



## ARTIGO

**Mudanças sociais e espaciais em um bairro de classe média***Social and spatial changes in a middle class neighborhood**Cambios sociales y espaciales en un barrio de clase media***Livia Matos Lara de****Assis<sup>1</sup>**[orcid.org/0000-0002-3063-582X](https://orcid.org/0000-0002-3063-582X)  
[liviamatos.assis@gmail.com](mailto:liviamatos.assis@gmail.com)**Luciana Teixeira de****Andrade<sup>1</sup>**[orcid.org/0000-0001-6137-1268](https://orcid.org/0000-0001-6137-1268)  
[lucianatandrade1@gmail.com](mailto:lucianatandrade1@gmail.com)**Recebido:** 1 mar. 2022.**Aprovado:** 4 out. 2023.**Publicado:** 10 jan 2024.

**Resumo:** Este artigo tem como objetivo analisar as mudanças nas dinâmicas residenciais e comerciais de um bairro da Zona Sul de Belo Horizonte. Utilizando o cadastro do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana e o cadastro do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, foi possível, não apenas identificar e mapear os novos imóveis residenciais e comerciais construídos no bairro na última década, mas esboçar o perfil de seus novos moradores e consumidores. Leva-se em conta o conceito de gentrificação enquanto um processo de substituição de uma classe social com *status* inferior por outra com *status* superior, para examinar os resultados encontrados. Os dados apontam para um processo de mudança física, marcada pela maior oferta de edifícios com alto padrão de acabamento e alto valor, voltados para um grupo social com *status* superior ao dos antigos moradores. Tais mudanças têm como principal ator o mercado imobiliário.

**Palavras-chave:** Gentrificação. Mercado imobiliário. Belo Horizonte.

**Abstract:** This article aims to analyze changes in the residential and commercial dynamics of a neighborhood in the south of Belo Horizonte. Using the Urban Property and Territorial Property Tax register and the Real Estate Transfer Tax register, it was possible, not only to identify and map the new residential and commercial properties built in the neighborhood in the last decade, but to outline the profile of its new residents and consumers. The concept of gentrification is taken into account as a process of replacing a social class with a lower status by another with a higher status, to examine the results found. The data point to a process of physical change, marked by the greater supply of buildings with a high standard of finishing and high value, aimed at a social group with a higher status than the previous residents. The main actor behind these changes is the real estate market.

**Keywords:** Gentrification. Real estate market. Belo Horizonte.

**Resumen:** Este artículo tiene como objetivo analizar los cambios en la dinámica residencial y comercial de un barrio del sur de Belo Horizonte. Utilizando el registro del Impuesto sobre Bienes Urbanos y Territoriales y el registro del Impuesto sobre Transmisiones Inmobiliarias, fue posible, no sólo identificar y mapear las nuevas propiedades residenciales y comerciales construidas en el barrio en la última década, sino delinear el perfil de sus nuevas residentes y consumidores. Se tiene en cuenta el concepto de gentrificación como un proceso de sustitución de una clase social de menor estatus por otra de mayor estatus, para examinar los resultados encontrados. Los datos apuntan a un proceso de cambio físico, marcado por la mayor oferta de edificios con alto nivel de acabado y alto valor, dirigidos a un grupo social de mayor estatus que los residentes anteriores. El principal actor detrás de estos cambios es el mercado inmobiliario.

**Palabras clave:** Gentrificación. Mercado inmobiliario. Belo Horizonte.



Artigo está licenciado sob forma de uma licença  
[Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

**Introdução**

Este artigo tem como objetivo compreender as recentes mudanças

<sup>1</sup> Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC-Minas), Belo Horizonte, MG, Brasil.

que vêm ocorrendo em um bairro da Zona Sul de Belo Horizonte, região onde estão concentrados os estratos mais altos dos grupos médios. Essas mudanças têm como principal protagonista o mercado imobiliário que passou a ofertar apartamentos cada vez mais sofisticados e com alto valor monetário em substituição a antigas casas, transformando socialmente o bairro e a sua paisagem. Junto com essa oferta, que atrai moradores com poder aquisitivo igual ou superior aos atuais residentes, observa-se, também, transformações no comércio, que passou a contar com um *shopping center* e lojas de grandes redes, além de estabelecimentos sofisticados. Tudo isso convive com apartamentos mais modestos, algumas casas e um pequeno comércio, conformando um espaço de mudança e com variedade na composição social e nos estilos de vida dos moradores.

Esse estudo insere-se em um projeto de pesquisa maior que procurou compreender as atuais mudanças em curso em bairros dos estratos médios localizados no entorno do Centro Histórico de Belo Horizonte. Mesmo considerando as diferenças em relação ao tempo de ocupação e às características sociais dos primeiros habitantes desses bairros, o que os caracteriza hoje é a presença preponderante dos estratos médios. Entre as diferenças na ocupação, alguns foram formados no início da capital, inaugurada em 1897, sendo que parte deles faz parte hoje do conjunto de bairros protegidos pelo patrimônio cultural de Belo Horizonte. Outros, como o que será aqui analisado, foram ocupados décadas depois.

Os bairros mais antigos renovaram pouco e, assim, mantiveram a predominância dos estratos médios-médios. Já os mais novos, localizados na chamada Zona Sul, vêm passando por intensas mudanças, com uma maior presença dos estratos mais altos da classe média. Enfim, são bairros que, em uma visão macrosociológica, compõem o espaço dos grupos médios; e, em uma visão micro, revelam diferenças sociais e espaciais, tais como as suas formas de ocupação ao longo da história da cidade, as sociabilidades

e as representações sociais.

O bairro aqui analisado chama-se Anchieta, está localizado na Zona Sul da cidade de Belo Horizonte, e vem passando por mudanças sociais e físicas que não diferem de forma significativa do que tem ocorrido nos outros bairros dessa zona, e mesmo de zonas socialmente semelhantes de outras cidades brasileiras. Não se trata, portanto, de um caso singular, mas de um tipo de mudança bastante comum nas grandes cidades brasileiras. Compreendê-la mais a fundo, nos seus sentidos e significados é a proposta deste texto.

