineira um viés higienista, já que o intuito era retirar a população de moradores de rua das praças e espaços públicos, e atrair pessoas com maior status socioeconômico para tais lugares.

Se em relação ao Centro não se pode afirmar que houve processo de gentrificação, alguns estudos recentes têm chamado atenção para o fenômeno em outras partes da cidade. O estudo de Veloso e Andrade (2019) aponta que bairros pericentrais como o Floresta têm passado pelo o que a literatura denomina gentrificação comercial, principalmente devido às atividades comerciais na rua Sapucaí, que fica nos limites do Centro e desse bairro. A partir de 2012, essa rua passou a contar com vários estabelecimentos comerciais e com atividades de lazer e cultura voltados para um público mais jovem de outras partes da cidade, notadamente da “zona sul”, identificada como a dos estratos superiores.

Já distante da área central, na Região Norte, alguns estudos apontam para um processo de gentrificação residencial e comercial em Venda Nova. Parte desse processo foi desencadeado pelos Grandes Projetos Urbanos (GPUs) do Eixo Norte da RMBH, que funcionam como “estratégias neoliberais que obedecem a uma intensificação do ‘imperativo de crescimento’ das cidades (*“the city as a growth machine”*) beneficiando uma aliança entre as elites urbanas” (NABUCO *et al*, 2017, p. 7). Os GPUs, na maior parte das vezes, implicam flexibilização jurídica, econômica e financeira, o que evidencia a presença do Estado numa postura de *state-led*, promovendo juntamente ao setor privado, a gentrificação.

---

<sup>26</sup> “O significado deste termo nativo (referido tanto pelos agentes de controle, como pelos próprios sujeitos) está associado à persistência histórica de atuação desse subgrupo de vendedores ambulantes, segundo as variações da gíria local, como “vender na tora”, “torar” ou “lugar torado”. Designa diretamente, pela lógica das relações da rua, as práticas de trabalho e, assim, modos de vida específicos conectados à condição e à circunstância de se figurarem como sujeitos reiteradamente marginalizados.” (ARAÚJO FILHO, 2018, p. 324)

Segundo Diniz e Silva (2019), tais projetos são resultados do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da RMBH (PDDI-RMBH), originado em 2004, cujo objetivo é expandir o desenvolvimento urbano para a região metropolitana através da implantação de quatro grandes aparelhos: (i) o Aeroporto Internacional de Confins; (ii) a Linha Verde; (iii) o Centro Administrativo (CAMG) e (iv) o Anel Viário do Contorno Norte (DINIZ; SILVA, 2019 p. 6-7).

De acordo com esses estudos, essas medidas baseadas na lógica de *city marketing* impactam toda a RMBH, e em Belo Horizonte, especialmente a regional de Venda Nova. Isso porque nesta o setor imobiliário, por meio de um processo de verticalização, alterou o padrão de construção e oferta das edificações, sofisticando-as (NABUCO *et al*, 2017; DINIZ; SILVA, 2019). Se até 2005 prevalecia o padrão de acabamento baixo (78,03%), após esse ano as construções passaram a ter, predominantemente, o padrão médio (85,93%) e algumas até possuíram acabamentos do tipo alto (7,15%)<sup>27</sup> (DINIZ; SILVA, 2019). A mudança nos padrões construtivos é um indicador de atração de uma população com maior poder aquisitivo na região em termos residenciais.

Se em relação à regional de Venda Nova a PBH apresentou pouca ou quase nenhuma preocupação com população já residente (DINIZ; SILVA, 2019), no caso do Centro o que se observa é uma postura distinta.. Isso pode ser explicado de acordo com o tipo de governo vigente na época de implantação de tais políticas. Se no período em que o Centro vinha sofrendo intervenções o prefeito da cidade era Fernando Pimentel (PT), uma administração mais de centro-esquerda com certa preocupação com a população afetada, a implementação das políticas voltadas para o Vetor Norte, no governo Márcio Lacerda (PSB), não apresentou a mesma preocupação. Além disso, os estudos ressaltam a necessidade de investigar mais a fundo as consequências desse processo para essa população, buscando compreender se a entrada de novos moradores implica numa expulsão e substituição da população antiga ou se há coexistência entre ambas (NABUCO *et al*, 2017).

Ainda que sejam poucas as semelhanças entre os processos observados no Centro, Floresta e Região Norte, em relação ao que está acontecendo no Anchieta, fazer esse panorama é relevante para evidenciar os diferentes tons assumidos por esse fenômeno numa

---

<sup>27</sup> O banco cadastral do IPTU classifica os imóveis entre P1 a P5, no qual o primeiro é o mais simples e o último é mais sofisticado. Essa classificação advém dos parâmetros para cobrança do imposto, e quanto maior o padrão, mais alto é o valor do imposto. Ao dizer “padrão baixo”, considera-se os imóveis classificados como P1 e P2; por “padrão médio”, os classificados como P3, e “padrão alto” os P4 e P5.

mesma cidade. O próximo capítulo visa discutir e analisar os resultados obtidos na pesquisa de campo, tendo em vista a hipótese de que o processo de renovação urbana no Anchieta se caracteriza por uma gentrificação por nova construção e uma gentrificação comercial.

### 3) As dinâmicas residenciais e comerciais do Anchieta

Tomando como pano de fundo as informações apresentadas nos dois capítulos anteriores, esse capítulo se encarrega de analisar e discutir os resultados dos trabalhos com os dados secundários, tais como a base cadastral do IPTU e do ITBI, e os dados do Censo Demográfico, bem como as informações coletadas em campo, através das entrevistas.

O capítulo divide-se em duas seções. A primeira apresenta brevemente a metodologia utilizada para execução da pesquisa. A segunda discute as alterações nas dinâmicas residenciais e comerciais do bairro.

#### *3.1 Notas metodológicas*

O principal objetivo dessa pesquisa foi compreender se as mudanças ocorridas nas dinâmicas residenciais e comerciais do Anchieta configuram, respectivamente, uma gentrificação por nova construção e uma gentrificação comercial. Já os objetivos específicos são: (1) compreender se essas duas formas de gentrificação estão ocorrendo; (2) analisar se as novas construções do bairro são de padrão alto; (3) identificar se há concentração espacial das novas construções em alguma área do bairro, e (4) investigar se há complementariedade entre os dois tipos de gentrificação, ou seja, se estas se retroalimentam na medida em que se processam no bairro. A seguir são descritos os métodos utilizados para alcançar estes objetivos.

Inicialmente, o enfoque maior da pesquisa era a elaboração de dados qualitativos, por meio das entrevistas. Ainda que estas tenham sido realizadas, houve dificuldades que levaram a uma mudança no foco da pesquisa, já que este passou a ser o trabalho de dados quantitativos secundários, por permitirem um panorama maior sobre as mudanças residenciais e comerciais<sup>28</sup>. Dessa forma, as entrevistas funcionaram como uma complementação aos dados secundários, como será discutido a seguir.

Os dados secundários utilizados foram: o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), ambos da Prefeitura de Belo Horizonte (PBH), e os dados do Censo Demográfico do IBGE. Os dados

---

<sup>28</sup> À medida em que a pesquisa foi sendo realizada, notou-se a relevância de aprofundar o trabalho com os bancos de dados do IPTU e do ITBI, haja vista que estes ainda são pouco explorados em trabalhos acadêmicos. Além disso, a partir do volume de informações que pode ser extraído destes, a hipótese geral e parte dos objetivos específicos estavam sendo corroborados por esses dados. Assim, os dados qualitativos passaram a servir como complemento.



do IPTU compreendem o período de 2009 a setembro de 2019, e possibilitaram a execução de mapas que exibem a espacialização da gentrificação no Anchieta, tendo como base o padrão de acabamentos dos imóveis<sup>29</sup>. Nestes mapas foram representados os tipos de ocupação segundo o seu tipo construtivo, ou seja, se a ocupação é residencial (e os tipos construtivos são apartamento e casa), comercial (no qual os tipos construtivos são sala e loja) ou se a ocupação é territorial (se são terrenos vagos). Além disso, os imóveis apresentados nos mapas se referem somente às construções já finalizadas e cadastradas no período de coleta dos dados, portanto, as construções em andamento, nos respectivos anos, não foram computadas<sup>30</sup>.

Os dados cadastrais foram trabalhados através do ArcGis, um software que permite a edição, visualização e análise de dados georreferenciados. Optou-se por fazer os mapas dos anos de 2009 a setembro de 2019 visto que são, respectivamente, os dados mais antigos e mais recentes disponibilizados, e por permitirem uma melhor visualização das mudanças nos padrões de acabamento. Os pontos nos mapas referem-se aos imóveis cadastrados no banco do IPTU e estes foram geocodificados de acordo com o endereço no bairro, isso significa que cada apartamento, casa, e loja/sala comercial, aparecem como pontos individuais no mapa. As especificidades acerca de tais pontos e dos endereços dos imóveis serão esmiuçadas na apresentação dos mapas, na próxima seção deste capítulo.

Os dados do ITBI, por sua vez, referem-se ao ano de 2010 e 2018. Optou-se por utilizar os dados mais antigos e mais recentes disponibilizados no site da PBH, a fim de identificar as principais ruas onde foram ofertados os imóveis comprados e quitados no bairro, além da quantidade de transações realizadas, por padrão de acabamento, ao longo desse período de 8 anos. A utilização desse banco de dados, para além do cadastro do IPTU foi relevante para compreender com maior detalhamento quais ruas têm sido mais alvo de empreendimentos no Anchieta, o que permite inferir sobre quais áreas do bairro têm recebido mais construções.

Quanto ao Censo Demográfico, os dados de 2000 e 2010 possibilitaram caracterizar o perfil da população do bairro em termos de renda. Foram construídos mapas a partir dos

---

<sup>29</sup> Agradeço ao colega e amigo geógrafo, Diego Cordeiro, pelo apoio e auxílio no trabalho dos dados e construção dos mapas desta dissertação. Agradeço também a Sérgio Moraleida pelo auxílio e revisão no tratamento dos bancos do IPTU e ITBI.

<sup>30</sup> As construções em andamento não entram no cadastro do IPTU devido ao fato de não terem sido finalizadas e, portanto, não possuem a Baixa de Construção (antigo Habite-se). Esta é uma certidão emitida pela PBH cuja função é legalizar a edificação finalizada, que passa por vistorias para verificar se a execução da obra cumpriu os parâmetros do projeto anteriormente aprovado pela prefeitura e que estão de acordo com a legislação urbanística vigente.

dados por setores censitários, onde recortou-se os setores presentes dentro do Anchieta e calculou-se o rendimento médio dos responsáveis pelo domicílio. O mesmo foi feito para os setores censitários do entorno do Anchieta, nos bairros Sion, Carmo, Cruzeiro, Comiteco e Mangabeiras. Além disso, ferramentas como o Google Maps possibilitaram visualizar, ainda que apenas em um curto período, as novas construções no Anchieta. De maneira geral, os dados secundários permitiram a visualização espacial da gentrificação no bairro.

Quanto aos dados qualitativos, foram realizadas entrevistas com moradores, bem como com comerciantes e agentes imobiliários. Ao todo foram feitas 15 entrevistas semiestruturadas. A escolha por esse tipo de entrevista se deu pelo fato de, embora haver um roteiro com perguntas pré-definidas referentes ao tema da pesquisa, possibilitar o surgimento de novas questões e temas ao decorrer da entrevista, não havendo necessidade de manter as perguntas dentro de um único assunto estabelecido inicialmente. Das 15 entrevistas, 3 foram realizadas no período de março a junho, e as demais foram feitas de agosto a novembro. Ressalta-se a dificuldade de entrevistar novos moradores, haja vista o pouco contato destes com os moradores antigos do bairro (que constituem a maior parte dos entrevistados). Por isso, os moradores serão tratados como um conjunto, sem que haja distinção entre os novos e antigos.

De maneira geral, as entrevistas com os moradores possibilitaram o conhecimento de detalhes sobre a história do Anchieta, as relações deles com seus vizinhos, bem como com o bairro – no sentido de usufruí-lo e consumi-lo. No que se refere aos comerciantes, em parte foi continuado o trabalho feito na minha monografia (ASSIS, 2017), onde analisei a visão destes sobre as mudanças ocorridas no bairro, principalmente as que se referem ao comércio. Na atual pesquisa procurei compreender o ponto de vista dos comerciantes, principalmente os que se estabeleceram no bairro há pouco tempo, acerca do perfil dos clientes que frequentam seus estabelecimentos, o que estes buscam, o que acham do bairro e se observaram mudanças neste desde o período em que se instalaram no Anchieta.

Para tentar atrair um certo volume de entrevistados, a presente pesquisa foi tema de uma matéria do jornal da AMORAN, o Comunidade Ativa, em setembro de 2019<sup>31</sup>. Nesta, foram disponibilizados os meus dados e meios de contato para que eu pudesse entrevistar

---

<sup>31</sup> O jornal Comunidade Ativa é uma via de comunicação da AMORAN, a associação dos moradores do Anchieta, cujo objetivo é divulgar as principais ações desta. Com uma tiragem de 15 mil exemplares, que abrange os bairros Anchieta, Cruzeiro, Carmo, Sion, Comiteco e Mangabeiras, os principais temas tratados pelo jornal são: segurança pública, meio ambiente, saúde e à qualidade de vida, cultura e lazer, dentre outros (AMORAN, 2017).

aqueles que se manifestassem, mas somente um morador demonstrou interesse em participar da pesquisa – e ele vive no bairro há 61 anos<sup>32</sup>.

Durante a execução da minha monografia, na graduação, iniciei a coleta de fotos e arquivos pessoais dos entrevistados que auxiliaram tanto na reconstrução de parte da história do bairro, bem como no entendimento sobre os estabelecimentos comerciais mais tradicionais do Anchieta. Assim, nessa pesquisa, dei continuidade a essa coleta a fim de aumentar os documentos sobre o bairro, na medida em que estes são escassos. Além disso, como complementação para o levantamento de arquivos pessoais dos moradores, foi feita uma pesquisa documental no Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte (APCBH) e no Museu Histórico Abílio Barreto (MHAB)<sup>33</sup>.

Por fim, ressalta-se que ao longo do processo de entrevistas e levantamento dos arquivos pessoais dos moradores foi feito, simultaneamente, observação participante. Essa técnica é importante na medida em que possibilitou visualizar o surgimento de novas edificações, bem como acompanhar as mudanças na paisagem do bairro. Além disso, permitiu perceber o movimento de pessoas nos estabelecimentos comerciais e nas ruas do bairro, dando um panorama geral de como é a vida no Anchieta. Os roteiros das entrevistas, assim como uma breve caracterização dos entrevistados estão nos apêndices A, B e C. Para preservar a privacidade dos entrevistados, os nomes aqui utilizados são fictícios. Somente o nome do presidente da AMORAN é real, haja vista que ele é uma figura pública no bairro.

Detalhados os processos metodológicos adotados para a realização desta pesquisa, a seção a seguir discute e analisa os resultados obtidos. O intuito é apresentar, simultaneamente, os dados acerca das mudanças nas dinâmicas residenciais e comerciais.

### *3.2 Alterações residenciais e comerciais*

O Anchieta, como já mencionado, é um bairro da área central<sup>34</sup>, localizado na regional administrativa Centro-sul, e que em 2010 contava com 15.571 habitantes. Caracteriza-se por

---

<sup>32</sup> Interessante ressaltar que mesmo a tiragem do jornal sendo um tanto quanto significativa (15 mil exemplares), somente 1 morador do bairro se manifestou, ainda que outros tenham tido acesso à reportagem e, inclusive, tenham comentado comigo a respeito desta. Esse fato serviu para ilustrar o que é dito, até pelo próprio presidente da AMORAN, a respeito da falta de mobilização e interesse dos moradores a respeito do que acontece no bairro e os assuntos referentes a este.

<sup>33</sup> A pesquisa documental no APCBH foi realizada na monografia em 2017. Já no MHAB foi feita em fevereiro de 2019. Em ambos locais foram encontrados vários arquivos de jornais e revistas iguais, havendo pouca diferença entre ambos. Isso serviu como exemplo de que são poucas as fontes de informações sobre o bairro.

<sup>34</sup> Sobre o conceito de área central aqui utilizado, ver Nota 2.

ter uma população predominantemente de cor branca (86%), relativamente mais velha que o restante da cidade (42,49% dos moradores estão na faixa etária de 50 a 69 anos, enquanto na capital eles correspondem a 32,8% da população) e de classe média e média alta (42,8% dos responsáveis pelos domicílios no bairro ganhavam mais de 10 salários mínimos em 2010<sup>35</sup>). A maior parte dos moradores do Anchieta reside em apartamentos (89,12%).

Em monografia realizada em 2017 (ASSIS, 2017) a respeito dos estabelecimentos comerciais enquanto espaços de interação da população, identifiquei, por meio das entrevistas feitas com moradores antigos e comerciantes, alterações nas dinâmicas comerciais do bairro – principalmente a sofisticação do comércio, com a entrada de redes e franquias, que impactaram diretamente no comércio tradicional. A partir dessa primeira investigação, cheguei à hipótese, na pesquisa atual, de que tais mudanças na dinâmica comercial configuram uma gentrificação comercial. Juntamente a essa, começa-se a identificar alterações nas dinâmicas residenciais, indicando também uma possível gentrificação residencial.

A seguir serão apresentados os dados quantitativos secundários trabalhados e os qualitativos obtidos na pesquisa. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) são lançados anualmente a partir das informações contidas no Cadastro Técnico da Secretaria Municipal da Fazenda (SMFA/PBH), que recolhe dados sobre os imóveis que constituem a "cidade formal", ou seja, os imóveis legalizados. Em tal cadastro há informação como: endereço, tipo de ocupação (territorial, residencial ou comercial), ano da construção, tipo de construção (casa, apartamento, vaga de garagem, barracão, galpão, sala, loja etc.) e o padrão de acabamento (cuja variação é de P1 a P5 – popular a luxo). Tais dados compõem tanto o cadastro do IPTU quanto do ITBI, sendo que este último apresenta, ainda, a quantidade de imóveis vendidos-comprados, data da transação, o valor do imóvel nesta. Maiores informações sobre os cadastros desses impostos estão no Apêndice D.

