

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE MINAS GERAIS
Programa de Pós-graduação em Ciências Sociais

Raissa Rocha Assunção Oliveira

MORAR NO CENTRO:
A experiência do *retrofit* em Belo Horizonte

Belo Horizonte
2019

Raissa Rocha Assunção Oliveira

**MORAR NO CENTRO:
A experiência do *retrofit* em 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.

Orientadora: Dr^a. Luciana Teixeira de Andrade

Belo Horizonte
2019

FICHA CATALOGRÁFICA

Elaborada pela Biblioteca da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais

O48m Oliveira, Raissa Rocha Assunção
Morar no centro: a experiência do *retrofit* em Belo Horizonte / Raissa
Rocha Assunção Oliveira. Belo Horizonte, 2019.
87 f.: il.

Orientadora: Luciana Teixeira de Andrade

Dissertação (Mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais.
Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais

1. Reabilitação habitacional. 2. Renovação urbana. 3. Edifícios - Reformas. 4. Arquitetura – Conservação e restauração. 5. Planejamento urbano. 6. Centros históricos. 7. Patrimônio cultural – Proteção – Belo Horizonte. 8. Centro (Belo Horizonte, MG). 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)

Raissa Rocha Assunção Oliveira

**MORAR NO CENTRO:
A experiência do *retrofit* em Belo Horizonte**

Dissertação apresentada ao programa de pós-graduação em Ciências Sociais da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Ciências Sociais.

Prof^a. Dr.^a Luciana Teixeira de Andrade – PUC Minas (Orientador)

Prof^a. Dr.^a Juliana Gonzaga Jayme – PUC Minas (Banca Examinadora)

Prof^a. Dr.^a Jupira Gomes de Mendonça – UFMG (Banca Examinadora)

Belo Horizonte 19 de setembro de 2019.

AGRADECIMENTO

Agradeço à minha orientadora, Professora Luciana Teixeira de Andrade, pelos profundos ensinamentos e dedicação a este trabalho, sem você certamente ele não teria se concretizado. Aos professores e professoras do Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais, levarei para vida cada lição e cada encontro dentro e fora de sala. Aos meus pais e meus avós que sempre prezaram pela minha educação e me permitiram dar exclusividade ao meu grande sonho acadêmico. Aos meus queridos irmãos, meus maiores admiradores. Aos meus amigos pela força e exemplo que me deram nesses últimos dois anos. À Fernanda, pessoa que mais acreditou e amou meus sonhos junto comigo, obrigada! À Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais pela concessão de minha bolsa de estudos integral e todos os seus excelentes funcionários que auxiliaram minha passagem por esse mestrado. Obrigada!

RESUMO

O tema morar no Centro, amplamente discutido nos séculos XX e XXI no meio acadêmico entre arquitetos, geógrafos, engenheiros e sociólogos, será tratado aqui a partir da experiência do *retrofit* no hipercentro de Belo Horizonte, o centro histórico da cidade. Atualmente no hipercentro de Belo Horizonte existem dois edifícios, o Chiquito Lopes e o Excelsior, que passaram por *retrofit* e se tornaram residenciais. E outros dois edifícios estão em fase de obras, o Pio XII e o Tupis. Todos foram objetos desta pesquisa que objetivou conhecer quem são as pessoas que vivem nesses edifícios e quais as suas motivações para morar no Centro. A oportunidade do *retrofit* tem íntima relação com o abandono do Centro e com a sua posterior revalorização a partir dos processos de reabilitação, muitos deles conduzidos pelo poder público. Nos apoiamos em duas ideias. A primeira de que a habitação nas áreas centrais é uma política defendida por vários urbanistas na medida em que combate a degradação do ambiente, conferindo vitalidade ao local além dos períodos em que o comércio e as instituições funcionam. que mesmo depois do comércio fechado ainda possui movimento e habitabilidade. A segunda tem a ver com a necessidade de se compreender um momento novo no qual essa produção de moradia ocorre. Novo tanto em relação às políticas para as áreas centrais das cidades, quanto de financeirização das cidades.

Palavras-chave: *Retrofit*. Hipercentro de Belo Horizonte. Morar no Centro. Reabilitação de centros urbanos.

ABSTRACT

Living in the Center, widely discussed in the twentieth and twenty-first centuries in the academic world among architects, geographers, engineers, and sociologists, will be addressed here from the experience of retrofit in the hypercentre of Belo Horizonte, the city's historic center. Currently in Belo Horizonte's hypercentre there are two buildings, the Chiquito Lopes and the Excelsior, which were retrofitted and became residential. And two other buildings are under construction, Pio XII and Tupis. All were objects of this research that aimed to know who are the people who live in these buildings and what are their motivations for living in the Center. The opportunity for retrofitting is closely related to the abandonment of the Center and its subsequent revaluation from the rehabilitation processes, many of them conducted by the government. We rely on two ideas. The first is that housing in central areas is a policy advocated by many urban planners as it fights environmental degradation, giving vitality to the place beyond the periods when business and institutions operate. This means that even after the business hours still have movement and habitability. The second has to do with the need to understand a new moment in which this housing production takes place. New in both city center policies and city financialization.