Captar tais mudanças é um grande desafio, uma vez que dispomos de poucos dados na escala de bairro. Para isso, utilizamos os dados do Censo Demográfico de 2000 e 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), e aqueles do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Observações de campo e entrevistas complementaram esses dados no que se refere à percepção dos moradores sobre as mudanças físicas no bairro, como novas construções, novo tipo de comércio, assim como as suas localizações.

Os resultados mostram uma mudança espacial e social, que tem como principal agente o mercado imobiliário, que vem transformando a paisagem física e social do Anchieta, a partir da oferta de sofisticados edifícios, com muitos apartamentos e voltados para os estratos mais altos das classes médias. A presença desses novos moradores provoca a sofisticação do comércio, configurando uma situação de simultânea gentrificação residencial e comercial que se complementam. Apesar dessas mudanças ocorrerem em um bairro que já era predominantemente de classe média, diferente de outros casos estudados pela literatura em bairros operários (Glass 2010), estamos nos referindo a ela como gentrificação, uma vez que parte dos novos apartamentos são em número e valor bem superior ao das antigas casas que substituíram. A isso se somam as mudanças no comércio.

A seguir, serão apresentados o contexto do universo de análise juntamente com uma explora-

ção dos dados coletados, a discussão conceitual acerca do fenômeno da gentrificação e, por fim, a conclusão a respeito das mudanças sociais analisadas no Anchieta.

### A Zona Sul belo-horizontina e a concentração de estratos médios

Denominada pela mídia e pelos moradores como Zona Sul, e pela administração municipal como região Centro-Sul, essa área da cidade é conhecida como a mais rica de Belo Horizonte, ainda que guarde muitas desigualdades internas em função da presença de favelas. De acordo com o Atlas do Desenvolvimento Humano nas Regiões Metropolitanas Brasileiras (PNUD, Ipea e FJP 2014), que permite a análise não só em âmbito intermunicipal, mas também intramunicipal, a região Centro-Sul de Belo Horizonte apresentou os maiores valores no Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM), em comparação com as demais regiões da cidade.<sup>2</sup> As UDHS (unidades semelhantes ao perímetro dos bairros) dessa região tiveram uma média de 0,95 no IDHM, evidenciando a oferta e acesso a serviços urbanos de qualidade, destoando de outras partes da cidade.

O Anchieta possui uma ocupação relativamente recente, iniciada na década de 1920, mas com maior adensamento entre as décadas de

1950 e 1970 (Arreguy e Ribeiro 2008). A partir dos anos 2000, pode-se perceber uma lenta, mas constante, sofisticação do bairro. Uma das nossas fontes para captar essas mudanças são os dados de novas construções registradas pela Prefeitura da cidade.<sup>3</sup>

A Tabela 1, construída com base nos dados do IPTU de 2019, evidencia a mudança no tipo de moradia predominante no bairro ao longo das últimas décadas. Se até 1960 havia apenas 21 apartamentos no Anchieta, a partir de 1961 até 1970 estes contabilizaram 621. O aumento considerável de apartamentos na década de 1980 associa-se ao *boom* imobiliário na cidade, com a intensa construção de edifícios multifamiliares (Belo Horizonte 1995). Já na década de 1990, houve uma queda na quantidade de novos apartamentos devido às modificações no mercado habitacional nacional, que ocorreram, principalmente, pelo fechamento do BNH, que era a principal instituição financiadora desse setor (Belo Horizonte 1995). Assim, ao longo da década de 1990, houve uma crise no setor de construção, afetando principalmente os investimentos privados (Gomes 2008). As décadas de 2000 e 2010 também foram marcadas por uma queda na construção de apartamentos, mas deve ser considerado o fato de o bairro já apresentar grande densidade construtiva.

**Tabela 1** - Quantidade de apartamentos no Anchieta por década

Período	Apartamento
Até 1960	21
1961 até 1970	621
1971 até 1980	1511
1981 até 1990	1197
1991 até 2000	1112

<sup>2</sup> O IDHM é um indicador criado em 2012 pelo Pnud, Ipea e FJP, que considera as dimensões longevidade, educação e renda, permitindo uma análise em menor escala. As Unidades de Desenvolvimento Humano (UDH), utilizadas nas análises, se aproximam aos recortes de bairros. O valor do índice varia de 0 a 1, sendo que quanto mais próximo de 1, maior o desenvolvimento humano de um estado, município, Região Metropolitana ou UDH (Pnud, Ipea e FJP 2014).

<sup>3</sup> Utilizamos os dados do IPTU de 2019, disponibilizados pela Prefeitura de Belo Horizonte (PBH). Essa base de dados é obtida a partir das informações do Cadastro Técnico da Secretaria Municipal da Fazenda (SMFA/PBH), que recolhe dados sobre os imóveis legalizados. Nesse cadastro, há informações 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 (P1 – popular; P2 – baixo; P3 – médio; P4 – alto, e P5 – luxo). A classificação do padrão de acabamento auxilia a prefeitura na cobrança de impostos, sendo que quanto maior o padrão, maior o valor cobrado. Além disso, a constante atualização do cadastro torna-o uma fonte dinâmica e abrangente da estrutura urbana da cidade. Agradecemos a PBH a disponibilização dos dados.