Esses dados estão intimamente ligados à legislação urbanística vigente na cidade. Ainda que não seja o foco da presente pesquisa detalhar a legislação e os critérios de classificação de zoneamentos, o Anchieta foi classificado como uma Zona Adensada (ZA) na

---

<sup>35</sup> Nas faixas mais altas de renda, o Anchieta tem 14,28% dos responsáveis pelos domicílios com rendimento entre 15 a 20 SM e 17,36% com renda superior a 20 SM. Na cidade de Belo Horizonte, essas mesmas faixas correspondem a 3,19% e 3,16% respectivamente (IBGE, 2010).

Lei de Uso e Ocupação do Solo (LPOUS)<sup>36</sup>. Isso significa que o bairro foi considerado pelo poder público como já detentor de uma alta densidade construtiva e que, segundo a LPOUS, uma maior intensificação desta deveria ser contida, uma vez que geraria grande demanda de infraestrutura, principalmente no que concerne ao tráfego de veículos nos corredores viários (BELO HORIZONTE, 1995). No entanto, essa classificação foi só por forma, uma vez que o coeficiente alto de aproveitamento do solo, permitiu não apenas a verticalização, como um maior adensamento construtivo do bairro.

Ainda que o zoneamento do Anchieta devesse implicar numa contenção da densidade, o que tem sido observado, contrariamente, é a substituição das casas remanescentes. Tal processo, no entanto, não é recente. De acordo com os dados da Prefeitura de Belo Horizonte (PBH)<sup>37</sup>, no período de 1971 a 1975, foram construídos 47 prédios, com um total de 488 apartamentos, mas a partir dos anos seguintes a quantidade de imóveis construídos aumentou consideravelmente.

No período de 1976 a 1980, 127 prédios foram construídos contabilizando 1.067 apartamentos, o que demonstra a influência do contexto geral da cidade, que estava passando por um *boom* imobiliário (GOMES, 2008)<sup>38</sup>. O aumento no número de edifícios continuou até 1985, ainda que em um ritmo menor do que o do período anterior, constando 91 prédios construídos e 1.010 apartamentos. Essa queda no ritmo de construção dos edifícios se deu pelas modificações no mercado habitacional nacional, impactando diretamente o setor de construção – nessa época ocorreu o fechamento do BNH, que desde o golpe militar de 1964 era a principal instituição financiadora desse setor (BELO HORIZONTE, 1995). Além disso, a década de 1990 ficou marcada por uma crise no setor de construção, afetando principalmente os investimentos privados (GOMES, 2008).

Mais do que um simples aumento da quantidade de edifícios construídos, o que também se observa é uma sofisticação das novas construções do bairro. Os gráficos a seguir foram feitos com base nos dados cadastrais do IPTU e mostram a distribuição dos apartamentos do Anchieta tendo em vista o padrão de acabamento. A classificação das

---

<sup>36</sup> BELO HORIZONTE (MG). Prefeitura Municipal. Lei nº 7166 de 27 de agosto de 1996. Estabelece normas e condições para Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano no município. Belo Horizonte: Lemi, 1996.

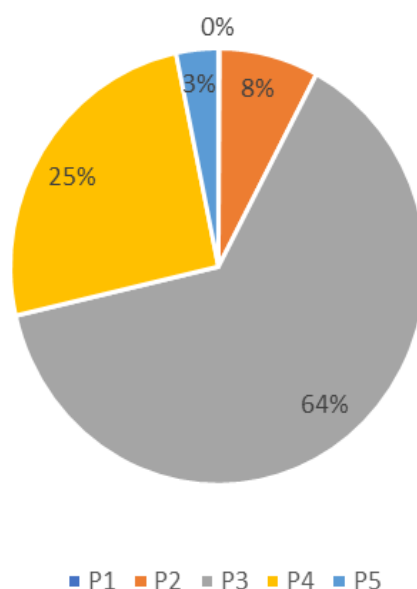
<sup>37</sup> Dados disponibilizados pela PBH para a pesquisa Renovação urbana e gentrificação, coordenada pela professora Luciana Andrade, e financiada pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq). Agradecemos à Prefeitura de Belo Horizonte pela sua disponibilização e a Sérgio Moraleida Gomes a ajuda no seu tratamento.

<sup>38</sup> Durante 1972 a 1978, cujo pico foi em 1976, ocorre na cidade um grande aumento no volume de imóveis (principalmente apartamentos) voltados para as classes médias (BELO HORIZONTE, 1995).

construções, para cobrança de IPTU, varia de P1 a P5 – popular (P1), baixo (P2), padrão normal (P3), alto (P4) e luxo (P5). Ressalta-se que quanto mais alto o padrão de acabamento, maior é o valor a ser cobrado pelo imposto.

O Gráfico 1 mostra que no ano de 1999, 63,58% dos apartamentos do Anchieta tinham padrão de acabamento do tipo P3, que é considerado um padrão normal, ao passo que 25,33% dos apartamentos eram do tipo P4, padrão alto. O tipo P2, padrão baixo, representava 7,72% dos apartamentos do bairro e apenas 3,27% eram do tipo P5, padrão de luxo. O que se observa é que até o final dos anos 1990 no Anchieta, não havia uma grande presença de imóveis de alto padrão e de luxo, demonstrando que predominava no bairro apartamentos do tipo médio – diferente do que se observa hoje.

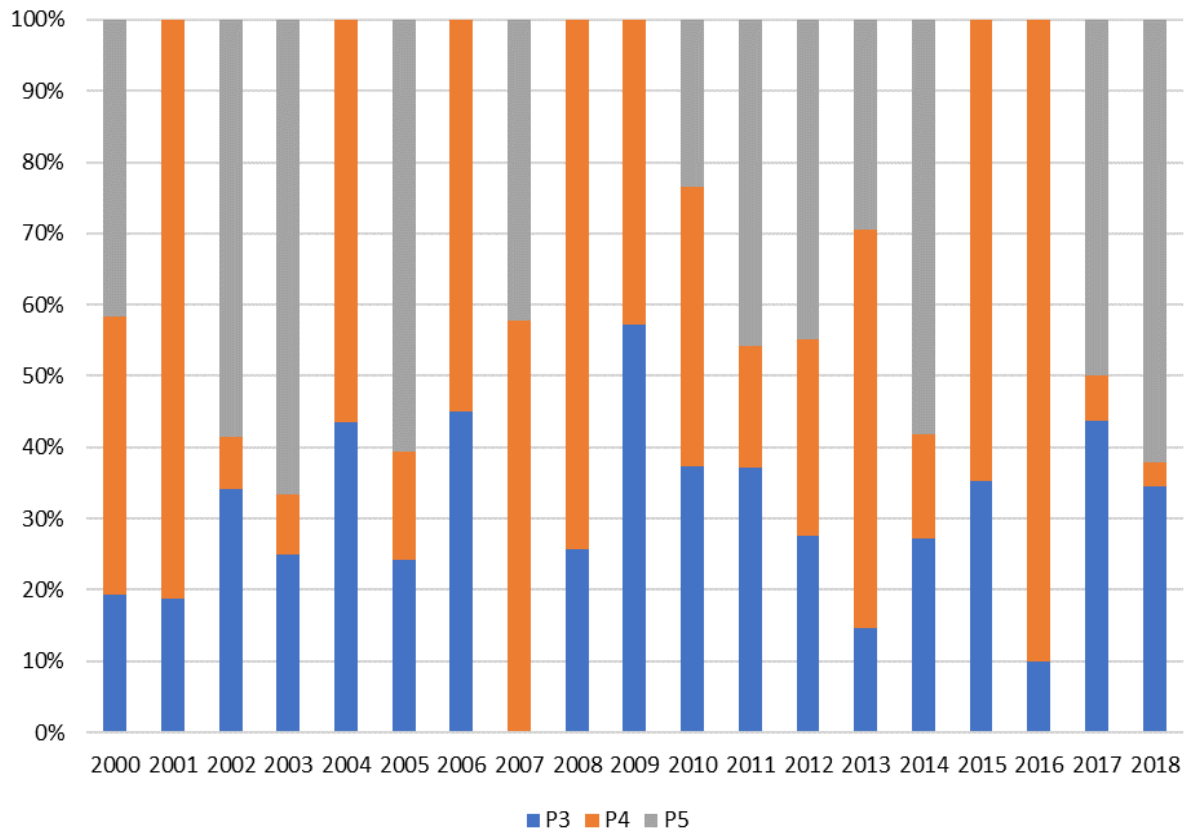
**Gráfico 1 - Apartamentos no Anchieta por padrão de acabamento (1999)**



Fonte: Banco de dados do IPTU de 2019 cedidos pela PBH. Elaboração da autora.

O Gráfico 2, por sua vez, mostra a alteração no perfil dos apartamentos do Anchieta, no sentido de haver uma acentuada mudança nos padrões de acabamento prevalentes no bairro. Se em 1999 o tipo P3 representava mais da metade dos apartamentos construídos, tal cenário muda. De maneira geral, a partir de 2000 os apartamentos construídos no Anchieta são, predominantemente, do tipo P4 e/ou P5 – principalmente em 2007, já que nesse ano não houve nenhum apartamento do tipo P3 construído. Contudo, 2009 foi o único ano cuja maior parte dos apartamentos construídos (57,1%) eram do tipo P3. Importante destacar que nesse período de 18 anos não houve construção de apartamentos do tipo P1 e P2.

**Gráfico 2 - Apartamentos construídos no Anchieta por ano e padrão de acabamento (2000-2018)**



Fonte: Banco de dados do IPTU de 2019 cedidos pela PBH. Elaboração da autora.

De maneira geral, os dois gráficos corroboram a hipótese de que o bairro vem passando por mudanças residenciais, com uma significativa alteração no padrão de acabamento dos apartamentos. Fica evidente que a partir do final da década de 1990 é que se inicia esse processo de renovação urbana no Anchieta (principalmente ao considerar a forte presença do tipo P5). Por meio desses dados e a partir de consultas em alguns sites imobiliários, o que se nota é que esses apartamentos mais sofisticados têm valores bem superiores aos dos imóveis já existentes no bairro.

Segundo pesquisa realizada pela Casa Mineira Imóveis, uma imobiliária de Belo Horizonte, que atua na regional Centro-Sul, no 1º trimestre de 2017 houve uma redução de 0,8% no preço médio do m<sup>2</sup> dos imóveis de uso residencial, ao passo que houve aumento de 5,3% no preço médio do m<sup>2</sup> dos imóveis comerciais. No que tange o mercado de apartamentos, a regional Centro-Sul é a mais valorizada, sendo que o Anchieta faz parte dos

10 bairros mais valorizados da cidade, com preço médio do m<sup>2</sup> a R\$7.156,00 reais<sup>39</sup>. A tabela a seguir exibe os valores médios do m<sup>2</sup> no bairro com base nos apartamentos de acordo com a quantidade de quartos.

**Tabela 10 - Preço do m<sup>2</sup> e apartamentos no Anchieta (2017)**

<b>Quantidade de quartos e m<sup>2</sup></b>	<b>Preço médio M<sup>2</sup> (R\$)</b>	<b>Preço máximo dos imóveis (R\$)</b>	<b>Preço médio dos imóveis (R\$)</b>	<b>Preço mínimo dos imóveis (R\$)</b>
<b>2 quartos (50m<sup>2</sup> a 80m<sup>2</sup>)</b>	7.903	660.000	503.333	360.000
<b>3 quartos (70m<sup>2</sup> a 115m<sup>2</sup>)</b>	6.617	1.100.000	613.069	370.000
<b>4 quartos (110m<sup>2</sup> a 200m<sup>2</sup>)</b>	7.517	2.390.000	1.188.337	550.000

Fonte: Casa Mineira Imóveis, 2017. Elaboração da autora.

Com base na Tabela 10, interessa destacar que o preço médio do m<sup>2</sup> dos apartamentos de 2 quartos é superior ao dos apartamentos com 3 quartos, ainda que os preços máximo, médio e mínimo destes últimos sejam superiores aos dos primeiros. Quanto aos apartamentos de 4 quartos, o valor médio do m<sup>2</sup> é menor do que o de 2 quartos, mas superior ao de 3 quartos, mas o preço máximo, médio e mínimo dos imóveis é superior aos apartamentos com menor quantidade de quartos.

Ao consultar em sites de imobiliárias, como Anuar Donato e da própria Casa Mineira Imóveis, observa-se que os apartamentos de 2 quartos constituem os imóveis mais antigos e que estão localizados, principalmente, no interior do bairro e possuem até 2 vagas de garagem. Já os apartamentos com 4 quartos tendem a ser construções mais novas, com 3 a 5 vagas de garagem, e que estão localizados, principalmente, nos limites do Anchieta com o Sion, Comiteco e Mangabeiras – bairros vizinhos mais ricos. Além disso, as observações de campo evidenciaram que os prédios de apartamentos com 4 quartos são construídos a partir da demolição das casas antigas remanescentes, que representavam, até 2010, apenas 7,8% das moradias no Anchieta (IBGE, 2010).

De acordo com o então vigente Plano Diretor de Belo Horizonte (em vigor desde 1997 e com revisões em 2000 e 2010), as construções de grande porte no Anchieta deveriam

<sup>39</sup> Os 10 bairros mais valorizados de Belo Horizonte, em ordem decrescente, são: Lourdes, Belvedere/Vila da Serra, Funcionários, Santo Agostinho, Anchieta, Sion, Cruzeiro, Serra, Cidade Jardim e Luxemburgo (CASA MINEIRA IMÓVEIS, 2017).



obedecer aos limites estipulados pelos padrões urbanísticos da cidade. Nesse caso, o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) do bairro correspondia a 1,4 e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAm) era 1,8<sup>40</sup> – para as construções de uso residencial. Contudo, no dia 06 de agosto de 2019, a Câmara Municipal de Belo Horizonte aprovou o Novo Plano Diretor da cidade, que vinha sendo discutido desde 2015.

Neste novo Plano, toda a cidade passou a ter o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) equivalente a 1 e qualquer construção que extrapole esse limite, terá que pagar a Outorga Onerosa. Existente desde 2001, a Outorga Onerosa é um imposto pago quando se deseja construir para além dos limites estipulados pela prefeitura e sua principal função é controlar os grandes empreendimentos imobiliários. Dentre as justificativas dadas pelo poder público para igualar o valor do CAB entre as demais áreas da cidade destaca-se, tendo em vista o cenário do Anchieta, o desejo de conter os investimentos privados em áreas já adensadas uma vez que nestas há uma maior demanda de serviços como coleta de lixo, saneamento, educação etc.

No entanto, além de o antigo Plano Diretor possibilitar a construção de edifícios grandes, outro fator que instiga e até facilita a ocorrência de tais empreendimentos é que estes não encontram reação entre os moradores do bairro. A fala do presidente da AMORAN constata a mudança, mas não a ponto de ensejar uma mobilização e uma reação:

uma aceleração nesse processo de construção, [no qual] as casas foram cedendo espaço para os condomínios residenciais, e logo a partir da década de 90, mais extensivamente, começou a surgir um comércio mais representativo. E aí aconteceu aquilo que você sabe muito bem que acontece (...). *O que está acontecendo com o Anchieta, foi o que aconteceu com Belo Horizonte. Perdeu aquela assinatura e passou a adquirir esse aspecto metropolitano.* Aquela cidade em que as pessoas não são mais tão próximas, não convivem mais tanto, isso hoje é uma realidade do bairro (Carlos, 54 anos, jornalista, grifos da autora).

As mudanças no bairro promovem alterações não só na paisagem, mas têm atingido as sociabilidades locais e o senso de comunidade entre as pessoas. Tendo como pano de fundo a teoria do terceiro lugar de Ray Oldenburg (1999), bem como a discussão de Jane Jacobs (2000) sobre a importância da vida pública informal<sup>41</sup>, os estabelecimentos comerciais do

---

<sup>40</sup> Os Coeficientes de Aproveitamento Básico (CAB) e Máximo (CAm) são valores, decretados pela PBH, que determinam o potencial construtivo, em altura e largura, de determinado terreno. Estes coeficientes variam de acordo com o tipo de uso da construção que será realizada, ou seja, se for residencial ou comercial.

<sup>41</sup> Segundo Jane Jacobs (2000), a vida pública informal é caracterizada pelos encontros em espaços como ruas, calçadas etc., bem como em espaços públicos tais como os estabelecimentos comerciais, e ela advém da convivência dos indivíduos em tais lugares, que acaba resultando numa confiança mútua entre estes.

bairro foram analisados na minha monografia enquanto espaços que possibilitavam uma maior interação entre seus frequentadores.

Terceiro lugar pode ser definido como “uma grande variedade de lugares públicos que acolhem os encontros regulares, voluntários, informais e felizmente antevistos de indivíduos além dos domínios da casa e do trabalho” (OLDENBURG, 1999, p. 16, tradução da autora)<sup>42</sup>. Assim, um terceiro lugar pode ser qualquer espaço onde as pessoas ali presentes estabeleçam interações pautadas numa sociabilidade pura que, nos termos de Simmel (1983), se caracteriza pela vontade e prazer dos indivíduos em compartilharem experiências, conhecimentos e necessidades com os ali presentes<sup>43</sup>. O que se observou na monografia é que as mudanças pelas quais o bairro vem passando afetam esses espaços de interação, na medida em que novas pessoas têm adentrado o Anchieta e estas tendem a não socializarem com os demais moradores, embora alguns estabelecimentos tradicionais remanescentes ainda funcionem como local de encontro de uma parcela dos moradores antigos (ASSIS, 2017). Porém, no contexto geral, a entrada de um comércio mais sofisticado no bairro tem impactado diretamente os pequenos e antigos estabelecimentos, interferindo no sentimento de pertencimento ao bairro e na identidade comum local.