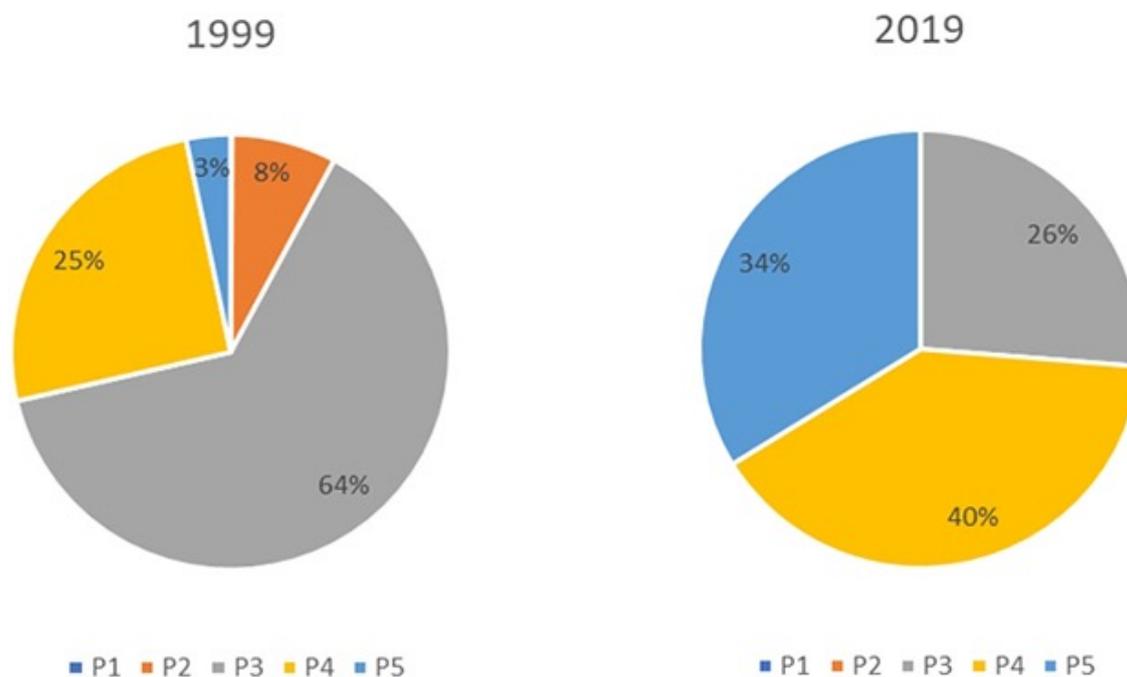
2001 a 2010	626
2011 a 2019	462
Total	5550

**Fonte:** Banco de dados do IPTU de 2019 cedidos pela PBH. Elaboração própria.

Quanto às características sociodemográficas dos moradores do bairro, de acordo com os dados do Censo (IBGE 2010),<sup>4</sup> em 2010, o Anchieta possuía 15.571 habitantes. Estes eram predominantemente brancos (86%); relativamente mais velhos que o restante da cidade (42,49% dos moradores estavam na faixa etária de 50 a 69 anos, enquanto na capital essa faixa correspondia a 32,8%); e de classe média e média alta (42,8% dos responsáveis pelos domicílios no bairro ganhavam mais de 10 salários-mínimos, comparados aos 9,8% da cidade nessa mesma faixa).<sup>5</sup>

Se, em 1999, 64% dos apartamentos do Anchieta tinham padrão de acabamento do tipo P3, considerado um padrão médio, em 2019 esse percentual cai para 26%. O tipo P4 (alto), em 1999, representava 25% e, em 2019, passa para 40%. O maior crescimento, no entanto, foi de imóveis com padrão de tipo P5 (luxo), já que, em 1999, contabilizavam apenas 8% dos imóveis e, em 2019, equivaliam a 34% dos apartamentos. Ressalta-se, ainda, a inexistência de novos apartamentos com padrão P2 em 2019, ao passo que, em 1999, esse padrão constituía 8%.

**Figura 1** - Apartamentos no Anchieta por padrão de acabamento



**Fonte:** Banco de dados do IPTU de 2019 cedidos pela PBH. Elaboração própria.

A comparação entre as duas figuras (Figura 1) evidencia as mudanças residenciais no bairro. É a partir do final da década de 1990 que se ini-

cia esse processo de mudanças no padrão das construções urbanas no Anchieta, principalmente ao considerar o crescimento do tipo P5. Por meio

<sup>4</sup> Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). 2010. Censo demográfico 2010: resultados do universo relativos às características da população e dos domicílios. Acessado em 24 de fevereiro de 2023. <https://censo2010.ibge.gov.br/resultados.html>.

<sup>5</sup> O valor do salário-mínimo naquele ano era de R\$510,00.

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, sejam eles os apartamentos antigos, sejam as casas que os novos edifícios substituem. Estas, em geral antigas, e em terrenos de pequenas dimensões, não têm valor superior a de um apartamento do tipo P5. Os condomínios verticais com torres altas e área de lazer, são construídos em espaços de várias casas, ou, como tem ocorrido, mais recentemente, em terrenos onde antes existiam edifícios antigos de três andares. A insegurança em toda a cidade também contribuiu para a desvalorização das casas e a valorização dos condomínios verticais.

Uma pesquisa desenvolvida por uma imobiliária da cidade, que atua principalmente na região Centro-Sul, afirmou que o Anchieta compõe o grupo dos 10 bairros mais valorizados da cidade, e o preço médio do m<sup>2</sup> de seus apartamentos era de R\$7.156,00 em 2017 (Casa Mineira Imóveis 2017).<sup>6</sup> Ainda segundo esta, os apartamentos de dois quartos (50m<sup>2</sup> a 80m<sup>2</sup>) no Anchieta tinham preço médio de R\$503.333,00; os de três quartos (70m<sup>2</sup> a 115m<sup>2</sup>), R\$613.069,00; e os de quatro quartos, R\$1.188.337,00.

Consultando sites de outras imobiliárias, como a Anuar Donato, nota-se que os apartamentos de dois quartos, geralmente, são imóveis mais antigos e localizados no interior do bairro. Os apartamentos com quatro quartos tendem a ser construções mais novas e com três a cinco vagas de garagem, localizados, principalmente, nos limites do Anchieta com o Sion, Comiteco e Mangabeiras – bairros vizinhos com *status* social ainda mais alto.<sup>7</sup> Analisando imagens dos anúncios desses imóveis, e realizando observações no bairro, notou-se que as novas construções são voltadas para um público específico – famílias com filhos e alto poder aquisitivo. Ao entrevistar

um comerciante do ramo imobiliário sobre o público que visa atender, ele afirmou:

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 [...] tem 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 semissuítes [...]. (Éder, corretor imobiliário, entrevista realizada em novembro de 2019).

Esse relato evidencia a tendência de as novas construções não só apresentarem um padrão mais sofisticado, haja vista a grande oferta de serviços e atividades de lazer, mas, também, de atraírem famílias "jovens", "acima dos quarenta anos com filhos" e já consolidadas economicamente. Simultaneamente a essas novas edificações residenciais, há o surgimento de novos estabelecimentos comerciais, que tendem a ser mais sofisticados do que o comércio tradicional. Não coincidentemente, pode-se verificar uma correspondência entre os moradores dos novos apartamentos e os consumidores do novo comércio. O gerente de um dos novos restaurantes no bairro, assim descreveu os moradores do Anchieta:

Eu acredito que é um bairro considerado classe AB'. 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

<sup>6</sup> Os 10 bairros mais valorizados da capital mineira, em ordem decrescente, eram: Lourdes, Belvedere/Vila da Serra, Funcionários, Santo Agostinho, Anchieta, Sion, Cruzeiro, Serra, Cidade Jardim e Luxemburgo (Casa Mineira Imóveis 2017). Casa Mineira Imóveis. 2017. Pesquisa Casa Mineira Imóveis - Preço dos imóveis em Belo Horizonte. Acessado em 21 de fevereiro de 2023. <https://blog.casamineira.com.br/preco-dos-imoveis-em-bh-1-trimestre-de-2017>

<sup>7</sup> Segundo a tipologia adotada pelo Observatório das Metrópoles, a região Centro-Sul de Belo Horizonte é composta, preponderantemente, pelos grupos superiores. Estes são compostos por categorias sócio-ocupacionais dirigentes e profissionais do ensino superior. Em 2010, esse grupo constituía 20% da população da RMBH (Mendonça e Marinho 2015).

bons ambientes, gosta de qualidade e esse é o objetivo [...] atender as expectativas dos nossos clientes. (Roberto, 34 anos, empresário e engenheiro, grifos nossos, entrevista realizada em outubro de 2019).

Instalado no Anchieta Garden Shopping, na rua Francisco Deslandes, há pouco mais de dois anos, o restaurante Coco Bambu<sup>8</sup> tem funcionado como um atrativo para o bairro, já que fomenta o consumo por parte não só dos moradores, mas também de pessoas de outros bairros da cidade. Quando indagado a respeito de possíveis impactos da 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, entrevista realizada em outubro de 2019).

Assim, pode-se afirmar que as mudanças residenciais e comerciais acontecem simultânea e complementarmente. Mesmo porque, a partir das falas acima, bem como dos dados do IPTU e dos preços dos imóveis, é possível estabelecer uma relação entre o perfil das famílias que têm adquirido os apartamentos de alto padrão e o perfil dos consumidores do Coco Bambu, por exemplo. Ademais, por meio das observações de campo, notou-se que o novo comércio e os novos prédios estão próximos fisicamente.

Para além das informações fornecidas ante-

riormente, o cadastro do IPTU também possibilita a georreferenciação dos imóveis. O Mapa 1 foi elaborado a partir dos dados cadastrais de 2019, com auxílio do *software* ArcGis. Nele, foram representados os tipos de ocupação segundo o tipo construtivo, ou seja, se a ocupação é residencial (apartamento e casa), comercial (sala e loja) ou territorial (terrenos vagos). Os imóveis apresentados 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>9</sup>

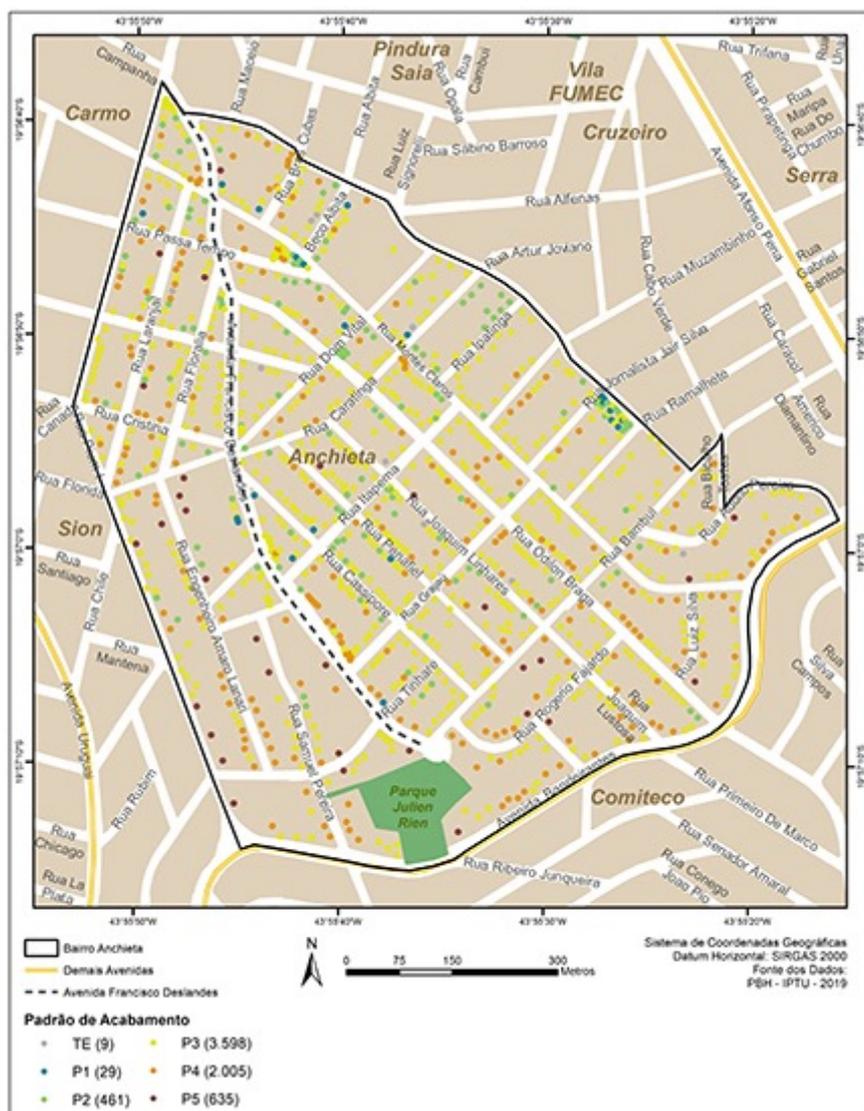
Cada ponto representa um imóvel, seja de uso comercial ou residencial. No caso dos apartamentos de um mesmo prédio, os pontos aparecem sobrepostos e com a mesma classificação de padrão de acabamento, já que não é possível um único imóvel de um prédio ter classificação diferente dos demais. Pode acontecer, porém, de um mesmo prédio apresentar dois tipos de uso, comercial e residencial, embora seja um evento raro. Nesse caso, foram feitos dois pontos distintos para representar os diferentes padrões de acabamento e estes aparecem um do lado do outro.