Com base nas entrevistas realizadas com os moradores, embora as mudanças sejam percebidas por todos, elas não são vistas como um problema, uma ameaça a ser contida. Uma das hipóteses acerca disso, tendo em vista os dados da PBH apresentados anteriormente, é que isso decorre do fato de tais mudanças estarem acontecendo lentamente e por muitos anos no bairro, não configurando alterações bruscas que poderiam causar alguma reação imediata dos residentes. Como colocado por um entrevistado:

no segmento habitacional, hoje você tem muito mais oferta aqui pra moradia do que havia a um tempo atrás, haja vista que [os] prédios que estão sendo construídos e sendo colocados à disposição daqueles que desejam se instalar no bairro Anchieta. *Prédios de alto nível familiar. (...) eu vejo muitas mudanças das pessoas. Na medida em que as pessoas tradicionais deixam o bairro, como um processo automático, o bairro muda. Isso ocorre muito em qualquer comunidade, né?* (Fernando, 77 anos, aposentado, grifos da autora)

Por meio de tal depoimento, nota-se que há uma percepção de que os novos apartamentos são de “alto nível familiar”, o que se relaciona com os dados cadastrais do IPTU apresentados, pois estes exibiram uma sofisticação dos imóveis a partir do padrão de

<sup>42</sup> (...) a great variety of public places that host the regular, voluntary, informal, and happily anticipated gatherings of individuals beyond the realms of home and work.

<sup>43</sup> É necessário destacar que a sociabilidade pura tende a ocorrer de melhor forma entre pessoas de mesma classe e *status* sociais, o que Frúgoli Jr (2007) afirma ser uma concepção “interclassista” de interação.

acabamento. Mais do que isso, o entrevistado que já reside no bairro há 50 anos, pontua que há uma mudança da população no Anchieta, já que “as pessoas tradicionais deixam o bairro”. Isso está relacionado a dois fatores: (i) como bem apontado pelos dados do Censo de 2010, os moradores do Anchieta estão, principalmente, na faixa de 50 a 69 anos, e muitas das “pessoas tradicionais” tem falecido nos últimos tempos – como a maior parte dos entrevistados pontuaram; ou então (ii) alguns moradores mais antigos têm saído do bairro devido, entre outras coisas, ao aumento no custo de vida, como colocado pela maioria dos entrevistados.

Para compreender melhor a perspectiva dos entrevistados acerca do perfil socioeconômico deles próprios e dos novos moradores, algumas perguntas sobre classe social foram feitas (ver Apêndice B). De maneira geral, eles se consideraram como pertencentes à classe média, principalmente aos estratos médios desta, ao passo que os moradores que residem nas novas edificações são vistos como parte dos estratos altos da classe média. Entre os 15 entrevistados, 13 são moradores e 2 são comerciantes não-residentes do bairro. Entre os moradores, 10 possuem moradia própria, sendo que 7 residem em apartamentos antigos (a maioria reformados), e 3 residem em casas. Os outros 3 moradores residem em apartamentos antigos e alugados. Quanto à renda, mais da metade dos entrevistados possuem rendimento entre R\$4.991,00 a R\$9.980,00 reais, o que equivale entre 5 a 10 salários mínimos – o salário mínimo em 2019 correspondia a R\$998,00 reais.

Identificar o perfil da população do bairro é relevante na medida em que isso auxilia na compreensão do tipo de novos imóveis e estabelecimentos comerciais ofertados no bairro. Ao entrevistar os dois comerciantes, um do ramo imobiliário e outro alimentício, a respeito do produto que ofertam e o público que visam atender, eles afirmaram:

Aqui no Montparnasse exclusivamente, a gente fez algo pensando em oferecer alguns itens que são bem interessantes, que é a questão do lazer completo... tem duas piscinas, inclusive uma piscina de 25 metros, tem espaço beleza, espaço *pets*... a gente identifica hoje que o público busca muito esses empreendimentos... têm gerador de energia, porque aqui no bairro costuma ter muita queda, poço artesiano que ajuda a reduzir custos de condomínio... então, a gente pensou mais ou menos em oferecer um produto completo para as famílias que têm interesse em morar aqui no bairro, (...) *famílias acima dos quarenta anos com filhos, que procuram apartamentos quatro quartos com duas suítes e duas semi suítes*... (Éder, grifos da autora).

Eu acredito que é um bairro considerado classe AB, né? Tem um poder aquisitivo muito bom, muitas pessoas você percebe que já estão numa fase da vida de aposentadoria... até por ser um bairro bem tradicional, empreendimentos antigos... mas também tem novos empreendimentos, muita gente nova também na região. (...) É um público que sabe o que é bom, gosta de coisa boa, gosta de frequentar bons ambientes, gosta de qualidade e esse é o objetivo... atender as expectativas dos nossos clientes (Roberto, 34 anos, empresário e engenheiro).

Em termos residenciais, o relato do corretor diz respeito a um edifício que está sendo construído na rua Cassiporé, no interior do Anchieta – a Figura 14 mostra o protótipo da construção. Além disso, o corretor alega que há uma tendência de as novas construções serem grandes e possuírem áreas de “lazer completo”. Mais do que isso, o público que busca tal empreendimento é principalmente famílias que já possuem uma certa estabilidade financeira e alto poder aquisitivo, tendo em vista que de acordo com o corretor, os apartamentos do prédio são vendidos ainda na planta e o valor mínimo é de 2 milhões de reais. Isso significa que tais famílias realizam a compra sem financiamento e que a construção do prédio é tida como um investimento de longo prazo.

**Figura 14 - Edifício Montparnasse em construção no Anchieta**



Fonte: Monterre Construtora, 2019.

No que se refere ao ramo alimentício, o relato do empresário demonstra que os consumidores do restaurante em que é sócio, são de alto poder aquisitivo e com certa estabilidade financeira, haja vista que estão “numa fase da vida de aposentadoria”. Além disso, é um público que procura consumir não só os produtos vendidos, mas também o

próprio espaço do estabelecimento, uma vez que de acordo com o comerciante, tal público “gosta de frequentar bons ambientes, gosta de qualidade”.

Instalado há pouco mais de 1 ano no Anchieta Garden Shopping na Francisco Deslandes, rua que concentra as principais atividades comerciais do bairro, o restaurante Coco Bambu trouxe grande impacto para o Anchieta, e funciona como uma “âncora” para atrair não só os moradores, mas também pessoas das demais áreas da cidade. Quando indagado a respeito de possíveis impactos causados pela abertura do restaurante no bairro, o comerciante afirmou:

nós temos já relatos de vizinhos falando que houve uma valorização imobiliária por conta, não só do Coco Bambu, mas como o shopping em si cresceu, criou-se novas referências, certo? Também temos relatos de, não só questões residenciais, mas comerciais... lojas em frente, lojas ao redor que nos relataram uma procura maior no bairro por pontos comerciais, mais por você agora ter uma referência maior de onde fica... “lá no Anchieta, no Coco Bambu, ali próximo...”, o fluxo de carros maior... até o gerente do banco aqui em frente me relatou que, nesse último ano, ele tem aberto mais contas do que o normal, por conta de pessoas que têm frequentado mais o bairro (Roberto, 34 anos, empresário e engenheiro).

A partir desse e dos outros relatos, pode-se afirmar que as mudanças residenciais e comerciais acontecem simultâneas e complementarmente. Mesmo porque, a partir das falas dos dois comerciantes, é possível estabelecer um link entre o perfil das famílias que têm consumido apartamentos de alto padrão e o perfil dos consumidores do Coco Bambu. Na monografia realizada em 2017 identifiquei, como mencionado anteriormente, que as principais atividades comerciais se concentram, principalmente, na rua Francisco Deslandes, e a partir da observação de campo dessa pesquisa, notou-se a necessidade de identificar espacialmente a distribuição dos imóveis residenciais e comerciais do bairro, tendo em vista o padrão de acabamento destes.

Os mapas a seguir foram construídos com base nos dados cadastrais do IPTU com o intuito tanto de exibir tal distribuição do padrão dos imóveis<sup>44</sup>. Neles, como mencionado na seção metodológica, cada ponto representa um imóvel, seja este de uso comercial ou residencial. No caso dos apartamentos de um mesmo prédio, os pontos aparecem sobrepostos e com a mesma classificação de padrão de acabamento, já que não é possível um único imóvel de um prédio ter classificação diferente dos demais. Contudo, pode acontecer de um mesmo prédio apresentar dois tipos de uso (comercial e residencial), embora sejam casos raros, e

---

<sup>44</sup> Optou-se por fazer um mapa com os imóveis residenciais e comerciais juntos, para se obter uma análise geral dos padrões de acabamento, independentemente do uso destes. O fato de estarem juntos possibilitou, ainda, a percepção das mudanças na classificação dos padrões de acabamento dos imóveis ao longo do tempo (como se verá adiante), sendo que se estivessem separados, isso não seria possível.

nesse caso foram feitos dois pontos distintos para representar os diferentes padrões de acabamento (já que os critérios para a classificação de P1 a P5 são distintos para residências e comércios) – tais pontos aparecem um do lado do outro. Somente as vagas de garagem não foram representadas, uma vez que não seriam de interesse para esta pesquisa e o acréscimo de valor que representam para os apartamentos já são captados pelos seus respectivos padrões, P1 a P5.

Ressalta-se que tais mapas foram elaborados com o intuito de ilustrar espacialmente a distribuição dos imóveis do bairro e segundo o seu padrão, assim como verificar se há uma tendência de concentração dos novos imóveis. O Mapa 3, então, refere-se ao cenário do Anchieta no ano de 2009, cujo total de imóveis equivale a 5.929, dos quais 5.401 são de uso residencial, 504 são comerciais e 24 são terrenos vagos. Genericamente, o mapa exhibe a predominância de imóveis com acabamento do tipo P3, seguidos de imóveis com padrão P4. Importante destacar que quanto ao padrão P5, há uma certa concentração destes principalmente próximo à Francisco Deslandes e nas ruas perto da Avenida Bandeirantes – limite do Anchieta com o Comiteco e Mangabeiras.

De maneira geral, o mapa corrobora a hipótese de que as construções com padrão de luxo (P5), tanto de uso comercial quanto residencial, estão espacialmente concentradas nos limites do Anchieta com o Sion e o Comiteco. Isso pode ser explicado pelo fato de que esses bairros não só já passaram por processos intensos de verticalização no qual as construções possuem oscilam entre os padrões mais sofisticados (P4 e P5), como também possuem populações com maior poder aquisitivo que o Anchieta – isso significa que o processo em ocorrência no bairro aqui estudado é influenciado pelo contexto geral da região em que se insere, não sendo um evento particular.

**Mapa 3 - Padrão de acabamento dos imóveis residenciais e comerciais (2009)**



Fonte: Banco de dados do IPTU de 2009 cedidos pela PBH. Elaboração da autora.

O Mapa 4, por sua vez, retrata o cenário do Anchieta até setembro de 2019, mês em que os dados cadastrais foram cedidos pela PBH. Nele há 6.511 imóveis no total, dos quais 5.923 são residenciais, 571 são comerciais e 17 são terrenos vagos. Notadamente em 2019 há mais imóveis no bairro do que no ano de 2009, sendo que essa diferença é de +528 imóveis.

De maneira geral, há uma queda dos imóveis com padrões P1 e P2, bem como uma diminuição na quantidade de terrenos vazios (TE), ao passo que os imóveis com padrão P3, P4 e P5 crescem – principalmente este último –, em relação a 2009, praticamente dobrando de quantidade em 2019.

Além disso, a distribuição espacial se mantém, na medida em que aumentam as edificações com padrão P5 nos limites do Anchieta com os dois bairros vizinhos mencionados anteriormente. Contudo, começa-se a observar alguns imóveis com padrão de luxo mais no interior do bairro, como na rua Penafiel e Bambuí – estes, de acordo com os dados do IPTU constituem novas construções, ou seja, são imóveis que não existiam em 2009, mas surgiram depois e passam a constar no cadastro de 2019.



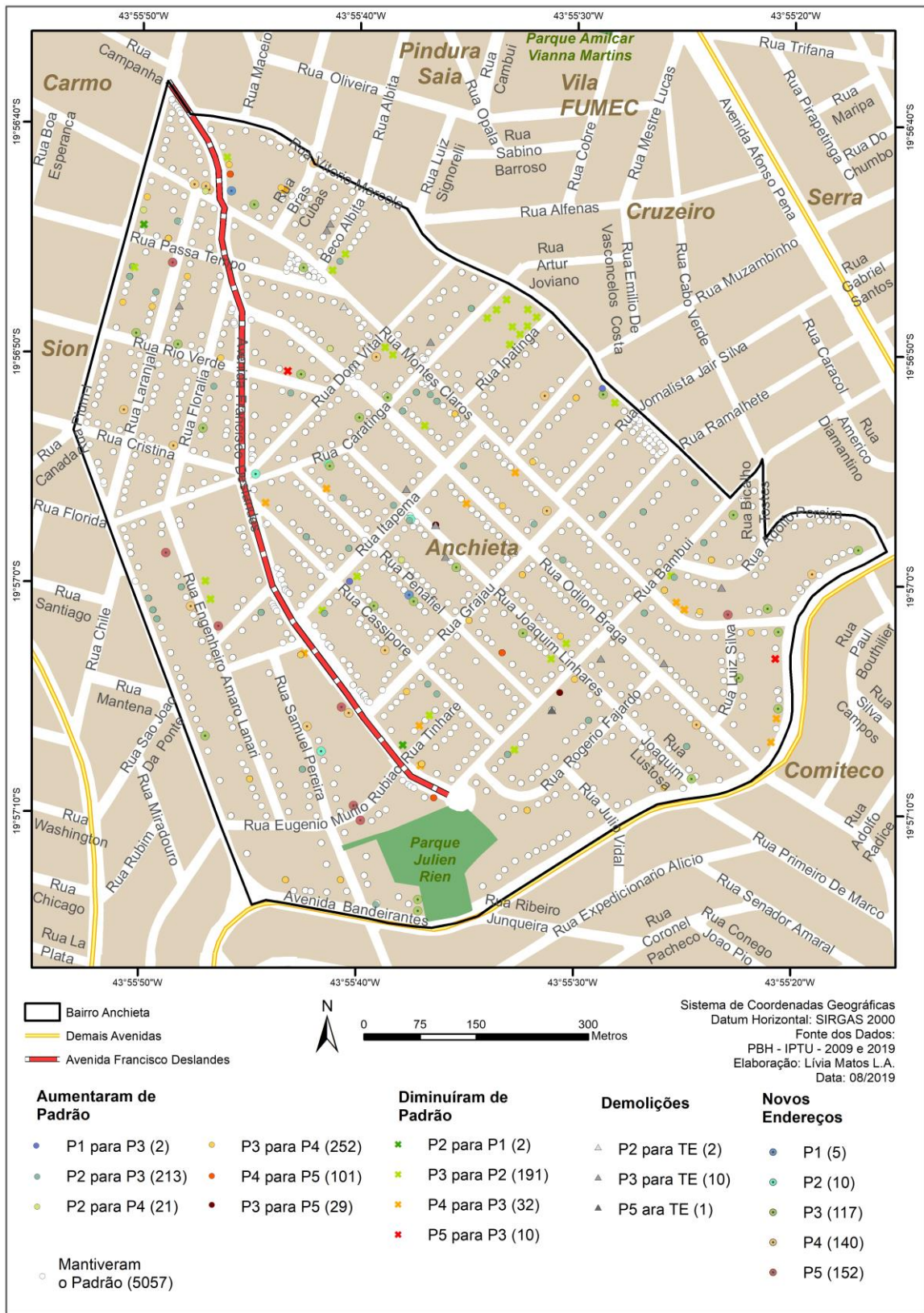
**Mapa 4 - Padrão de acabamento dos imóveis residenciais e comerciais (2019)**



Fonte: Banco de dados do IPTU de 2019 cedidos pela PBH. Elaboração da autora.

A fim de detalhar as mudanças presentes nos dois mapas anteriores, o Mapa 5 destaca as principais alterações ocorridas nesse período de 9 anos e 8 meses (lembrando que 2019 é aqui retratado até setembro). De maneira geral, a maior parte dos imóveis manteve o padrão de acabamento. Os que não mantiveram o padrão (aumentaram ou diminuíram), pode ter explicação devido a: atualização cadastral por parte da prefeitura, alteração nos critérios de classificação dos padrões, ou porque os imóveis passaram por reformas.

**Mapa 5 - Mudanças na classificação dos padrões de acabamento dos imóveis residenciais e comerciais (2009 e 2019)**



Fonte: Banco de dados do IPTU de 2009 e 2019 cedidos pela PBH. Elaboração da autora.

Quanto às demolições, como o próprio nome revela, diz respeito aos casos em que havia imóveis em um determinado terreno, mas que entre 2009 e setembro de 2019 foram demolidos. Dentre esses casos, e apenas a título de exemplificação do que vem ocorrendo no bairro, chama atenção o imóvel com padrão P5, de uso residencial, que passou a aparecer como terreno vazio (TE) no cadastro de 2019. As imagens do Google Maps de outubro de 2018 mostram que foi construído nesse terreno o Edifício Brugge, da construtora Agmar<sup>45</sup>. Importante mencionar que as demolições se referem somente a casas residenciais, uma vez que no Anchieta ainda não ocorreu a demolição de prédios antigos para construção de novos edifícios, como se pode constatar pela observação de campo.

Referente aos novos endereços, há casos de lotes que estavam vagos em 2009 e que foram construídas edificações já cadastradas em 2019, configurando novas construções – estas referem-se aos imóveis residenciais e/ou comerciais classificados como P4 e P5. Há, ainda, o surgimento de novos endereços que não estavam cadastrados em 2009, mas que surgiram até setembro de 2019, como lotes que podem ter aparecido através da repartição de um terreno maior, ou que já existiam, mas antes não pagava o IPTU. Para maiores detalhes quanto ao trabalho realizado com os bancos de dados do IPTU (e do ITBI, que será discutido posteriormente), ver o Apêndice D.