O Mapa 1 exhibe a distribuição espacial dos imóveis residenciais e comerciais do Anchieta em 2019. Ao final desse ano, havia um total de 6.737 imóveis, dos quais 6.079 eram residenciais, 652 comerciais e nove terrenos vagos (TE). A distribuição espacial exhibe a concentração dos imóveis do tipo P5 (luxo) nos limites do Anchieta com três bairros vizinhos – Comiteco, Carmo e, especialmente, o Sion. Contudo, é visível o começo de uma interiorização desses imóveis de luxo no bairro, como observado na rua Penafiel, Bambuí e Joaquim Linhares. Ademais, as observações de campo reforçaram esse processo, já que a paisagem física do bairro é marcada por várias construções em andamento.

<sup>8</sup> Rede de restaurantes presente em vários estados do Brasil.

<sup>9</sup> As construções em andamento não entram no cadastro do IPTU, por não terem sido finalizadas e não possuírem a Baixa de Construção (antigo Habite-se). Esta é uma certidão emitida pela PBH, cuja função é legalizar a edificação finalizada.

**Mapa 1** - Distribuição espacial de imóveis do Anchieta por padrão de acabamento (2019)



**Fonte:** Banco de dados do IPTU de 2019 cedidos pela PBH. Elaboração própria.

Por esses dados, é possível perceber que a gentrificação do bairro se iniciou pelas bordas devido às mudanças similares já em curso em bairros como Sion e Carmo, bairros com predominância de estratos da classe média alta, e não na fronteira com o bairro Cruzeiro, onde predominam conjuntos de edifícios de padrão médio e de ocupação mais antiga. Por outro lado, o Anchieta é apresentado pelos corretores imobiliários com uma outra vantagem: é um dos poucos bairros da Zona Sul que não faz fronteira com favelas. Além disso, é um bairro representado pelos moradores e corretores como tradicional, de famílias de classe média. Para isso contribui

a presença de uma igreja católica onde são celebradas concorridas missas aos domingos. Ou seja, ainda que a expansão tenha começado pelas bordas, o bairro apresenta atrativos próprios para o mercado imobiliário.

Retomando brevemente a legislação urbana do bairro, ainda que o crescimento do Anchieta deva ser contido, já que é considerado uma Zona Adensada (ZA), isso não significa que o adensamento construtivo tenha sofrido grandes impedimentos. As novas construções são feitas a partir da demolição das casas remanescentes, que contabilizavam 340 imóveis até o final de 2019 (Prefeitura de Belo Horizonte 2019).

Os imóveis de uso comercial, por sua vez, totalizavam 652 estabelecimentos e, destes, 388 localizam-se na Francisco Deslandes (tracejada no mapa acima) – rua próxima aos limites do Anchieta com os bairros Sion e Carmo, onde verificou-se, também, a concentração dos imóveis de uso residencial mais sofisticados (tipos P4 e P5). Na Francisco Deslandes, há diferentes tipos de comércio, como do ramo alimentício, vestuário, bancário, dentre outros. A variedade de comércio dá ao bairro uma vitalidade durante diferentes períodos do dia.

Complementarmente aos dados do IPTU, foram utilizados os dados do ITBI que compreendem as transações comerciais de apartamentos comprados e quitados no período de 2009 a 2019. Como mencionado anteriormente, o Anchieta é um bairro residencial, portanto, a maior parte das transações foram de imóveis (do tipo apartamento) de uso residencial (2.157), enquanto os de uso comercial foram significativamente menores (95) (Prefeitura de Belo Horizonte, 2021).<sup>10</sup>

Nesses 10 anos, dentre os imóveis de uso comercial, prevaleceram os do tipo P3 (48,4%), seguidos de P4 (29,5%), P2 (17,9%), P1 (3,2%) e P5 (1,1%). Quanto aos apartamentos vendidos e comprados, os padrões prevalecentes foram P3 (48%), P4 (33,3%), P5 (13,2%) e P2 (5,4%) (Prefeitura de Belo Horizonte, 2021). Houve apenas um apartamento do tipo P1 comercializado. É de se esperar que o tipo P3 seja o mais comercializado, independentemente do uso do imóvel, já que representa o padrão com maior incidência no bairro. A principal diferença entre os imóveis comerciais e os imóveis residenciais é a maior presença, nesses últimos, dos padrões P4 e P5.

Tendo em vista os dados apresentados, o processo em vigência no Anchieta se caracteriza por uma elitização – seja das construções residenciais e comerciais, ou dos novos moradores e consumidores atraídos por estas. Para uma maior compreensão desse fenômeno, a seção a seguir discute teoricamente tal processo, levando-se em conta o histórico de ocupação da

região Centro-sul como um todo, bem como as atividades imobiliárias na área.