Duas das moradoras entrevistadas, Sílvia que está no bairro há 59 anos, e Helena há 46 anos, que residem em casas, confirmam que há uma forte pressão imobiliária para que elas vendam suas residências. A respeito disso, afirmaram:

Eu mesma... quantos telefonemas que eu recebo aqui, querendo que eu venda a casa. Eles falam: “A senhora não quer vender?” e eu falei: “Quero... mas calma. Um dia ela vai ser vendida, agora não” (Sílvia, 90 anos, aposentada).

É realmente... antes de mais nada é pressão. E hoje eu até lamento muito de que essa pressão esteja sendo exercitada num momento difícil de crise, em que muitos estão cedendo o patrimônio nessa pressão, em benefício daquele que tá adquirindo esse patrimônio, porque o momento exatamente pela crise é excepcional pra quem compra, e péssimo pra quem vende (Helena, 72 anos, aposentada).

Um exemplo que ilustra o depoimento de Sílvia e configura um dos casos de demolição representados nos mapas anteriores, vem sendo acompanhado desde 2017 e refere-se a uma casa da rua Joaquim Linhares na esquina da rua Itapema. No cadastro de 2009 (Mapa 3) a casa aparece classificada com padrão de acabamento P3, enquanto no cadastro de 2019 (no Mapa 4), ela aparece como terreno vazio (TE). No entanto, a partir de observações

---

<sup>45</sup> Esse caso é representativo de outras situações referentes ao banco de dados e ao processo que está acontecendo no Anchieta. A construção desse edifício de alto padrão não consta no mapa comparativo, haja vista que ainda não recebeu a Baixa de Construção (antigo Habite-se), concedida pela PBH, e por isso não foi cadastrado ainda.

de campo e registros fotográficos, sabe-se que atualmente está ocorrendo a construção de um prédio neste terreno, comandada pela construtora IPC Engenharia.

A Figura 15 exibe a casa em processo de demolição, no final de 2017. Ao indagar moradores que frequentam uma mercearia próxima ao local onde a casa localizava-se, estes alegaram que ela havia sido vendida pelos filhos do proprietário pouco tempo após este ter falecido. Não só o anúncio de venda e a compra do imóvel foram rápidos, como também o início da construção de um prédio no terreno da antiga casa.

**Figura 15 - Casa antiga em processo de demolição (rua Joaquim Linhares)**



Fonte: Foto tirada por Luciana Andrade. Setembro, 2017.

A Figura 16, tirada em agosto de 2019, exibe o edifício em construção no terreno onde a antiga casa ficava. Ao acessar o site da construtora responsável pela obra, a descrição dos empreendimentos em geral realizados por esta é o seguinte: “*nossos profissionais são especializados na construção de prédios residenciais de alto nível, modernos e diferenciados*” (IPC Engenharia, 2019). Também no site há o número comercial de WhatsApp disponibilizado para que as pessoas interessadas nos apartamentos entrem em contato. O prédio possui 14 apartamentos, sendo que somente 5 continuam à venda. Dentre estes, o menor preço é R\$945.248,74 reais. Tal anúncio, assim como o de outras construtoras atuantes no Anchieta, demonstram que a maior parte dos empreendedores que têm investido no bairro constroem imóveis com padrões de acabamento mais alto e/ou de luxo.

Parte da explicação para esse tipo de investimento se dá por meio da legislação urbanística vigente (o Plano Diretor) que, como mencionado anteriormente, não impede a

construção de grandes empreendimentos no bairro, e devido à localização do Anchieta – que é valorizada não só devido à facilidade em acessar o Centro e demais bairros, mas também pela região Centro-Sul concentrar as principais atividades culturais. Também se encontra explicações a partir da análise de dados das transações comerciais no bairro, ou seja, a partir do cadastro do ITBI. Isso porque tal banco de dados, disponibilizado no site da PBH referente ao período de 2010 a 2018, permite identificar os imóveis vendidos e comercializados no bairro ao longo desse tempo, tendo o valor estimado da transação bem como a rua em que o imóvel está (ainda que não seja fornecido o endereço completo).

**Figura 16 - Residencial Vila Florença em construção (rua Joaquim Linhares)**



Fonte: Foto tirada pela autora. Agosto, 2019.

Uma vez que a classificação do zoneamento do Anchieta enquanto Zona Adensada (ZA) foi uma tentativa, por parte do poder público, de conter o adensamento construtivo no bairro, o impacto dessa legislação recai diretamente sob o valor do m<sup>2</sup> das construções. Isso ocorre na medida em que há escassez de terrenos vagos, e para que as novas construções aconteçam é necessário demolir as casas remanescentes, além do fato de o bairro estar numa

região valorizada e historicamente ocupada pelos estratos médios<sup>46</sup>. A consequência disso, como os dados do IPTU vêm mostrando, é que o Anchieta, que já era um bairro dos estratos altos da classe média, mas com uma certa mistura de outros estratos médios, tem se tornado mais heterogêneo em termos de classe – as pessoas que tem adentrado o bairro são denominadas pelos entrevistados como “classe média-alta”, como mencionado anteriormente.

Com base no banco de dados do ITBI, foi analisado o percentual de apartamentos vendidos e comercializados por ano e por padrão de acabamento. A escolha por apartamentos e não casas, se deu pelo fato de este ser dominante no bairro, além do que, o que se constrói hoje, predominantemente, são edifícios de apartamentos e não mais casas. A Tabela 11 a seguir exibe a quantidade de casas que foram construídas nesses períodos de anos e que ainda estão no bairro, de acordo com o banco de dados do IPTU de 2019 da PBH<sup>47</sup>. De maneira geral, a tabela mostra a queda na quantidade de casas construídas e que atualmente estas são quase inexistentes.

**Tabela 11 - Casas por padrão e ano de construção**

<b>Padrão</b>	<b>até 1960</b>	<b>1961 até 1970</b>	<b>1971 até 1980</b>	<b>1981 até 1990</b>	<b>1991 até 2000</b>	<b>2001 até 2010</b>	<b>2011 até 2019</b>	<b>Total</b>
<b>P1</b>			1					1
<b>P2</b>	19	15	8	2	1		3	48
<b>P3</b>	63	76	67	16	4	4		230
<b>P4</b>	8	11	29	6	1			55
<b>P5</b>			2					2
<b>Total</b>	<b>90</b>	<b>102</b>	<b>107</b>	<b>24</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>336</b>

Fonte: Banco de dados do IPTU de 2019 cedidos pela PBH. Elaboração da autora.

O Gráfico 3 abaixo ilustra o percentual de apartamentos vendidos e comercializados por padrão de acabamento. Ressalta-se que enquanto o Gráfico 2 apresentado anteriormente, baseado no cadastro do IPTU, refere-se à quantidade de apartamentos construídos no Anchieta, evidenciando a predominância do tipo P4 e P5 entre 2010 e 2018, o Gráfico 3, baseado nos cadastros do ITBI de 2010 a 2018, diz respeito aos apartamentos comercializados, no qual os do tipo P3 prevalecem, já que a maior parte dos imóveis do bairro

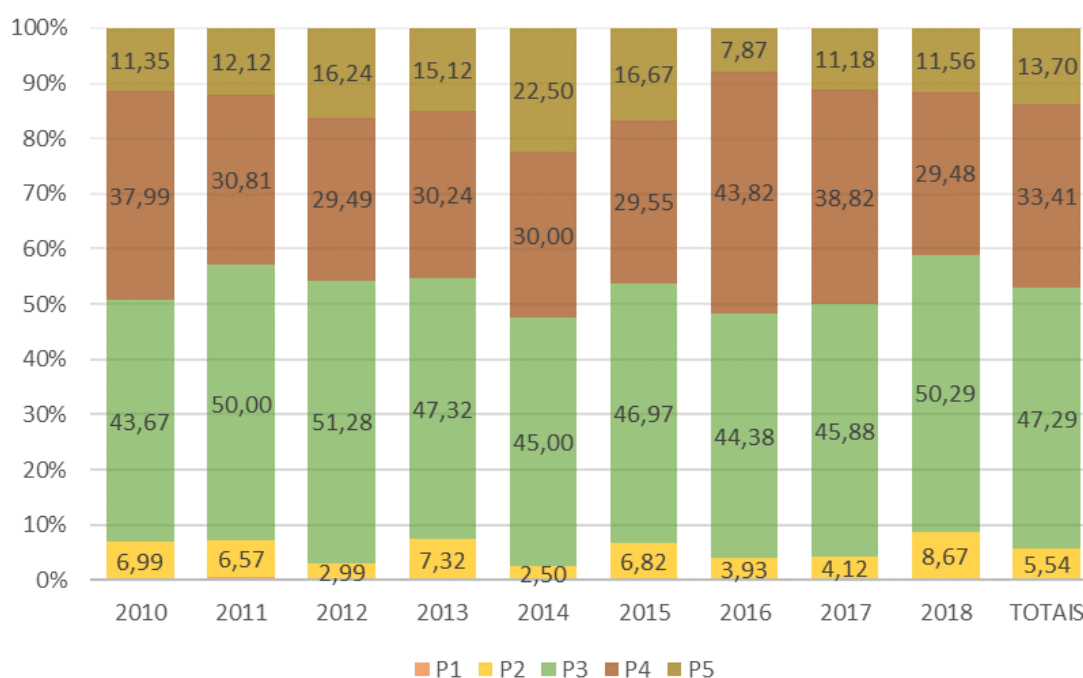
<sup>46</sup> Há, ainda, o discurso de que no Anchieta não tem favelas, o que favorece a imagem do bairro e tende a ser um requisito importante para quem quer morar nele.

<sup>47</sup> Quanto às casas construídas nesses períodos de anos e que foram demolidas, não é possível captar pelo banco cadastral de 2019, tendo em vista que ele é constantemente atualizado.

são classificados nesse padrão e o valor destes é menor do que os do tipo P4 e P5. Somente em 2014 e 2016 a comercialização de P4 e P5 foi superior aos apartamentos do tipo P3.

Destaca-se que o percentual de apartamentos do tipo P1 é insignificante perante os outros padrões, haja vista que somente 1 apartamento com esse padrão foi comercializado, ao passo que os apartamentos do tipo P2 têm uma comercialização um pouco maior, embora inferior em relação aos demais padrões. Os tipos P1 e P2 não aparecem no gráfico 2, haja vista que não são mais construídos no bairro apartamentos com esses padrões de acabamento.

**Gráfico 3 - Percentual de apartamentos comercializados no Anchieta por padrão de acabamento (2010 a 2018)**



Fonte: Banco de dados do ITBI de 2010 a 2018, da PBH. Elaboração da autora.

Em termos de quantidade de apartamentos comercializados, a Tabela 12, também construída com o cadastro do ITBI, exhibe o total de apartamentos vendidos-comprados por padrão de acabamento. Corroborando o Gráfico 3 acima, a tabela mostra, de maneira geral, que o tipo P3 foi o mais comercializado, com 794 apartamentos. O tipo P4 é o segundo mais vendido-comprado, com 561 apartamentos, seguido do tipo P5, com 230.

**Tabela 12 - Total de apartamentos comercializados no Anchieta por padrão de acabamento (2010 a 2018)**

ANO/PADRÃO	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
<b>P1</b>		1								1
<b>P2</b>	16	13	7	15	4	9	7	7	15	93
<b>P3</b>	100	99	120	97	72	62	79	78	87	794
<b>P4</b>	87	61	69	62	48	39	78	66	51	561
<b>P5</b>	26	24	38	31	36	22	14	19	20	230
<b>TOTAL</b>	229	198	234	205	160	132	178	170	173	1679

Fonte: Banco de dados do ITBI de 2010 a 2018, da PBH. Elaboração da autora.

Além de identificar o padrão de acabamento e a quantidade dos imóveis comercializados, o cadastro do ITBI indica em qual rua estes estão localizados. A seguir serão exibidas tabelas que contabilizam os apartamentos comercializados por padrão de acabamento e endereço, já que isso é relevante na medida em que possibilita analisar quais as áreas do bairro concentram maior número de transações.

Será iniciado a partir do padrão P2, visto que o tipo P1 só teve um apartamento comercializado em 2011, e este foi na rua Penafiel. A Tabela 13 refere-se às transações comerciais anuais de apartamentos com padrão de acabamento P2, sendo que o ano de 2010 foi o que mais teve imóveis quitados. Quanto aos apartamentos com esse padrão, a maior quantidade desses imóveis comercializados (14) foi na rua Montes Claros, seguido da rua Vitório Marçola (13 apartamentos), que faz divisa com o bairro Cruzeiro. Essas ruas funcionam como vias de passagem, concentram estabelecimentos comerciais tradicionais, bem como apartamentos mais antigos – as figuras abaixo ilustram tais imóveis nessas ruas.



**Figura 17 - Rua Montes Claros**



Fonte: Google Maps, outubro de 2018. Editado pela autora.

**Figura 18 - Rua Vitório Marçola**



Fonte: Google Maps, novembro de 2018. Editado pela autora.

Já na Joaquim Linhares, uma rua mais no interior do bairro, foram vendidos 12 apartamentos, e do outro lado do Anchieta, na divisa com o Sion, na rua Engenheiro Amaro Lanari 10 apartamentos com o padrão P2 foram comercializados e vendidos. De maneira geral, essa tabela mostra que num período de 8 anos o total de apartamentos com esse padrão de acabamento comercializados foi de 93, e estes estão concentrados tanto no interior do bairro quanto mais próximos a bairros vizinhos cujos moradores apresentam perfil socioeconômico parecido aos do Anchieta, como o Cruzeiro.

**Tabela 13 - Apartamentos do tipo P2 comercializados por rua no Anchieta**

RUA	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
Montes Claros	6	1					1	2	4	14
Vitório Marçola	1	1	1	3	2	2		1	2	13
Joaquim Linhares		2	1	2		2	1		4	12
Engenheiro Amaro Lanari	2	1	1	1		1		1	3	10
Caratinga	2	1	2	2			2			9
Samuel Pereira	1			3		1		1	1	7
Ipatinga	2	1	1	1		1				6
Passatempo		1				1	3		1	6
Odilon Braga	1	2		1						4
Bambuí		1				1		1		3
Dom Vital				1				1		2
Penafiel		1	1							2
Piuim-í				1	1					2
Rio Verde	1	1								2
Tinharé					1					1
<b>TOTAL</b>	16	13	7	15	4	9	7	7	15	93

Fonte: Banco de dados do ITBI de 2010 a 2018, da PBH. Elaboração da autora.

Os apartamentos com padrão de acabamento P3 estão apresentados na Tabela 14, e o ano de 2012 foi o que mais ocorreu vendas de imóveis desse padrão (120). A rua em que houve maior quantidade de transação comercial de apartamentos desse padrão foi a Odilon Braga, que fica no interior do bairro. Já as ruas Francisco Deslandes e Montes Claros tiveram 68 transações de apartamentos desse padrão nesse período de 8 anos. A primeira encontra-se mais próxima do limite do Anchieta com o Sion, ao passo que a segunda está mais perto do limite com o Cruzeiro. De maneira geral, as outras ruas em que ocorreram transações comerciais estão espalhadas por todo o bairro – o que é esperado, tendo em vista que como apresentado nos mapas feitos com base no cadastro do IPTU, o padrão de acabamento P3 é o

que prevalece no Anchieta. Enquanto houve 93 transações comerciais com imóveis do tipo P2, as transações do tipo P3 somam 794 imóveis.

**Tabela 14 - Apartamentos do tipo P3 comercializados por rua no Anchieta**

RUA	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
<b>Odilon Braga</b>	8	10	15	6	7	2	8	8	7	71
<b>Francisco Deslandes</b>	4	5	14	9	6	8	13	5	4	68
<b>Montes Claros</b>	6	11	10	8	7	5	5	8	8	68
<b>Bambuí</b>	6	6	15	7	3	5	5	3	5	55
<b>Cassiporé</b>	10	8	4	7	5	3	2	5	3	47
<b>Pium-í</b>	5	5	2	7	2	3	11	5	3	43
<b>Rio Verde</b>	2	9	6	3			1		13	34
<b>Ramalhete</b>	2	2	6	5	2	1	6	5	4	33
<b>Vitório Marçola</b>	5	3	4	6	2	4	1	4	2	31
<b>Caratinga</b>	6	2	5	7	3	2	2		1	28
<b>Adolfo Pereira</b>	2		3	3	3	5	4	2	5	27
<b>Samuel Pereira</b>	1	5	4	4	2	1	4	2	3	26
<b>Joaquim Linhares</b>	10	5	2	2	1		1	1	3	25
<b>Av. dos Bandeirantes</b>	3	5	7	1	1	2	3	1	1	24
<b>Jornalista Jair Silva</b>	3	3	3	3	1	2	1	4	3	23
<b>Outras</b>	27	20	20	19	27	19	12	25	22	191
<b>TOTAL</b>	100	99	120	97	72	62	79	78	87	794

Fonte: Banco de dados do ITBI de 2010 a 2018, da PBH. Elaboração da autora.

Já a Tabela 15 se refere aos apartamentos com padrão P4, cujo ano com maior quantidade de transação foi 2010 (87 transações). A quantidade de apartamentos com esse padrão de acabamento comercializados na Francisco Deslandes chama atenção – no total foram 145 imóveis quitados, sendo que em 2016 e 2017 foram 31 apartamentos quitados em ambos anos. Essa rua concentra os principais estabelecimentos comerciais do bairro, principalmente o comércio mais novo e sofisticado, como o Coco Bambu mencionado anteriormente e o Shopping Anchieta, com várias novas lojas.

A segunda rua com maior quantidade de transações desses apartamentos foi a Odilon Braga, com 51 imóveis, sendo que os apartamentos do tipo P3 quitados nessa rua superou essa quantidade (71). A terceira rua, Engenheiro Amaro Lanari, situa-se na divisa do Anchieta com o Sion, e teve 47 apartamentos quitados. As outras ruas que tiveram transações com imóveis desse padrão, assim como no caso das transações dos apartamentos do tipo P3, estão

espalhadas pelo bairro. No total, foram comercializados 561 imóveis com esse padrão, cuja quantidade é inferior somente em relação aos apartamentos do tipo P3.

**Tabela 15 - Apartamentos do tipo P4 comercializados por rua no Anchieta**

RUA	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
Francisco Deslandes	15	12	15	8	10	5	31	31	18	145
Odilon Braga	7	2	5	16	7	4	7		3	51
Engenheiro Amaro Lanari	7	14	6	8		2	3	5	2	47
Passatempo	13	4	5	4	2	1	1	3	1	34
Samuel Pereira			1	1			21	6	3	32
Laranjal	10	5	3	3	2		2	2	2	29
Rogério Fajardo	9	2	2	2	1	1	3	5	1	26
Grajaú	3	3	3	1	3	2	1	3	6	25
Dom Vital		1	10	4	1	4	1	1		22
Av. dos Bandeirantes	3	2	3	2	2	3	2	1	3	21
Cristina	1	1	3	2	9	2		2		20
Joaquim Linhares	2	4	2	2	2	2				14
Adolfo Pereira	2			4	1	2	3			12
Montes Claros	1		2	1	2	2		2	1	11
Vitório Marçola	3		1	2		3			1	10
Outras	11	11	8	2	6	6	3	5	10	62
<b>TOTAL</b>	<b>87</b>	<b>61</b>	<b>69</b>	<b>62</b>	<b>48</b>	<b>39</b>	<b>78</b>	<b>66</b>	<b>51</b>	<b>561</b>

Fonte: Banco de dados do ITBI de 2010 a 2018, da PBH. Elaboração da autora.

A Tabela 16, por sua vez, traz as transações de imóveis do tipo P5. O ano com maior comercialização foi 2014 (36 apartamentos), sendo que no total foram vendidos 230 apartamentos nesses 8 anos – essa quantidade é inferior aos demais padrões, com exceção de P2 e P1, haja vista que somente a partir de 2000 começa a ser construídos imóveis com esse padrão de acabamento. Além disso, como já esboçado anteriormente, uma vez que há escassez de terrenos vagos para a construção de novos prédios, e o bairro se torna valorizado, entre outros fatores, pela sua localização na região Centro-sul, isso gera um aumento no padrão dos imóveis.

Destaca-se que a rua Engenheiro Amaro Lanari concentrou a maior parte das transações de imóveis com esse padrão (50 apartamentos). Esse dado, assim como os mapas com base no IPTU, mostra que as mudanças na dinâmica residencial do bairro são especializadas, ocorrendo nos limites do Anchieta com o Sion. Essa rua é paralela à Pium-í,

que faz divisa com esse bairro vizinho. As outras ruas com maior quantidade de transações (Professor Eugênio Murilo Rubião, Francisco Deslandes e Samuel Pereira) estão próximas à Engenheiro Amaro Lanari, o que reforça ainda mais a hipótese apresentada. As demais ruas, cuja quantidade de transações não foi tão significativa, são as localizadas no interior do bairro e próximas ao limite com o Cruzeiro.

**Tabela 16 - Apartamentos do tipo P5 comercializados por rua no Anchieta**

RUA	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
<b>Engenheiro Amaro Lanari</b>	8	5	13	5	7	3	3	4	2	50
<b>Professor Eugênio Murilo Rubião</b>	2		6	5	13	9	2	1	1	39
<b>Francisco Deslandes</b>	3	10	6	5	4	4	2	3	1	38
<b>Samuel Pereira</b>	1	1	1	4	2	2	4	2	5	22
<b>Montes Claros</b>			12	5				3	1	21
<b>Laranjal</b>	1	2		1	5			2	1	12
<b>Outras</b>	11	6	0	6	5	4	3	4	9	48
<b>TOTAL</b>	26	24	38	31	36	22	14	19	20	230

Fonte: Banco de dados do ITBI de 2010 a 2018, da PBH. Elaboração da autora.

Os dados apresentados até o momento permitiram visualizar uma concentração das edificações com padrões mais altos nos limites do Anchieta com outros bairros, principalmente com o Sion. Simultaneamente, há uma concentração de imóveis com padrões mais baixos (P3 e P2) no interior do bairro. Tendo em vista as observações de campo, o que se nota é que o comércio mais sofisticado acompanha as residências mais sofisticadas, portanto, concentram-se espacialmente na mesma área do bairro – principalmente na Francisco Deslandes, que é próxima do Sion. Da mesma forma, o comércio mais tradicional está, em peso, no interior do bairro, juntamente às residências mais antigas (e com padrão de acabamento menor). No entanto, quanto a esse padrão espacial, as observações de campo mostraram, ainda, um certo espraiamento, ainda que incipiente, de construções com padrão de acabamento mais alto nas ruas do interior do bairro – como o edifício Montparnasse, da Monterre Construtora, ainda em construção na rua Cassiporé (ver Figura 14); o edifício Residencial Vila Florença, ainda em fase de construção, na rua Joaquim Linhares (ver Figura 16), dentre outros.

Atrelado à construção desses imóveis mais caros, há a entrada de uma população com maior poder aquisitivo. Os mapas abaixo, construídos a partir dos dados por setor censitário dos Censos de 2000 e 2010 mostram uma mudança da renda da população do bairro e do entorno. No Censo de 2000 havia menos setores censitários no Anchieta, enquanto em 2010 esse número aumenta<sup>48</sup>. Isso demonstra que nessa década, houve um aumento no número de domicílios no bairro, visto que os setores passaram a ser menores.

O Mapa 6 mostra a diferença no valor médio da renda dos responsáveis pelos domicílios no Anchieta, por setor censitário, comparando os dois últimos censos demográficos. Houve um aumento do rendimento médio dos responsáveis pelos domicílios. Se em 2000 o cenário era um bairro mais homogêneo em termos de rendimento, no qual na maioria dos setores censitários a média era de até R\$4.500,00 reais, em 2010 observa-se uma maior diferenciação.

Na última década, a população do bairro teve sua renda média aumentada, o que era de se esperar, tendo em vista que o valor do salário mínimo aumentou. Em 2000 o salário mínimo era R\$151,00 reais ao passo que em 2010, o valor era R\$510,00 reais. No entanto, o que chama atenção no mapa é que certas partes do bairro tiveram um aumento maior no rendimento do que outras – como é o caso dos setores que englobam as ruas Engenheiro Amaro Lanari, Francisco Deslandes e Rua Flórida (que constituem o retângulo e a seta marrom claro, respectivamente). Tais setores, que em 2000 tinham rendimento médio de até R\$4.500,00 reais, como a maior parte do bairro, passaram a ter rendimento médio de R\$7.501 a R\$10.000 reais – estes estão localizados nos limites do Anchieta com o Sion. Houve também crescimento no rendimento dos setores próximos à Avenida Bandeirantes, na divisa do bairro com o Comiteco/Mangabeiras, bem como na divisa do Anchieta com o Carmo.

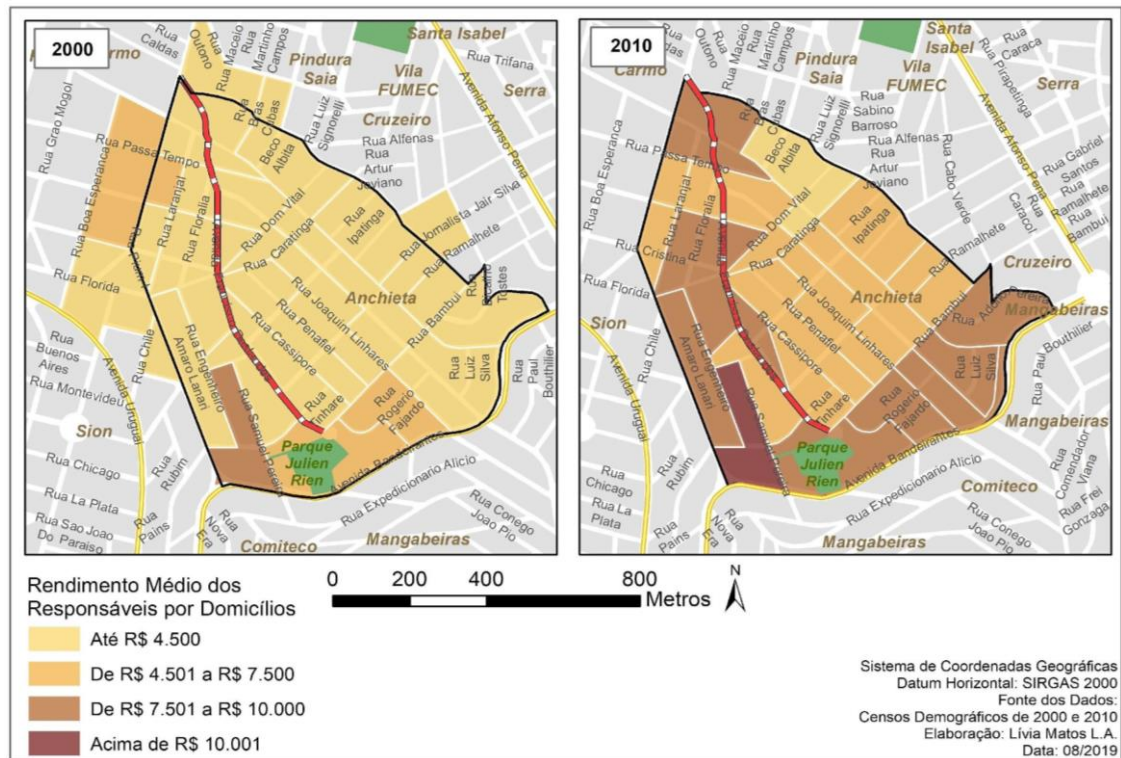
Assim, embora os dados dos setores censitários sejam mais antigos, eles estão em consonância com as informações exibidas nos mapas 3, 4 e 5, assim como nas tabelas de dados do ITBI, feitas a partir de dados mais recentes. As áreas onde pode se observar os maiores aumentos no rendimento mensal dos responsáveis por domicílios foram justamente aquelas em que o cadastro do IPTU mostra a concentração dos imóveis de padrão alto e de luxo (P4 e P5), e que os dados do ITBI evidenciam em quais ruas tais imóveis estão

---

<sup>48</sup> Segundo o IBGE (2020), setor censitário “é a unidade territorial estabelecida para fins de controle cadastral, formado por área contínua, situada em um único quadro urbano ou rural, com dimensão e número de domicílios que permitam o levantamento por um recenseador. Assim sendo, cada recenseador procederá à coleta de informações tendo como meta a cobertura do setor censitário que lhe é designado”. Quando o número de domicílios aumenta significativamente em uma área, torna-se necessário uma redefinição dos limites dos setores.

localizados. Isso significa, portanto, que não só o rendimento da população do Anchieta aumentou, mas que certas partes do bairro passaram a ser habitadas por pessoas com rendimentos mais altos.

**Mapa 6 - Rendimento médio dos responsáveis por domicílios (2000 e 2010)**



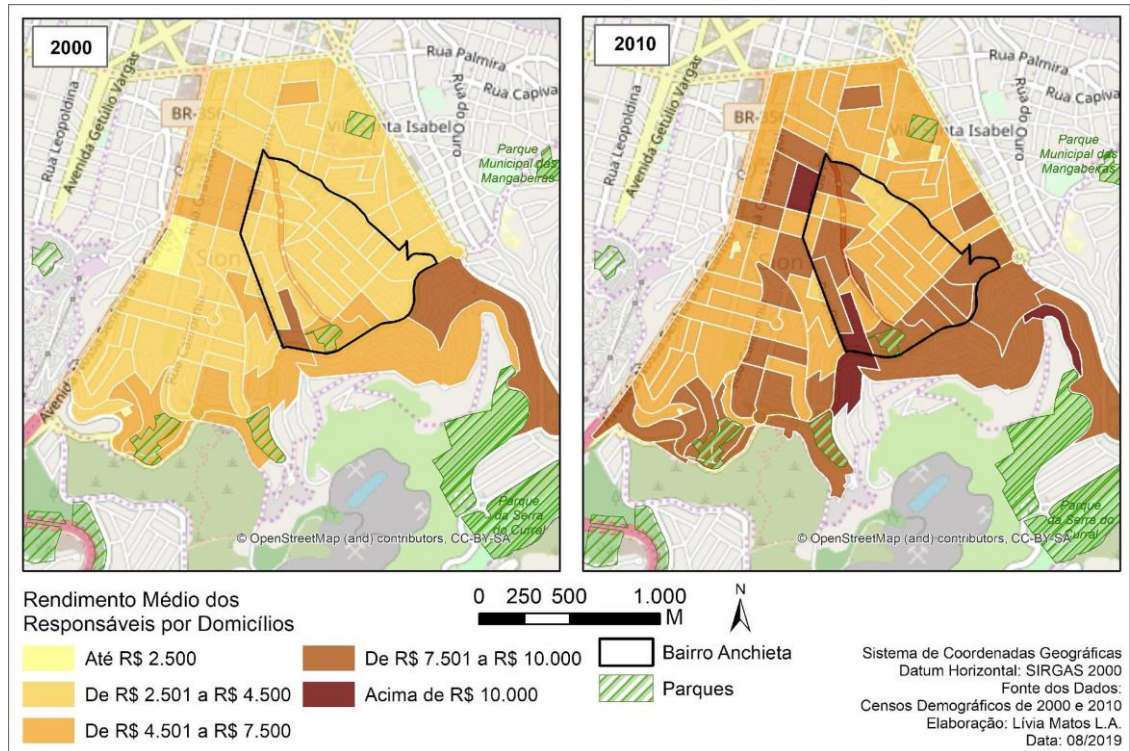
Fonte: Dados do Censo Demográfico de 2000 e 2010, do IBGE. Elaboração da autora.

Ao comparar os dados dos setores censitários para o entorno do Anchieta, observa-se que a população dos bairros vizinhos também passou por um aumento do rendimento médio. O Mapa 7 mostra que em 2000 o entorno do Anchieta tinha rendimento médio entre R\$2.501,00 a R\$4.500,00 reais – relacionando-se com os dados apresentados no mapa anterior. As partes mais escuras do entorno, nessa época, estão localizados principalmente nos bairros Sion, Comiteco e Mangabeiras, cuja média de renda oscila entre as faixas de R\$4.501,00 a R\$7.500,00 reais e R\$7.501,00 a R\$10.000,00 reais.

Já no período de 2010 há um aumento geral no rendimento médio no entorno, assim como houve no bairro, como mostrado anteriormente. A maior parte da população da região passou a ter rendimento médio entre R\$4.501,00 a R\$7.500,00 reais, e uma quantidade considerável de pessoas responsáveis pelos domicílios apresentaram renda média de R\$7.501,00 a R\$10.000,00 reais. Quanto às partes já escuras do Comiteco e Mangabeiras em 2000, estas passaram a ter rendimento médio acima de R\$10.000,00 reais em 2010. Esse

mapa reforça os próprios dados do Anchieta, na medida em que as áreas mais escuras do entorno se concentram ao lado que estão as partes mais escuras do bairro, mostrando uma influência do entorno no cenário interno e vice-versa.

**Mapa 7 - Rendimento médio dos responsáveis pelo domicílio no entorno (2000 e 2010)**



Fonte: Dados do Censo Demográfico de 2000 e 2010, do IBGE. Elaboração da autora.

Essa comparação entre os setores censitários do bairro e seu entorno auxilia na compreensão da gentrificação por nova construção que vem acontecendo no Anchieta, uma vez que não só corrobora o que vem sendo discutido sobre o próprio bairro, mas também por proporcionar uma visão mais ampla desse processo urbano no cenário da região que o bairro está localizado. A regional Centro-Sul é historicamente marcada por um grande estoque de imóveis, o que facilita o constante reinvestimento imobiliário na área (BELO HORIZONTE, 1995), e que persiste até os dias atuais, bem como pela presença dos estratos médios (GOMES, 2008).

Feito esse panorama sobre as mudanças em ocorrência no bairro, assim como a apresentação de dados que auxiliam na compreensão destas, pode-se concluir que as mudanças residenciais e comerciais configuram, respectivamente, uma gentrificação por nova construção e uma gentrificação comercial.



## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta dissertação encarou o desafio de compreender os tipos de mudanças que vêm ocorrendo no Anchieta, assim como explorou duas bases de dados ainda pouco utilizadas nos estudos sobre gentrificação – os cadastros do IPTU e do ITBI. A hipótese principal da pesquisa é que as mudanças no bairro constituem tanto uma gentrificação por nova construção, quanto uma gentrificação residencial. A partir do trabalho dos dados secundários e da pesquisa de campo, tal hipótese foi corroborada. Se em 1999, 63,5% das construções no Anchieta eram do tipo P3, e os tipos P4 e P5 somavam 28,6% nessa época, a partir dos anos 2000 os padrões P4 e P5 passam a prevalecer, em termos dos novos imóveis construídos, enquanto as construções de P3 caem – ressalta-se, contudo, que embora atualmente as novas construções do tipo P3 sejam inferiores a P4 e P5, no cenário geral do bairro a maior parte dos imóveis são P3<sup>49</sup>. Com isso, observa-se que o bairro tem ficado cada vez mais elitizado, privilegiando os estratos mais altos da classe média, tendo em vista o preço das novas moradias, e tal elitização ocorre via oferta de imóveis novos, configurando a chamada gentrificação por nova construção. No caso do comércio, as observações de campo exibiram que os novos estabelecimentos tendem a seguir os padrões das construções residenciais, ou seja, também são de alto padrão e atraem uma população de maior status socioeconômico.