### A gentrificação enquanto fenômeno internacional: contextualizações e limitações

Na literatura sociológica, Ruth Glass (2010) foi responsável por nomear como gentrificação, na década de 1960, o processo de elitização de bairros operários londrinos. Inicialmente, o termo referia-se à entrada de parcelas da classe média nesses bairros, visando à ocupação de antigos edifícios degradados e à transformação destes em moradias novas e sofisticadas. Tal entrada foi possibilitada pelo estoque de imóveis desocupados na parte central da cidade (Lees et al. 2008; Rubino 2009), devido ao prévio processo de suburbanização.

Consequentemente, os trabalhadores que residiam em tais locais foram expulsos. Tal expulsão pode ocorrer de forma direta, via cessamento do contrato de aluguel ou remoção da moradia; ou indireta, via aumento do custo de vida (Davidson e Lees 2009; Twigge-Molecy 2013). Esse tipo de gentrificação é conhecida como gentrificação residencial e caracteriza-se, principalmente, pela revalorização de moradias antigas e em estado de degradação.

Há duas linhas teóricas principais na literatura para abordar a gentrificação residencial. Uma é denominada como vertente economicista, e a gentrificação é vista como consequência do movimento do capital, e não de pessoas. O setor imobiliário é o principal ator desse processo, de forma a promover a gentrificação a partir da revalorização de imóveis antigos ou pela construção de novas edificações. A revalorização de imóveis antigos ocorre via produção de *rent gap*, ou seja, a partir da diferença entre o valor atual do imóvel, em estado de degradação, e o potencial futuro deste (Smith 2007; Rubino 2009).

Quanto à construção de novos edifícios, denominou-se tal processo como *new-build gentrification* (Davidson e Lees 2009). Estudadas em

<sup>10</sup> Prefeitura de Belo Horizonte. 2021. Transações ITBI do período de 01/2009 a 12/2019. Prefeitura de Belo Horizonte. Secretaria Municipal de Fazenda. Acessado em 20 de fevereiro de 2023. <https://prefeitura.pbh.gov.br/fazenda/tributos/ITBI>.

Vancouver e Londres, na década de 1980, essas novas construções caracterizaram-se por terem alto padrão de construção. Pelo que foi anteriormente exposto, o que vem ocorrendo no Anchieta se aproximaria desse tipo de gentrificação.

A segunda vertente é conhecida como culturalista, e a gentrificação é analisada a partir da emergência de grupos sociais dos estratos médios com disposição para residir nas áreas centrais das cidades (Rubino 2009). Tais grupos, denominados *yuppies* ou *hipsters*,<sup>11</sup> escolheriam habitar nas áreas centrais devido, não somente à facilidade de mobilidade, proximidade do local de trabalho e demais serviços urbanos, mas por valorizarem o patrimônio histórico presente em tais lugares, bem como as atividades culturais (Slater 2011; Hamnett 1991; Ley 1994; Rubino 2009; Donzelot 2007).

Assim, põe-se um dilema entre os estudos desse fenômeno urbano: deve-se priorizar o movimento do capital ou as motivações de certos grupos sociais para residirem nos centros? Hamnett (1991) afirmou que o ideal é conciliar as duas formas de análise, já que, em uma área central sem potencial gentrificador (seja pela ausência de *rent gap* ou de grupos com vontade de consumir tal espaço), a gentrificação não se concretiza. Embora tais explicações pareçam ser opostas, em muitos casos, observa-se a convergência entre elas.

O estado também se faz presente na gentrificação, ainda que sua atuação não seja sempre explícita. Quando age a favor da gentrificação, o poder público assume o papel de *state-led* ou *state-sponsored*, tanto por se basear na lógica do turismo, como em Recife (Leite 2010) e no Parque das Nações em Lisboa (Pereira 2017), quanto por promover políticas públicas em áreas históricas das cidades (Hiernaux e Gonzáles 2014). Quando facilitador (*state-led* ou *state-sponsored*), permite, sem impor grandes limitações, a existência de

alterações nos espaços físicos da cidade, promovidas, principalmente, pelo setor imobiliário. No Anchieta, a legislação urbana permissiva facilita a construção de novos empreendimentos por parte do setor privado.

Além da gentrificação residencial, os estudos têm chamado atenção para a gentrificação comercial. No Brasil esse é o tipo mais reportado pela literatura. Podendo ou não vir acompanhada da gentrificação residencial, a gentrificação comercial atrai os estratos médios tanto via consumo cultural quanto gastronômico, e engloba consumidores que não se restringem somente aos residentes de uma determinada área (Díaz Parra 2009; Leite 2004; Cerqueira 2014). Tende a ser mais instável que a residencial, já que está sujeita a modismos e rápidas transformações (Velo e Andrade 2019). Os estudos brasileiros sobre esse tipo de gentrificação focaram na manifestação do fenômeno nos centros históricos das cidades turísticas (Rubino 2009).

Em cidades como Salvador e Recife, os estudos se concentraram nos usos temporários e voltados para questões culturais e de consumo, como festas, eventos culturais etc. (Leite 2004; 2002), ao invés de ter como foco o espaço físico em si, em termos habitacionais.<sup>12</sup> Duas possíveis explicações para isso, segundo Rubino (2009), consistem em: (a) desinteresse, por parte da classe média, nos bairros históricos; e (b) o déficit habitacional atingir, principalmente, as classes mais baixas, ao invés das classes mais escolarizadas.

Já em São Paulo, as intervenções do poder público no bairro da Luz, na área central, evidenciaram que, embora houvesse um desejo, por parte do estado, em atrair as camadas médias para tal região da cidade, isso não foi suficiente. Na realidade, a complexidade histórica local, bem como as sociabilidades ali presentes podem ter funcionado como resistência para tal mudança (Frúgoli Jr e Sklair 2009). Esses casos evidenciam

<sup>11</sup> O termo *yuppies* refere-se aos *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. *Hipsters*, por sua vez, é usado para denominar um grupo que valoriza certos aspectos culturais tidos como alternativos e autênticos, mas que, ao se tornarem moda, são abandonados por tal grupo.