Embora a gentrificação por nova construção tenha começado a ser reportada pela literatura internacional a partir dos anos 1980 (LEES *et al*, 2008), na literatura brasileira ela ainda é pouco abordada – evidenciando a relevância de estudos que analisem outros tipos de gentrificação que não só a dos centros históricos. O cenário do Anchieta apresenta, ainda, semelhanças com o que acontece em Santiago, no Chile, já que o principal ator do processo de gentrificação do bairro é o setor imobiliário e a gentrificação ocorre através da verticalização, ou seja, a construção de novos prédios. O fato de o mercado imobiliário ser o protagonista desse processo urbano, ainda que o Estado não esteja totalmente ausente já que a legislação do bairro não apresenta grandes empecilhos, também configura uma diferença em relação aos estudos nacionais sobre a gentrificação que dão maior foco para os casos em que o Estado lidera tal processo.

---

<sup>49</sup> Tomando o Mapa 4 como exemplo, já que se refere ao ano de 2019 até o mês de setembro, dos 6.511 imóveis representados, 3.513 são do tipo P3, enquanto P4 e P5 contabilizam, respectivamente, 1.877 e 617. Isso significa que P3 não só é maioria, mas que no bairro é possível encontrar camadas ocupacionais heterogêneas, ou seja, que há uma diversidade de estratos médios residindo no Anchieta – ainda que a tendência atual seja de uma elitização por parte dos estratos altos da classe média.

Os mapas produzidos com os dados do IPTU exibem um padrão espacial de concentração das novas construções, cuja maioria é classificada como P4 ou P5 (padrões alto e de luxo), nos limites do Anchieta com o Sion, evidenciando que a ocorrência desse processo, inicialmente, era em apenas uma área do bairro. Contudo, as observações de campo mostraram que já há um espraiamento de novas construções no interior do bairro, dando alusão de que a tendência é a gentrificação abranger todo o Anchieta. Tais mapas serviram para alcançar dois objetivos: o de analisar se as novas construções do bairro são de alto padrão, e identificar se há concentração espacial das novas construções em alguma área do bairro – ainda que a tendência seja de uma interiorização da gentrificação no bairro.

Referente à dinâmica comercial, havia começado a identificar na minha monografia que a maior parte dos novos estabelecimentos são mais sofisticados, e mesmo que a observação de campo da atual pesquisa tenha reforçado esse fato, mostrou ainda que há uma forte relação entre os setores comercial e residencial. Isso porque ao mesmo tempo em que são oferecidos novos imóveis de alto padrão, também são ofertados estabelecimentos que procuram atender às demandas da população dessas imóveis e vice-versa. Como apresentado no capítulo anterior, o Coco Bambu tem assumido esse papel no bairro. Ao mesmo tempo em que foi instalado no Anchieta Garden Shopping como uma estratégia para atrair uma maior quantidade de pessoas para consumir o comércio do bairro, o restaurante também tem influenciado no âmbito residencial, haja vista que segundo o comerciante entrevistado “há uma valorização imobiliária”, promovendo a busca e desejo por consumir os imóveis do Anchieta. Assim, o objetivo de investigar se há complementariedade entre a oferta comercial e a residencial não só é atingido, mas também se observa uma simultaneidade entre tais dinâmicas.

Como apontado por Cerqueira (2014), a gentrificação residencial e comercial não se excluem, sendo que o que distingue a primeira da segunda é o fato de esta englobar não só os novos residentes, mas também considerar os consumidores de outras partes da cidade que frequentam e consomem os estabelecimentos do local gentrificado. Portanto, a gentrificação comercial no Anchieta ocorre de forma parecida com a residencial, uma vez que as novas construções ao atraírem um público com maior poder aquisitivo, abre espaço para novos estabelecimentos comerciais, voltados para esses novos moradores, ou até mesmo para um público de fora do bairro. Além disso, a gentrificação comercial apresenta uma maior estabilidade, diferentemente da observada na rua Sapucaí, no bairro Floresta, que é mais

instável (VELOSO; ANDRADE, 2019), devido ao fato de estar acompanhando a gentrificação residencial vigente.

É relevante retomar uma questão. A presente pesquisa é recorte de uma pesquisa maior, denominada *Renovação urbana e gentrification*, financiada pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq), da qual participei como bolsista. O principal objetivo desta era compreender, a partir de dois bairros belo-horizontinos distintos (Santa Tereza e Anchieta), os processos de renovação urbana vigentes em cada um destes, a fim de analisar em que medida tais bairros se aproximam ou se distinguem dos casos abordados pela literatura da gentrificação. A escolha pelo Anchieta se deu pelo fato de este apresentar as principais características dos demais bairros da região Centro-Sul: concentrar uma população de classe média, principalmente os estratos médios e altos; a maior parte dos moradores possuem ensino superior completo; o nível socioeconômico dos residentes é mais elevado que a média geral da cidade.

A partir da presente pesquisa, mais do corroborar a hipótese de que o bairro está passando por uma gentrificação por nova construção e uma gentrificação comercial, o que se pode inferir é que há uma dinâmica em ocorrência na região Centro-Sul, na qual a tendência é uma elitização ainda maior dessa área da cidade – tornando-a ainda mais segregada.

Por fim, além de exibir tais resultados encontrados, é necessário reforçar a relevância de alguns dados secundários utilizados. Sabe-se que o uso do Censo Demográfico traz defasagens, principalmente porque o último realizado irá completar 10 anos. Por isso, embora os censos de 2000 e 2010 tenham sido utilizados como forma de representar as mudanças no bairro, especialmente em termos de características da população (quantidade, moradia, idade, rendimento etc.), o maior enfoque dado aos dados do IPTU e ITBI justifica-se, entre outras coisas, pela vantagem de serem constantemente atualizados.

A partir de tais dados foram construídos mapas, gráficos e tabelas que permitiram inferir a respeito tanto das gentrificações (residencial e comercial) quanto da população que tem adentrado no bairro. Isso porque o padrão de acabamento funciona como um indicador tanto do valor do imóvel quanto do nível socioeconômico de quem o consome. Com isso, esses bancos cadastrais, além de permitirem uma maior compreensão sobre os imóveis legais que compõem a cidade, funcionam como uma estratégia para sanar os problemas de dados desatualizados (como o Censo) e de difícil acesso (como os de mobilidade). Dessa forma, a

pesquisa se propôs, entre outras coisas, a exibir e descrever a relevância dessas novas fontes de dados para os estudos de gentrificação.

## REFERÊNCIAS

### Bibliografias:

- ANDRADE, Luciana T. **Renovação Urbana e Gentrificação**. 2015. 30 f. Projeto de pesquisa – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte.
- ANDRADE, Luciana Teixeira de. **A Belo Horizonte dos modernistas: representações ambivalentes da cidade moderna**. Belo Horizonte: PUC Minas, 2004.
- ARAÚJO FILHO, T. **Os toreros em Belo Horizonte: construindo caminhos na contramão das ruas da cidade**. Cadernos CERU, v. 29, nº 2, 2018.
- ARREGUY, Cintia Aparecida Chagas; RIBEIRO, Raphael Rajão. **Histórias de bairros de Belo Horizonte: Centro-Sul**. Belo Horizonte: APCBH-ACAP/BH, 2008.
- ASSIS, Livia Matos Lara de. **O comércio de bairro enquanto Terceiro Lugar: um estudo sobre as interações sociais no bairro Anchieta**. Monografia apresentada ao Instituto de Ciências Sociais da PUC Minas, 2017.
- BAHIA, Cláudio L. M. **Metamorfoses da metrópole**. Revista do Arquivo Público Mineiro, Belo Horizonte, a. 43, nº 2, p. 60-75, jul./dez. 2007.
- BELO HORIZONTE (MG). Prefeitura Municipal. **Plano diretor de Belo Horizonte: lei de uso e ocupação do solo: estudos básicos**. Belo Horizonte: Prefeitura Municipal, 1995.
- BETANCUR, Jon J. **Gentrification in Latin America: Overview and critical analysis**. Urban Studies Research, 2014.
- BLOMLEY, N. **Unsettling the City: Urban Land and the Politics of Property**. New York and London: Routledge. 2004.
- BOURDIEU, Pierre. Gostos de classe e estilos de vida. In: ORTIZ, Renato (org.). 1983. **Bourdieu – Sociologia**. São Paulo: Ática. Coleção Grandes Cientistas Sociais, vol. 39. p. 82-121.
- CALDEIRA, Teresa P. do Rio. **Cidade de Muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo**. São Paulo: Editora 34/Edusp, 2000.
- CASA MINEIRA IMÓVEIS. Pesquisa Casa Mineira Imóveis – Preço dos imóveis em Belo Horizonte. 2017. Disponível em: <<https://www.casamineira.com.br/blog/wp-content/uploads/2017/03/Pesquisa-Casa-Mineira-Pre%C3%A7o-dos-Im%C3%B3veis-em-BH-Primeiro-Trimestre-2017-x-2016-2.pdf>> Acesso: jan. 2020.
- CEDRO, Marcelo. **Praça Sete, Pampulha e Savassi: centralidades urbanas e modernidade periférica na cidade de Belo Horizonte**. São Paulo, Annablume, 2016.
- CERQUEIRA, Eugênia Dória Viana. **A evolução das formas de gentrificação: estratégias comerciais locais e o contexto parisiense**. Cad. Metrop., São Paulo, v. 16, n. 32, p. 417-436, nov. 2014.
- CLARK, E. **The order and simplicity of gentrification: A political challenge**. IN R. Atkinson and G. Bridge (eds.) *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*. London: Routhledge, 2005.

CLARK, Eric. **The Rent Gap Re-examined**. *Urban Studies*, Vol. 32, No. 9, 1995, p. 1489-1503.

COMPANS, Rose. **Intervenções de recuperação de zonas urbanas centrais: experiências nacionais e internacionais**. EMURB, Caminhos para o centro: estratégias para desenvolvimento da região central da São Paulo, p. 24-57, 2004.

DAVIDSON, Mark; LEES, Loretta. **New-build gentrification: its histories, trajectories, and critical geographies**. *Population, Space and Place*, v. 16, n. 5, p. 395-411, 2009.

DAVIDSON, Mark; LEES, Loretta. **New-build "gentrification" and London's Riverside renaissance**. *Environment and Planning A* 37, 7: 1165-1190. 2005.

DÍAZ PARRA, I. **Procesos de gentrificación en Sevilla en la coyuntura reciente. Análisis comparado de tres sectores históricos: San Luis-Alameda, Triana y San Bernardo (2000–2006)**. *Scripta Nova*. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Vol. 13, Nº 304, 2009.

DINIZ, Luciano dos Santos; SILVA, Cibelle Paula Batista da. **Reestruturação estratégica e gentrificação em Belo Horizonte: novo cenário, velhas medidas**. *urbe*. Revista Brasileira de Gestão Urbana, 2019, 11, e20180052.

DONZELOT, Jaques. **The three-speed city. Marginalization, periurbanization, gentrification**. In: STIFTEL, B.; WATSON, V. and ACSELRAD, H. *Dialogues in Urban and Regional Planning 2*. London and New York, Routledge, 2007.

FRIED, M. **Grieving for a Lost Home: Psychological Costs of Relocation**. In J. Q. Wilson (Ed.), *Urban Renewal: The Record and the Controversy* (pp. 359-379). Cambridge, Massachusetts: M.I.T. Press. 1966.

FRÚGOLI JR., Heitor; SKLAIR, Jéssica. **O bairro da Luz em São Paulo: questões antropológicas sobre o fenômeno da gentrification**. *Cuadernos de Antropología Social*, n. 30, FFyL, Universidad de Buenos Aires, p. 119-136, 2009.

FRÚGOLI JR., Heitor. *Sociabilidade Urbana*. **Passo-a-Passo Ciências Sociais**. Ed. Zahar, Rio de Janeiro. 2007.

FRÚGOLI JR., Heitor. **A questão da centralidade em São Paulo: o papel das associações de caráter empresarial**. *Rev. Sociol. Polít.*, Curitiba, 16, p. 51-66, jun. 2001.

GILL, Rosalind. **Análise do discurso**. In: BAUER, Martin W.; GASKELL, George. **Pesquisa qualitativa com texto, imagem e som. Um manual prático**. 7 ed. Petrópoles, RJ: Vozes, 2008.

GLASS, Ruth. **Introduction: aspects of change**. In: BROWN-SARACINO, Japonica (Org.). *The gentrification debates. A reader*. Nova Iorque, Londres: Routledge, 2010.

GOMES, Sérgio Moraleida. **A dinâmica do mercado formal de produção residencial**. In: **Estudos urbanos: Belo Horizonte 2008: transformações recentes na estrutura urbana**. Coordenação: Maria Fernandes Caldas, Jupira Gomes de Mendonça, Lélío Nogueira do Carmo. – Belo Horizonte: Prefeitura de Belo Horizonte, 2008.

HAMNETT, Chris. **The blind men and the elephant: the explanation of gentrification**. *Transactions of the Institute of British Geographers. New Series*, vol. 16, 2, 1991, p. 173-189.

HIERNAUX, D.; GONZÁLEZ, C. I. **Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación**. Revista de Geografía Norte Grande 58, 2014, pp 55-70.

HOFFMAN, Felipe Eleutério. **Museus e revitalização urbana: o Museu de Artes e Ofícios e a Praça da Estação em Belo Horizonte**. Cad. Metrop. vol.16, n.32, pp.537-563. 2014.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo, Martins Fontes, 2000.

JAYME, Juliana Gonzaga; TREVISAN, Eveline. **Intervenções urbanas, usos e ocupações de espaços na região central de Belo Horizonte**. Civitas, Porto Alegre, v. 12, n. 2, p. 359-377, maio-ago. 2012.

JAYME, Juliana Gonzaga; NEVES, Magda de Almeida. **Cidade e espaço público: política de revitalização urbana em Belo Horizonte**. Cad. CRH vol.23, n.60, pp.605-617. 2010.

JANOSCHKA, Michael; SEQUERA, Jorge; SALINAS, Luis. **Gentrification in Spain and Latin America – A critical dialogue**. International Journal of Urban and Regional Research, vol. 38, n. 4, p. 1234–1265, 2014.

JESS, P., & MASSEY, D. **The Contestation of Place**. In D. Massey & P. Jess (Eds.), *A Place in the World? Places, Cultures and Globalization* (pp. 133-174). Oxford: Oxford University Press. 1995.

LEES, Loretta, SLATER, Tom, WYLY, Elvin K. **Gentrification**. New York: Routledge/Taylor & Francis Group, 2008.

LEITE, Rogerio Proença. **A exaustão das cidades: antienobrecimento e intervenções urbanas em cidades brasileiras e portuguesas**. Revista Brasileira de Ciências Sociais, v. 25, p. 73-175, 2010.

LEITE, Rogério Proença. **Contra-usos da cidade. Lugares e espaço público na experiência urbana contemporânea**. Campinas, SP: Editora da Unicamp; Aracaju: Editora da UFS, 2004.

LEITE, Rogério Proença. **Contra-usos e espaço público: notas sobre a construção social dos lugares na MangueTown**. Revista brasileira de Ciências Sociais, São Paulo, v. 17, n. 49, p. 115-172, jun. 2002.

LEHMAN-FRISCH, S. **"Like a Village": les habitants et leur rue commerçante dans Noe Valley, un quartier gentrifié de San Francisco**. Espaces et Sociétés, 108/109, 49-68. 2002.

LEHMAN-FRISCH, S. **Gentrifieurs, gentrifiés: cohabiter dans le quartier de la Mission (San Francisco)**. Espaces et sociétés, 1-2(132), 143-160. 2008.

LEMOS, Celina Borges. **Uma centralidade belo-horizontina**. Revista do Arquivo Público Mineiro, p. 92-111, 2010.

LEY, David. **Gentrification and the politics of the new middle class**. Environment and Planning: Society and Space. Vol. 12, 1994.

LÓPEZ-MORALES, Ernesto. **Gentrification in Santiago, Chile: a property-led process of dispossession and exclusion**. Urban Geography, 37:8, 1109-1131, DOI: 10.1080/02723638.2016.1149311. 2016.

MARCUSE, P. **Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes and Policy Responses**. Journal of Urban and Contemporary Law, 28, 195-240, 1986.

MARÍN, Hernán; RUIZ-TAGLE, Javier; LÓPEZ-MORALES, Ernesto; OROZCO, Hernán; MONSALVES, Sadiá. **Gentrificación, clase y capital cultural: transformaciones económicas y socioculturales en barrios pericentrales de Santiago de Chile**. Rev. Esp. Investig. Sociol, nº 166, 2019, pp. 107-134.

MILLARD-BALL, A. **Gentrification in a residential mobility framework: social change, tenure change and chains of moves in Stockholm**. Housing Studies, 17(6), 833-856, 2002.

MOREIRA, Corina M. r. **Revitalização urbana e patrimônio cultural: programa Centro Vivo**. In: AZEVEDO, Sergio e NABUCO, Ana Luíza. Democracia participativa: a experiência de Belo Horizonte. Editora Leitura, 2009.

NABUCO, Ana Luíza; FONSECA, Diego; LEGROUX, Jean. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 17, São Paulo, SP. Anais **À procura de evidência empírica acerca dos processos de segregação sócio espacial em Grandes Projetos Urbanos: o caso do Vetor Norte em Belo Horizonte**. São Paulo: ENANPUR, 2017. Disponível em: <[http://anpur.org.br/xviienanpur/principal/?page\\_id=1249](http://anpur.org.br/xviienanpur/principal/?page_id=1249)> Acesso: mai. 2019.

OLDENBURG, Ray. **The Great Good Place**. New York: Marlowe & Company; 3<sup>rd</sup> edition, 1999.

OLIVEIRA, Raissa Rocha Assunção. **MORAR NO CENTRO: A experiência do retrofit em Belo Horizonte**. Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-graduação em Ciências Sociais da PUC Minas. 2019.