<sup>12</sup> Com relação à gentrificação comercial nessas duas cidades, as intervenções do estado fomentaram a sofisticação do comércio nas áreas centrais, com o objetivo de atrair um público com maior capital econômico e cultural (Leite 2004).

que a gentrificação não é algo inevitável, assim como não se manifesta de uma única forma em diferentes lugares.

No que tange a capital mineira, as intervenções realizadas no Centro não resultaram em gentrificação (Jayme e Trevisan 2012; Hoffman 2014). Como em muitas outras capitais, o Centro Histórico passou por um processo de maior popularização e as classes média e alta passaram a frequentar, consumir e residir em novas centralidades. Apesar das iniciativas públicas de requalificação do Centro, o uso que os estratos médios fazem dessa área da cidade é pontual. O Anchieta, por sua vez, tem passado por um processo de renovação urbana no qual dois tipos de gentrificação ocorrem simultaneamente: a residencial, por nova construção, e a comercial.

Como mostrado na seção anterior, embora prevaleçam no Anchieta os imóveis residenciais e comerciais de padrão médio (P3), que caracterizavam a sua ocupação inicial, mais recentemente, observou-se a construção de imóveis com padrões mais sofisticados (P4 e P5). Diferentemente dos casos reportados na literatura brasileira sobre gentrificação, o processo vigente no Anchieta se destaca por representar a elitização de um bairro historicamente já ocupado pelos estratos médios, combinando mudanças no plano residencial e comercial.

### Considerações finais

Tendo em vista o objetivo de analisar as mudanças em curso no Anchieta, no contexto dos bairros de classe média do entorno do Centro de Belo Horizonte, um dos desafios encontrados foi a obtenção de dados capazes de captá-las. A disponibilidade dos bancos de dados do IPTU e ITBI foi fundamental, já que consistem em informações sobre os imóveis legais da cidade e, por serem constantemente atualizados, permitem uma análise mais assertiva de tais processos urbanos.

Os novos imóveis residenciais e comerciais construídos possuem alto padrão (P4 e P5), isso evidencia que, embora o Anchieta esteja passando por uma elitização iniciada no final da década

de 1990, há o convívio dos estratos médios da classe média com os novos moradores de classe média alta. Essa certa heterogeneidade no território aparentemente tem conformado diferentes estilos de vida, já que os novos estabelecimentos comerciais atraem os novos moradores, enquanto os moradores antigos tendem a consumir o comércio tradicional (Assis 2017).

O mapa construído com base nos dados do IPTU exibiu a concentração dos imóveis residenciais e comerciais de alto padrão (P4 e P5) nos limites do Anchieta com o Sion – que, dentre os bairros vizinhos, é o mais verticalizado e elitizado. Assim, supõe-se que a gentrificação (residencial e comercial) teve início em uma área restrita do bairro. As observações de campo, porém, mostraram que o espraiamento dessas novas construções no interior do bairro já começou permitindo-nos inferir que a tendência é de tal processo abranger todo o Anchieta. Isso conforma o cenário da Zona Sul belo-horizontina, no qual há predomínio das classes média e alta, bem como da maior oferta de imóveis sofisticados.

Em um cenário mais amplo, tomando o Anchieta como exemplo dos demais bairros da região Centro-sul, a pesquisa mostrou a continuidade de uma dinâmica histórica dessa área da cidade. Se, desde os primórdios da capital, a área central foi planejada e pensada para a ocupação dos estratos médios (Villaça 2001), a região Centro-sul permanece constituída por uma população com tais condições socioeconômicas, seja pela concentração de bens e serviços urbanos, pelos equipamentos culturais e estabelecimentos comerciais, ou mesmo pelas ofertas de imóveis voltados para os estratos da classe média (Gomes 2008).

Por meio das novas construções de alto padrão no Anchieta, o que se conclui é que há uma tendência de maior elitização da área, ainda que esta já seja habitada e consumida por camadas privilegiadas. Como já mostraram Mendonça, Andrade e Diniz (2019), a área central de Belo Horizonte passou na última década por um processo que eles denominaram de hipersegregação das elites, ou seja, os grupos superiores,

que tradicionalmente a habitaram, tendem a se concentrar ainda mais nesse espaço.

Assim, ainda que o mercado imobiliário seja o protagonista desse processo, devem ser consideradas a postura facilitadora do estado (*state-led*) e a vontade dos estratos altos da classe média de residir e consumir nessa área da cidade. Sem essa combinação de fatores, as gentrificações vigentes (residencial e comercial) não seriam possíveis, o que nos leva a corroborar o que foi postulado com Hamnett (1991).

### Agradecimentos

Agradecemos ao CNPq, à Capes e à FapeMIG os apoios para a realização desta pesquisa. Agradecemos também à Prefeitura de Belo Horizonte (PBH) pela disponibilização dos dados, e as contribuições dos pareceristas anônimos.

### Referências

Arreguy, Cintia Aparecida C. e Raphael R. Ribeiro. 2008. *Histórias de bairros de Belo Horizonte: Centro-Sul*. Belo Horizonte: APCBH-Acap/BH.

Assis, Livia M. L. de. 2017. *O comércio de bairro enquanto terceiro lugar: um estudo sobre as interações sociais no bairro Anchieta*. Monografia em Ciências Sociais, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais.

Belo Horizonte (MG). 1995. *Plano diretor de Belo Horizonte: lei de uso e ocupação do solo: estudos básicos*. Belo Horizonte: Prefeitura Municipal.

Cerqueira, Eugênia D. V. 2014. A evolução das formas de gentrificação: estratégias comerciais locais e o contexto parisiense. *Cad. Metrop.* 16 (32): 417-36. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3206>.

Davidson, Mark e Loretta Lees. 2009. New-build gentrification: its histories, trajectories, and critical geographies. *Population, Space and Place* 16: 395-411. <https://doi.org/10.1002/psp.584>.

Díaz Parra, Iban. 2009. 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* 13 (304).

Donzelot, Jaques. 2007. The three-speed city. Marginalization, periurbanization, gentrification. In *Dialogues in Urban and Regional Planning 2*, organizado por Bruce Stiftel, Vanessa Watson e Henri Acselrad, 103-26. London: Routledge.

Frúgoli Jr., Heitor e Jessica Sklair. 2009. O bairro da Luz em São Paulo: questões antropológicas sobre o fenômeno da gentrification. *Cuadernos de Antropología Social* 30(1): 119-36. <https://doi.org/10.34096/cas.130.2779>.

Glass, Ruth. 2010. Aspects of change. In *The gentrification debates. A reader*, organizado por Japonica Brown-Saracino, 19-31. Londres: Routledge.

Gomes, Sérgio M. 2008. A dinâmica do mercado formal de produção residencial. In *Estudos urbanos: Belo Horizonte 2008: transformações recentes na estrutura urbana*, organizado por Maria Fernandes Caldas, Jupira Gomes de Mendonça, Lélío Nogueira do Carmo, 237-73. Belo Horizonte: Prefeitura de Belo Horizonte.

Hamnett, Chris. 1991. The blind men and the elephant: the explanation of gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers. New Series* 16 (2): 173-89. <https://doi.org/10.2307/622612>

Hiernaux, Daniel e Carmen Imelda González. 2014. Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación. *Revista de Geografía Norte Grande* 58: 55-70. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022014000200004>.

Hoffman, Felipe Eleutério. 2014. Museus e revitalização urbana: o Museu de Artes e Ofícios e a Praça da Estação em Belo Horizonte. *Cad. Metrop.* 16 (32): 537-63. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3211>.

Jayme, Juliana G. e Eveline Trevisan. 2012. Intervenções urbanas, usos e ocupações de espaços na região central de Belo Horizonte. *Civitas* 12 (2): 359-77. <https://doi.org/10.15448/1984-7289.2012.2.11933>.

Lees, Loreta, Tom Slater e Elvin Wyly. 2008. *Gentrification*. New York: Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203940877>.

Leite, Rogerio P. 2010. A exaustão das cidades: antienobrecimento e intervenções urbanas em cidades brasileiras e portuguesas. *Revista Brasileira de Ciências Sociais* 25: 73-175. <https://doi.org/10.1590/S0102-69092010000100006>.

Leite, Rogério P. 2004. *Contra-usos da cidade. Lugares e espaço público na experiência urbana contemporânea*. Campinas: Editora da Unicamp.

Leite, Rogério P. 2002. Contra-usos e espaço público: notas sobre a construção social dos lugares na Mangue-town. *Revista brasileira de Ciências Sociais* 17 (49): 115-72. <https://doi.org/10.1590/S0102-69092002000200008>.

Ley, David. 1994. Gentrification and the politics of the new middle class. *Environment and Planning: Society and Space* 12 (1): 53-74. <https://doi.org/10.1068/d120053>.

Mendonça, Jupira G. de, Luciana T. de Andrade e Alexandre Magno A. Diniz. 2019. Hipersegregação das elites metropolitanas brasileiras na década de 2000: interpretações a partir da Região Metropolitana de Belo Horizonte. *Cadernos Metrópole* 21(44): 29-53. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2019-4402>.

Mendonça, Jupira G. de e Marco Antônio C. Marinho. 2015. As transformações socioespaciais na região metropolitana de Belo Horizonte. In *Belo Horizonte: transformações na ordem urbana*, organizado por Luciana Teixeira de Andrade, Jupira Gomes de Mendonça e Alexandre Magno Alves Diniz, 145-77. Rio de Janeiro: Letra Capital.

Pereira, Patrícia. 2017. A transformação da zona ribeirinha oriental de Lisboa: um caso de gentrificação por nova construção. *EURE Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales* 30 (130): 47-71. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612017000300047>.

PNUD, Ipea e FJP. 2014. *Atlas do desenvolvimento humano nas regiões metropolitanas brasileiras*. Brasília: PNUD, Ipea, FJP.

Prefeitura de Belo Horizonte. 2019. *Cadastro do IPTU referente ao bairro Anchieta*. Belo Horizonte: Prefeitura de Belo Horizonte; Secretaria Municipal de Fazenda.

Rubino, Silvana. 2009. Enobrecimento urbano. In *Plural de cidades: novos léxicos urbanos*, organizado por Carlos Fortuna e Rogério Proença Leite, 25-40. Coimbra: Edições Almedina.

Slater, Tom. 2011. Gentrification of the city. In *The New Blackwell Companion to the City*, organizado por Gary Bridge e Sophie Watson, 571-85. Blackwell Publishing. <https://doi.org/10.1002/9781444395105.ch50>.

Smith, Neil. 2007. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. *Geosp Espaço e Tempo* 11 (1):15-31. <https://doi.org/10.11606/issn.2179-0892.geosp.2007.74046>.

Twigge-Molecey, Amy. 2013. *Exploring resident experiences of displacement in a neighbourhood undergoing gentrification and mega-project development: A Montréal Case Study*. Berlin: RC21 Conference.

Veloso, Clarissa dos Santos e Luciana T. de Andrade. 2019. Sapucaí Street: entertainment hub and commercial gentrification in Belo Horizonte. *International Journal of the Sociology of Leisure* 2(1-2): 43-61. <https://doi:10.1007/S41978-018-00032-W>.

Villaça, Fávio. 2001. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel.

---

### Lívia Matos Lara de Assis

Mestre em Ciências Sociais pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC-Minas), em Belo Horizonte, MG, Brasil. Doutoranda na mesma instituição.

---

### Luciana Teixeira de Andrade

Doutora em Sociologia pelo Instituto Universitário de Pesquisas do Rio de Janeiro (IUPERJ), no Rio de Janeiro, RJ, Brasil; mestre em Ciência Política pela Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), em Belo Horizonte, MG, Brasil. Professora na Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC-Minas), em Belo Horizonte, MG, Brasil.

*Os textos deste artigo foram revisados pela SK Revisões Acadêmicas e submetidos para validação das autoras antes da publicação.*