PEREIRA, Patrícia. **A transformação da zona ribeirinha oriental de Lisboa: um caso de gentrificação por nova construção**. Revista EURE, 30 (130), 2017, pp 47-71.

PREFEITURA DE BELO HORIZONTE. **Diagnóstico – Situação Atual e Tendências da Dinâmica Urbana. Plano Diretor da Região Administrativa Centro-Sul do Município de Belo Horizonte**. 2013. Disponível em: <<https://prefeitura.pbh.gov.br/politica-urbana/planejamento-urbano/plano-diretor/regionais>> Acesso: jan. 2020.

RIBEIRO, Carlos Antônio Costa. Estrutura de classes, condições de vida e oportunidades de mobilidade social no Brasil. In: HASENBALG, C.; SILVA, N. V. **Origens e destinos: desigualdades sociais ao longo da vida**. Rio de Janeiro: Topbooks, 2003.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. **Gentrificação: aspectos conceituais e práticos de sua verificação no Brasil**. Revista de Direito da Cidade, vol. 10, nº 3. pp. 1334-1356. 2018.

RUBINO, Silvana. **Enobrecimento Urbano**. In: FORTUNA, C. LEITE, R. P. (Org). Plural de Cidades: novos léxicos urbanos. Coimbra: Edições Almedina, 2009.

SALATA, André Ricardo. **A classe média brasileira: posição social e identidade de classe**. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2016.

SALINAS ARREORTUA, Luis Alberto. **Gentrificación em la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México**. GeoGraphos, vol.4, n. 44, 2013.

SALLES, Renata de Leorne. **A cultura e o resgate simbólico de áreas centrais: o caso do Cine Brasil e seus efeitos em Belo Horizonte**. Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-graduação em Ciências Sociais da PUC Minas. 2019.



SCALON, C.; SALATA, A. **Uma Nova Classe Média no Brasil da Última Década? O debate a partir da perspectiva sociológica.** Sociedade e Estado (UnB. Impresso), v.27, p.387-407, 2012.

SLATER, Tom. **Gentrification of the city.** In: BRIDGE, Gary and WATSON, Sophie (Eds.). *The New Blackwell Companion to the City.* Blackwell Publishing, 2011.

SIMMEL, Georg. Sociabilidade – um exemplo de Sociologia pura ou formal. In: MORAES FILHO, Evaristo (org.). **Simmel: Sociologia.** Coleção Grandes Cientistas Sociais. São Paulo: Ática, 1983, pp.165-181.

SMITH, N. **Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano.** Trad. Daniel de Mello Sanfelici. GEOUSP, 2007, n. 21, p. 15-29.

SMITH, Neil. **New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy.** Antipode. 34(3), 2002, p. 427–50.

TEIXEIRA, João Gabriel; SOUZA, José Moreira de. Espaço e sociedade na Grande BH. In: MENDONÇA, Jupira Gomes de; GODINHO, Maria Helena de Lacerda. **População, espaço e gestão na metrópole: novas configurações, velhas desigualdades.** Belo Horizonte: PUC Minas, 2003, p. 19-40.

TICLE, Maria Letícia Silva. **O nó entre o espaço e o tempo em Santa Tereza: os bares na paisagem boêmia em um bairro de Belo Horizonte.** Dissertação (mestrado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura. 2016.

TWIGGE-MOLECEY, Amy. **Exploring Resident Experiences of Displacement in a Neighbourhood Undergoing Gentrification and Mega-Project Development: A Montréal Case Study.** Berlin: RC21 Conference, 2013.

VAN CRIEKINGEN, Mathieu. **A cidade revive! Formas, políticas e impactos da revitalização residencial em Bruxelas.** In: BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine. *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de ‘revitalização’ dos centros urbanos.* São Paulo: Annablume, 2007.

VELOSO, Clarissa dos Santos; ANDRADE, Luciana Teixeira de. **Sapucaí Street: Entertainment Hub and Commercial Gentrification in Belo Horizonte.** International Journal of the Sociology of Leisure, v. 1, p. 1-19, 2019.

VIANNA, Luís Márcio. **Anchieta, a vida prática e as melhores lembranças.** Belo Horizonte: Conceito, 2019. 88 p. (BH – A cidade de cada um, 32).

VILELA, Nice Marçal. **Hipercentro de Belo Horizonte: movimentos e transformações espaciais recentes.** Dissertação (mestrado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Departamento de Geografia, 2006.

VILLAÇA, Fávio. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel; FAPESP; Lincoln Institute, 2001.

ZUKIN, Sharon. **The social production of urban cultural heritage: identity and ecosystem on an Amsterdam shopping street.** City, Culture and Society, 3 (4): 2012, 281-291

ZUKIN, Sharon. **Reconstructing the authenticity of place.** Theory and Society V. 40, p.161-5, 2011.

ZUKIN, Sharon. **Naked city: the death and life of authentic urban places**. Nova York, Oxford University Press, 2010.

ZUKIN, Sharon. **Consuming authenticity. From outposts of difference to means of exclusion**. *Cultural studies*, v. 22, n.5, p. 724-48, 2008.

### Fontes:

#### *Cartografia*

BORSAGLI, Alessandro. O córrego do Gentio: um clássico exemplo de como não deve se tratar um curso d'água no meio urbano. In: BORSAGLI, Alessandro. **Curral Del Rey: desconstruindo BH, uma cidade em eterna construção**. Belo Horizonte, nov. 2013. Disponível em: <<http://curraldelrei.blogspot.com/>> Acesso em: jan. 2020.

PLANTA Geral da Cidade de Minas. s/a. Rio de Janeiro: Companhia de Artes Graphicas do Brasil Rio de Janeiro, s/d. Coleção de Documentos Cartográficos do Arquivo Público Mineiro. Notação: APM-104.

#### *Dados secundários*

IBGE. **Censo demográfico 2010: resultados do universo relativos as características da população e dos domicílios**. Rio de Janeiro, 2010. Disponível em: <<https://censo2010.ibge.gov.br/resultados.html>> Acesso em: mai. 2019.

IBGE. **Censo demográfico 2000: características gerais da população: resultados da amostra**. Rio de Janeiro, 2000. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/pt/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=783>> Acesso em: dez. 2019.

PREFEITURA DE BELO HORIZONTE. **Cadastro do IPTU referente ao bairro Anchieta**. Prefeitura de Belo Horizonte, Secretaria Municipal de Fazenda, 2019.

PREFEITURA DE BELO HORIZONTE. **Transações ITBI do período de 01/2010 a 12/2018**. Prefeitura de Belo Horizonte, Secretaria Municipal de Fazenda, 2019. Disponível em: <<https://prefeitura.pbh.gov.br/fazenda/tributos/ITBI>> Acesso em: out. 2019.

#### *Imagens:*

COCO BAMBU RESTAURANTE. **Unidades**. 2018. Disponível em: <<https://cocobambu.com/unidades/belo-horizonte/>> Acesso em: jan. 2020.

GOOGLE MAPS. **Rua Montes Claros, nº 1001. Google Maps, out. 2018**. Disponível em: <<https://www.google.com/maps/place/Rua+Montes+Claros,+Belo+Horizonte+-+MG/@-19.9474337,-43.9269681,3a,90y,313.7h,87.53t/data=!3m6!1e1!3m4!1sFGRcqTvsLuht5Wo0XC-oFA!2e0!7i13312!8i6656!4m5!3m4!1s0xa699cbe366c19d:0xb084d6dc3754b9a1!8m2!3d-19.9470787!4d-43.9273629>> Acesso em: jan. 2020.

GOOGLE MAPS. **Rua Vitória Marçola, nº 467. Google Maps, nov. 2018**. Disponível em: <<https://www.google.com/maps/@-19.9464364,->

43.9257666,3a,75y,112.78h,86.54t/data=!3m6!1e1!3m4!1sSnW-8FBM-  
IANNeaWeyf\_Xw!2e0!7i13312!8i6656?hl=pt-BR> Acesso em: jan. 2020.

MATHEUS CARVALHO. **Anchieta Garden Shopping. Google Maps, ago. 2019.** Disponível em: <<https://www.google.com/maps/place/Anchieta+Garden+Shopping/@-19.9517619,->

43.9279502,3a,75y,90t/data=!3m8!1e2!3m6!1sAF1QipPKxRl6cRzcU83Q3zxsSLzwIWTXnd  
SKW5i1gF8m!2e10!3e12!6shttps:%2F%2Fh5.googleusercontent.com%2Fp%2FAF1QipPKx  
Rl6cRzcU83Q3zxsSLzwIWTXndSKW5i1gF8m%3Dw203-h152-k-

no!7i4000!8i3000!4m13!1m7!3m6!1s0xa699ca8b711cd7:0x9778e6c249b7933b!2sAnchieta,  
+Belo+Horizonte+-+MG!3b1!8m2!3d-19.9494271!4d-

43.9269861!3m4!1s0x0:0x128a76f6450a16bf!8m2!3d-19.9516072!4d-43.9278929> Acesso  
em: jan. 2020.

MONTERRE CONSTRUTORA. **Montparnasse.** 2019. Disponível em: <  
<https://www.monterre.com.br/>> Acesso: dez. 2019.

#### *Sites:*

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO BAIRRO ANCHIETA (AMORAN). **Jornal  
Comunidade Ativa.** Amoran, 2017. Disponível em: <[http://amoran.net/?page\\_id=14](http://amoran.net/?page_id=14)>  
Acesso: jan. 2020.

CINE THEATRO BRASIL VALLOUREC. **Restauração.** 2020. Disponível em:  
<<http://cinetheatrobrasil.com.br/cine-theatro-brasil/restauracao/>> Acesso em: jan. 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Guia do Censo –  
operação censitária.** 2020. Disponível em: <<https://censo2010.ibge.gov.br/materiais/guia-do-censo/operacao-censitaria.html>> Acesso em: jan. 2020.

IPC ENGENHARIA. **A construtora.** 2019. Disponível em: <  
<https://www.ipcengenharia.com.br/construtora>> Acesso em: nov. 2019.

NÚCLEO DE INTELIGÊNCIA SOCIAL (NIS). **Apresentação.** NIS - Núcleo de inteligência  
Social, 2020. Disponível em: <<http://nis.org.br/quem-somos/>> Acesso em: jan. 2020.

PREFEITURA DE BELO HORIZONTE. **Relatório de Prefeito.** 25 de maio de 2019.  
Disponível em: <<https://prefeitura.pbh.gov.br/fundacao-municipal-de-cultura/arquivo-publico/acervo/relatorio-de-prefeito>> Acesso em: dez. 2019.

#### **Periódicos:**

*Vou pro Anchieta*

CASTRO, Virgínia. **Anchieta dos bons tempos.** Vou pro Anchieta, nov./dez. 2011. p. 16-21.

#### **Legislação:**

BELO HORIZONTE (MG). Prefeitura Municipal. Lei nº 7166 de 27 de agosto de 1996.  
**Estabelece normas e condições para Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano no  
município.** Belo Horizonte: Lemi, 1996. Disponível em: <

<https://leismunicipais.com.br/a/mg/b/belo-horizonte/lei-ordinaria/1996/716/7166/lei-ordinaria-n-7166-1996-estabelece-normas-e-condicoes-para-parcelamento-ocupacao-e-uso-do-solo-urbano-no-municipio>> acesso: fev. 2019.

CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. **Lei Municipal nº 6.352, de 15 de julho de 1993.** Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/mg/b/belo-horizonte/lei-ordinaria/1993/635/6352/lei-ordinaria-n-6352-1993-dispoe-sobre-a-estrutura-organizacional-da-administracao-direta-da-prefeitura-municipal-de-belo-horizonte-e-da-outras-providencias.html>> Acesso: jan. 2020.

CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal nº 4.523, de 12 de setembro de 1983.** Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/mg/b/belo-horizonte/decreto/1983/452/4523/decreto-n-4523-1983-dispoe-sobre-a-estrutura-administrativa-e-o-funcionamento-de-orgaos-da-administracao-direta-e-da-outras-providencias>> Acesso em: jan. 2020.

MINAS GERAIS (Estado). Lei nº 150, de 20 de julho de 1896. Autoriza o Governo, por conta do crédito do art. 6.º da lei n.º 32 de 18 de julho de 1892, a estabelecer seis "Núcleos Coloniais" à margem das estradas de ferro, nos pontos julgados mais convenientes a juízo do Governo, e contém outras disposições. Livro da Lei Mineira de 20 de julho de 1896. **Acervo da Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais.** Disponível em: <<http://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=LEI&num=150&comp=&ano=1896>>. Acesso em: dez. 2019.

PREFEITURA DE BELO HORIZONTE (PBH). **ITBI.** Belo Horizonte: Prefeitura Municipal, 2019. Disponível em: <<https://prefeitura.pbh.gov.br/fazenda/tributos/ITBI>> Acesso em: jan. 2020.

### **Relatórios:**

BELO HORIZONTE. Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte. **Relatório do exercício de 1976. Enviado à egrégia Câmara Municipal pelo prefeito Luiz Verano. Março de 1977.** Prefeitura de Belo Horizonte, 1976.

BELO HORIZONTE. **Relatório de janeiro a setembro de 1967. Apresentado ao Exmo. Senhor prefeito pelo D.A. - D.D.E. - S.P.E. Dezembro de 1967.** Prefeitura de Belo Horizonte, 1967.

BELO HORIZONTE. **Relatório do exercício de 1966 enviado à egrégia Câmara Municipal pelo prefeito Oswaldo Pieruccetti. Janeiro de 1967.** Prefeitura de Belo Horizonte, 1966.

BELO HORIZONTE. **Relatório de 1961 apresentado à egrégia Câmara Municipal pelo prefeito Amintas de Barros. Fevereiro de 1962.** Prefeitura de Belo Horizonte, 1961.

BELO HORIZONTE. Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte. **Relatório da Diretoria Geral de Obras, relativo ao ano de 1931 apresentado ao prefeito Luiz Penna.** Belo Horizonte: Prefeitura de Belo Horizonte, 1930-1931.

BELO HORIZONTE. Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte. **Relatórios apresentados ao prefeito pelos diretores e chefes de serviço da Prefeitura de Belo Horizonte em outubro de 1930.** Belo Horizonte: Prefeitura de Belo Horizonte, 1929-1930.

BELO HORIZONTE. Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte. **Mensagem apresentada pelo prefeito Christiano Monteiro Machado ao Conselho Deliberativo de Belo Horizonte em 10 de outubro de 1928.** Belo Horizonte: Prefeitura de Belo Horizonte, 1928-1929.

BELO HORIZONTE. Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte. **Mensagem apresentada ao Conselho Deliberativo pelo prefeito Christiano Monteiro Machado. Outubro de 1928.** Belo Horizonte: Prefeitura de Belo Horizonte, 1927-1928.

BELO HORIZONTE. Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte. **Relatório apresentado ao Conselho Deliberativo pelo prefeito Flavio Fernandes dos Santos. Setembro de 1924.** Belo Horizonte: Prefeitura de Belo Horizonte, 1923-1924.

BELO HORIZONTE. Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte. **Relatório apresentado aos membros do Conselho Deliberativo da Capital pelo prefeito Dr. Affonso Vaz de Mello em setembro de 1921.** Belo Horizonte: Prefeitura de Belo Horizonte, 1920-1921.

### APÊNDICE A – Caracterização dos entrevistados

<b>Nome</b>	<b>Tempo de moradia em anos</b>	<b>Idade</b>	<b>Profissão</b>	<b>Moradia (situação e tipo)</b>	<b>Faixa de renda</b>
<b>Carla</b>	51	76	Aposentada	Própria (apartamento)	5 a 10 SM
<b>Carlos</b>	50	54	Jornalista	Própria (apartamento)	5 a 10 SM
<b>Douglas</b>	48	48	Administrador de empresa e personal trainer	Própria (apartamento)	5 a 10 SM
<b>Éder</b>	*	*	Corretor imobiliário	<i>(Não mora no bairro)</i>	<i>(Não declarou)</i>
<b>Fernando</b>	50	77	Aposentado	Própria (apartamento)	5 a 10 SM
<b>Helena</b>	46	72	Aposentada	Própria (casa)	5 a 10 SM
<b>Lucas</b>	61	93	Aposentado	Própria (apartamento)	2 a 5 SM
<b>Luís</b>	1	42	Geógrafo	Alugada (apartamento)	5 a 10 SM
<b>Paola</b>	3	37	Arquiteta e empresária	Própria (apartamento)	5 a 10 SM
<b>Pedro</b>	2 meses	39	Diretor comercial	Alugada (apartamento)	5 a 10 SM
<b>Roberto</b>	*	34	Engenheiro e empresário	<i>(Não mora no bairro)</i>	<i>(Não declarou)</i>
<b>Rosa</b>	52	87	Aposentada	Própria (apartamento)	5 a 10 SM
<b>Rosângela</b>	2	30	Jornalista	Alugada (apartamento)	2 a 5 SM
<b>Sílvia</b>	59	90	Aposentada	Própria (casa)	<i>(Não declarou)</i>
<b>Simone</b>	50	73	Aposentada	Própria (apartamento)	5 a 10 SM

Fonte: elaboração da autora.

**APÊNDICE B – Roteiro de entrevista com os moradores**

Entrevista N. \_\_\_\_\_. Data. \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_. Entrevistador(es) \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

Nome	Sexo	Idade	Local de nascimento	Nível educacional	Profissão	Moradia própria ou alugada	Renda familiar	Religião

**I – Relação com o bairro e vizinhança**

1) Qual a relação com o bairro Anchieta:

- desde quando vive(m) aqui?
- por que se mudou(ram)?
- já frequentava(m) com o bairro antes. Que lugares?

2) O que acha(m) do bairro?

- em relação a outros bairros da cidade
- em relação a bairros onde morou antes
- localização

3) O que acham da vizinhança?

- mantêm relação/vínculo, se sim, de que tipo?
- costumam encontrar com vizinhos em estabelecimentos comerciais do bairro?
- possui contato com moradores antigos/novos?

**II – Serviços do bairro**

4) Como vocês avaliam o bairro em relação os seguintes serviços:

- meios de transporte e locomoção no bairro – usam o transporte público ou privado?
- como é a rotina de locomoção?

5) Comércio:

- o que usam do bairro?
- o que precisam comprar fora?
- quanto tempo passam em estabelecimentos comerciais?
- preferência por algum tipo específico de comércio?
- qual sua relação com os donos dos estabelecimentos?
- qual(is) produto(s) e/ou serviço(s) é/são mais procurado(s) no comércio do bairro?
- alguma(s) mudança(s) foi(ram) observada(s) no comércio do bairro ao longo dos anos?
- você considera o comércio do bairro como espaços de lazer?

6) Lazer:

- o que usam do bairro?
- o que procuram em outros bairros?
- quanto tempo passam em espaços de lazer?
- preferência por algum tipo específico de lazer?

#### **IV – Mudanças no bairro**

- 7) Você acha que o bairro está mudando? Se sim, em que sentido?
- 8) O que você acha dessa(s) mudança(s)?
- 9) Você percebeu alguma mudança de classe social no bairro? Se sim, qual?
- 10) Consegue identificar mudanças provocadas pelas imobiliárias? Se sim, quais? Percebe alguma intensificação delas nos últimos anos?
- 11) Sobre a paisagem do bairro:
  - nota alguma mudança no tipo de construções? Se sim, qual?
  - o que acha delas?

#### **III – Associativismo**

- 12) Participa(m) ou já participaram de alguma atividade associativa do bairro?
- 13) Se não, tem conhecimento das associações e dos movimentos em defesa do bairro?
- 14) O que acham desses movimentos?
- 15) No que você acha que o Anchieta se difere, positiva e negativamente, dos demais bairros?



**APÊNDICE C – Faixa de renda**

Faixas	Valor em reais
1	0 a 1.996
2	1.997 a 4.990
3	4.991 a 9.980
4	9.981 a 14.970
5	14.971 a 19.960
6	Mais de 20mil

## APÊNDICE D – Notas sobre os bancos do IPTU e ITBI

A Secretaria Municipal da Fazenda (SMFA/PBH) conta com um Cadastro Técnico onde estão inscritas dezenas de informações sobre todos os imóveis formais de Belo Horizonte. Nesse cadastro há desde informações físicas dos imóveis (tais como tipo construtivo, ano de construção, área do terreno, área construída e padrão de acabamento<sup>50</sup>, entre outros), até informações sobre a localização (endereço completo) e propriedade. Como a cidade está em constante movimento, seja devido aos novos imóveis ou mesmo às modificações nos imóveis existentes, o Cadastro é dinâmico e está sempre passando por alterações. Sendo assim, é a fonte de informações mais abrangente sobre a estrutura urbana da cidade.

Os objetivos principais desse cadastro são fornecer subsídios aos lançamentos anuais do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e aos lançamentos do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Os lançamentos anuais do IPTU seguem leis específicas estabelecidas pelo Legislativo Municipal. Em Belo Horizonte, ainda está vigorando a Lei 9.795, aprovada em dezembro de 2009. No que concerne ao presente trabalho, esta lei estabelece as metodologias de cálculo para obtenção do valor que vai servir de base para calcular o tributo a partir dos dados inscritos no Cadastro Municipal, e atribui diversos valores iniciais para o metro quadrado (m<sup>2</sup>) de construção e para terrenos, levando em consideração, entre outras variáveis, os tipos construtivos, as características construtivas e a localização dos imóveis. Não havendo aprovação de uma nova lei pelo Legislativo Municipal, as metodologias de cálculo não podem ser alteradas e os valores só podem ser corrigidos no limite da variação anual do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Entretanto, alterações podem ocorrer a qualquer momento quando são detectados erros nos dados inscritos no Cadastro, tais como modificações nos tipos de imóveis, nas áreas construídas, no padrão de acabamento, entre outros.

Quanto ao ITBI, a legislação é menos rigorosa. O valor base de cálculo pode ser determinado pela Prefeitura através de distintas metodologias com base nas variáveis constantes do Cadastro Técnico Municipal, em pesquisas de mercado, ou no valor declarado

---

<sup>50</sup> Essa classificação de padrão nada mais é do que um parâmetro que define valores iniciais do m<sup>2</sup> (para construção e terreno), que varia também conforme o tipo construtivo e região, para a cobrança do valor dos impostos acima citados. Além disso, a pontuação para a classificação dos padrões é distinta para cada tipo construtivo. Foge do propósito desse apêndice aprofundar nos critérios de cada padrão de acabamento, mas interessa apenas mencionar que a nomenclatura utilizada para cada padrão é: P1 (popular), P2 (baixo), P3 (padrão normal), P4 (alto) e P5 (luxo).

pelo contribuinte se este for maior. Sempre contendo dados que o justifiquem, o objetivo é que esse valor base de cálculo seja condizente com o chamado Valor de Mercado – entendido como o valor mais provável do imóvel na data da transação imobiliária. Se o contribuinte não concordar com o valor determinado, com justificativas plausíveis pode impetrar recurso em duas instâncias administrativas.

Para o presente trabalho foram analisadas diversas informações inscritas nos Bancos de Dados repassados pela Prefeitura de Belo Horizonte, referentes aos lançamentos do IPTU de 2009 e 2019 (até setembro), e as informações do ITBI disponibilizadas em formato de planilha Excel no site da PBH <<https://prefeitura.pbh.gov.br/fazenda/tributos/ITBI>>. Consta, no próprio site, que os dados disponibilizados são de “lançamentos quitados” do ITBI e correspondem ao período de 2010 a 2018. Nessas duas fontes de informação há inúmeros dados cadastrais de imóveis e de valores calculados para os referidos lançamentos.

Entretanto, todos os dados referentes a valores foram descartados. No caso do IPTU, porque é de conhecimento público que a base de cálculo considerada está sempre aquém dos reais valores dos imóveis. Além disso, ao longo do tempo, por inúmeras razões, os imóveis passam por variações de valores devido aos seus tipos construtivos e regiões em que estão localizados, raramente seguindo variações de qualquer índice de correção. Quanto ao ITBI, a principal razão para não considerar os valores inscritos é que os lançamentos abarcam um longo período (de 2010 a 2018). Nos primeiros anos desse período, o mercado imobiliário ainda estava muito “aquecido” e, em anos mais recentes, principalmente em função da crise econômica e os altos preços então alcançados, os valores das transações de imóveis residenciais chegaram até a diminuir em termos reais, conforme amplamente divulgado pela mídia. Essas fortes oscilações no mercado imobiliário impossibilitam comparações de valores em períodos muito longos sem cometer erros consideráveis.

No banco de dados do IPTU, as informações utilizadas nessa pesquisa foram: (i) índice cadastral, que identifica e distingue cada imóvel no cadastro, podendo ser utilizado, por exemplo, para verificar a existência de novos endereços e imóveis em um bairro; (ii) endereço, cuja função é informar o logradouro completo do imóvel; (iii) padrão de acabamento, que mostra a classificação do imóvel; (iv) ano construtivo, que refere-se ao ano em que a PBH concedeu a Baixa de Construção (sobre esta, ver nota 30); (v) descrição do tipo construtivo, que indica se o imóvel é uma casa, apartamento, loja etc.; e (vi) descrição do tipo de ocupação, que consiste em dizer se o uso do imóvel é residencial, comercial etc.

No banco de dados do ITBI, as informações utilizadas foram: (i) bairro, para filtrar o Anchieta; (ii) endereço, que informa somente o nome da rua ao invés do logradouro completo,

como no IPTU; (iii) data de inclusão da transação, que refere-se à data completa que o imóvel foi lançado; (iv) tipo construtivo preponderante, cuja função é informar se o imóvel é uma casa, apartamento, loja etc.; (v) padrão de acabamento; e (vi) ano de construção, que refere-se ao ano em que a PBH concedeu a Baixa de Construção.

A partir dessas informações, os bancos de dados permitiram a elaboração de mapas, gráficos e tabelas que assumiram certo protagonismo na presente pesquisa. Por isso, reforça-se a importância destes não só para esse estudo, mas para uma maior compreensão do mercado imobiliário em Belo Horizonte, assim como a distribuição espacial dos imóveis por padrão de acabamento – principalmente se combinados com a legislação urbanística vigente. No caso de pesquisas cujo tema é a gentrificação tais bancos de dados permitem uma análise macro sobre o fenômeno, podendo ainda localizar a proporção deste – se ocorre em apenas uma área de um bairro, ou se abrange todo o perímetro do deste, ou se em regiões ainda maiores.

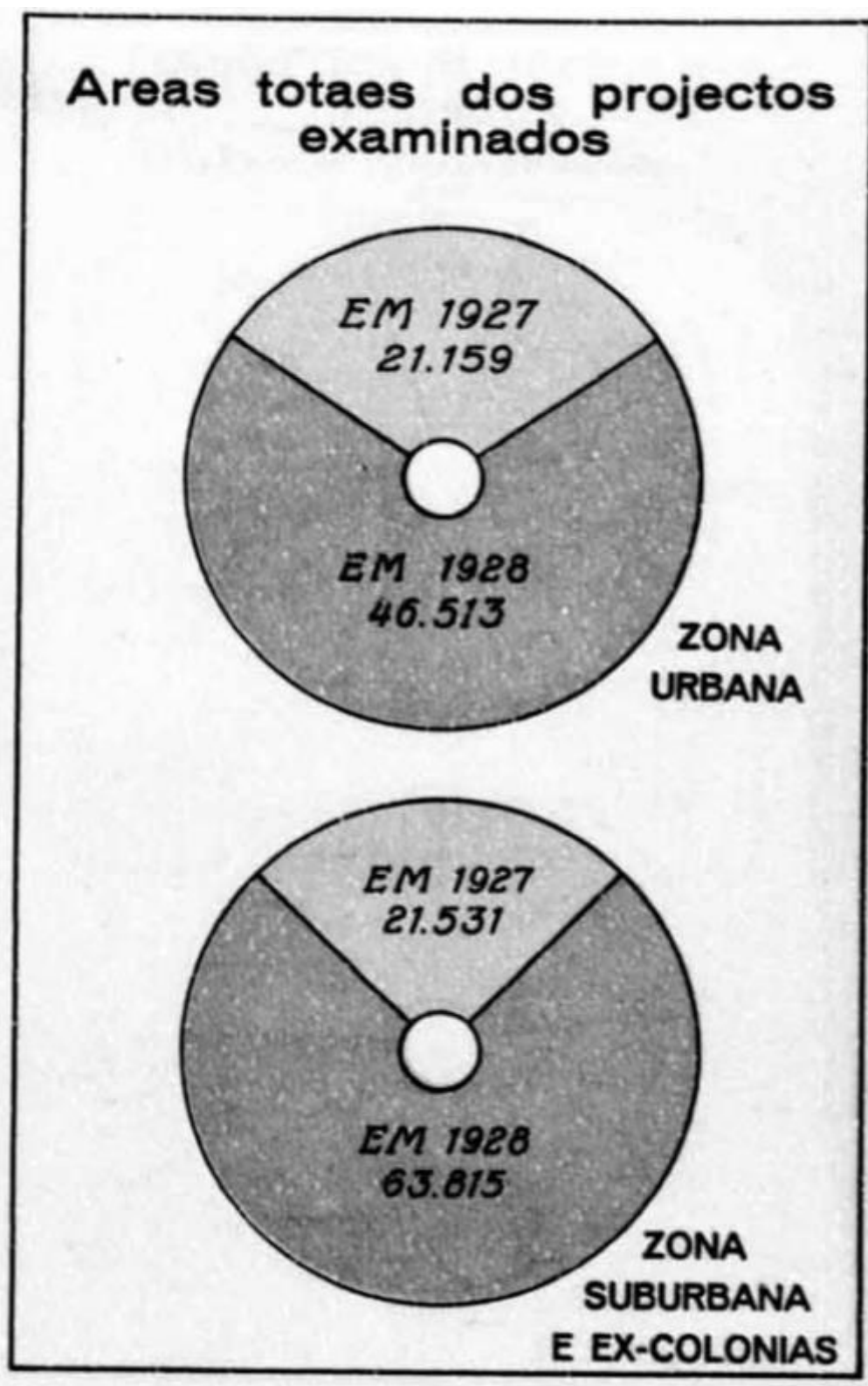
## ANEXO A – Quadro demonstrativo dos alvarás para a construção (1927-1928)

ZONA SUBURBANA																		
SECÇÕES	1.ª	2.ª	3.ª	4.ª	5.ª	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	Total
Predios de 1 pavimento.....	13	42	180	155	36	200	103	9	20	26	6	2	4	1	3	2	4	769
Predios de mais de 1 pavimento.....	—	3	7	1	1	2	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	54
Dependências.....	4	6	25	21	6	4	5	—	—	2	1	—	—	—	—	—	—	71
Acréscimos.....	2	2	67	38	19	33	16	—	1	5	—	—	—	—	—	—	—	174
Garagens.....	—	—	3	1	—	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6
Modificações int.....	—	—	1	—	—	3	1	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	6
Modificações de fachadas.....	1	—	1	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4
	20	53	284	217	54	244	126	9	21	33	10	2	4	1	3	2	4	1.080

NOTA. A' columna A corresponde a Col. C. Prates.  
 " " B " " A. Wernek.  
 " " C " " A. Penna.  
 " " D " " A. Ferraz.  
 " " E " " Calafate.  
 " " F " " B. Fories.  
 " " G " " V. C. Pinto.  
 " " H " " Santa Maria Magdalena.  
 " " I " " P. Hygienopolis.  
 " " J " " V. Adellna.  
 " " K " " V. Marinha.  
 " " L " " B. Vista.

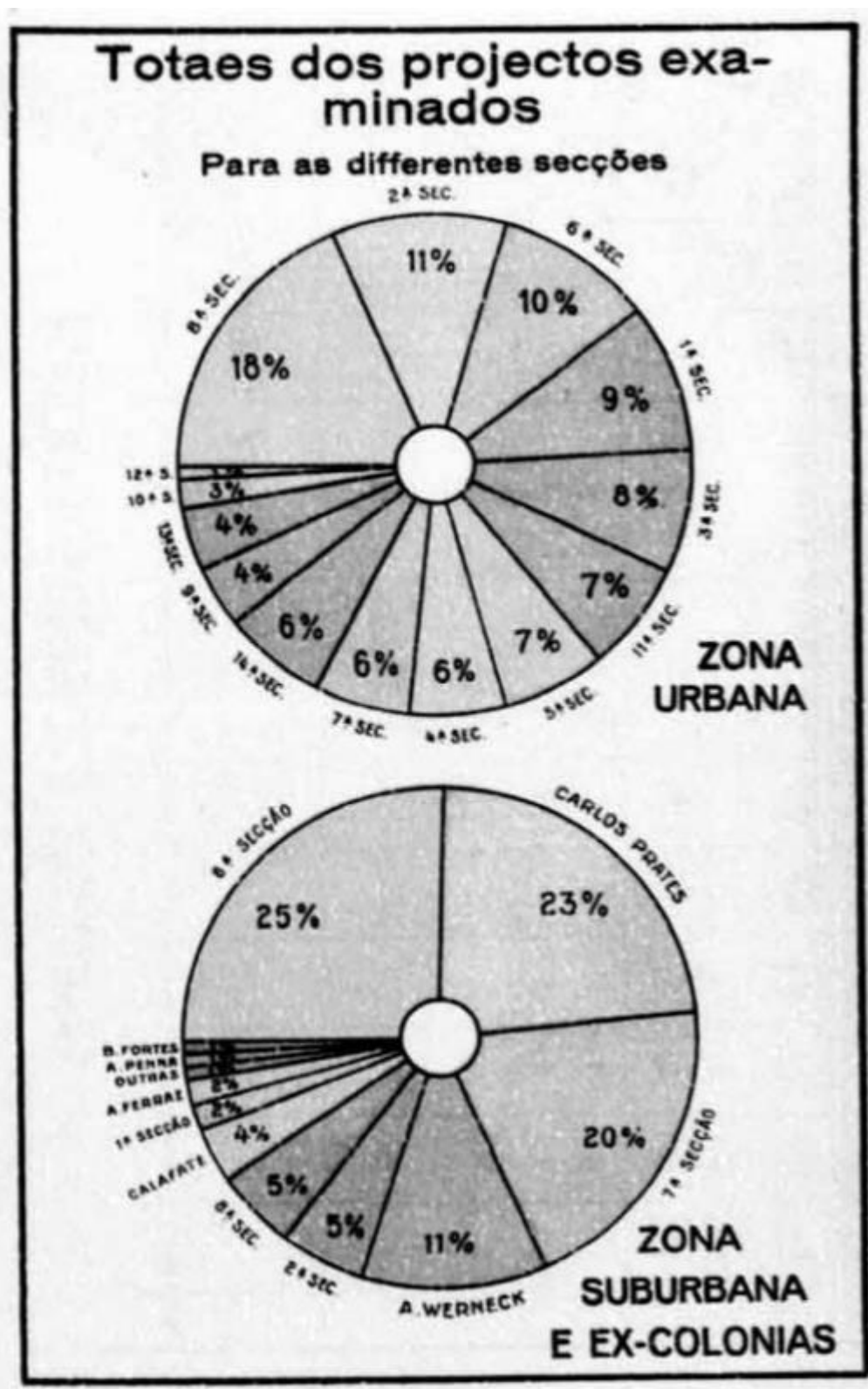
Fonte: BELO HORIZONTE (1927-1928).

## ANEXO B – Área total dos projetos examinados na Zona Urbana e Zona Suburbana



Fonte: BELO HORIZONTE (1927-1928).

## ANEXO C – Totais de projetos examinados na Zona Urbana e Zona Suburbana



Fonte: BELO HORIZONTE (1927-1928).