Keywords: Retrofit. Hypercenter of Belo Horizonte. Live in the Center. Rehabilitation of urban centers.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Delimitação do hipercentro de Belo Horizonte a partir da área central da Av. do Contorno.....	24
Figura 2 Indicação dos locais que passaram por intervenções do Centro Vivo	37
Figura 3 Praça Raul Soares após a intervenção	38
Figura 4 Praça Rui Barbosa após a intervenção	39
Figura 5 Praça Sete após a intervenção	40
Figura 6 Fachada frontal do Ed. Dandara antes e após o <i>retrofit</i>.....	49
Figura 7 Localização no hipercentro de Belo Horizonte dos edifícios <i>retrofitados</i> que se tornaram residenciais	50
Figura 8: Ed. Tupis em 2008	51
Figura 9 - Imagens do Edifício Chiquito Lopes	55
Figura 10 - Imagens do Edifício Tupis	56
Figura 11 - Imagens do Edifício Excelsior	57
Figura 12 - Imagens do Edifício Pio XII	58
Figura 13 Regiões em que os entrevistados moravam antes de morarem no retrofit.....	65

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 Renda dos responsáveis pelos domicílios. Centro e Belo Horizonte - 2010 ...	42
Tabela 2 População de Belo Horizonte e do Centro por faixa etária, 2010	42
Tabela 3 Quantidade de prédios e apartamentos construídos no Centro entre 1950 e 2010.	44
Tabela 4: quantidade de pessoas por faixa etária nos edifícios Excelsior e Chiquito Lopes	63
Tabela 5 faixa de renda dos moradores dos Edifícios Excelsior e Chiquito Lopes.....	63
Tabela 6 : Preços dos apartamentos de cada <i>retrofit</i>	64

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Descrição dos processos de intervenção em centros urbanos segundo Heliana Vargas e Ana Luísa Castilho	20
Quadro 2 Propostas Plano de Ação BH-Hipercentro	34
Quadro 3 Edifícios <i>retrofitados</i> no hipercentro de Belo Horizonte	49

SUMÁRIO

AGRADECIMENTO	13
RESUMO	14
ABSTRACT	15
LISTA DE FIGURAS	16
LISTA DE TABELAS	17
LISTA DE QUADROS	18
INTRODUÇÃO.....	11
CAPÍTULO 1 – CENTRALIDADES	15
1.2 Intervenções em Centros Históricos.....	19
CAPÍTULO 2 – O HIPERCENTRO: contextualizando o Centro Histórico de Belo Horizonte	23
2.1 Ocupação e verticalização	25
2.2 Novas centralidades e a popularização do Centro.....	29
2.3 Intervenções urbanas.....	32
2.4 Os dias atuais	41
CAPÍTULO 3 - O RETROFIT: O caso do Centro de Belo Horizonte.....	47
3.1 Edifício Chiquito Lopes	54
3.2 Edifício Tupis – <i>Balança mas não cai</i>	55
3.3 Edifício Excelsior.....	57
3.4 Edifício Pio XII.....	58
3.5 Resultados da pesquisa de campo	58
CONCLUSÃO.....	71
REFERÊNCIAS	75
ANEXOS.....	79
Anexo A:.....	79
LEI Nº 9.326, DE 24 DE JANEIRO DE 2007.....	79
Anexo B	85

INTRODUÇÃO

O tema morar no Centro, amplamente discutido nos séculos XX e XXI no meio acadêmico entre arquitetos, geógrafos, engenheiros e sociólogos, será tratado aqui a partir da experiência do *retrofit* no hipercentro¹ de Belo Horizonte, o centro histórico da cidade. Por *retrofit* entende-se uma prática de recuperação, manutenção e restauração de edifícios com a intenção de possibilitar sua inserção na estrutura da cidade. O que difere o *retrofit* das reformas comuns é que este aproveita toda estrutura existente e preserva as características históricas e patrimoniais do edifício, dando-lhe um novo uso.

Como ocorreu em várias outras cidades brasileiras a partir da metade do século XX, o Centro de Belo Horizonte vem sendo objeto de diversas políticas públicas de reabilitação urbana, que visam recuperar a sua importância econômica, sociocultural e simbólica. O *retrofit* é parte dessas políticas. E, ainda que se trate de uma experiência em uma escala restrita, ela é importante na medida em que aponta para uma das possibilidades de incrementar o uso residencial do Centro, conferindo-lhe maior vitalidade, principalmente nos períodos em que o comércio e as instituições deixam de funcionar. Além disso, ele aproveita as estruturas edificadas já existentes.

Atualmente no hipercentro de Belo Horizonte existem dois edifícios, o Chiquito Lopes e o Excelsior, que passaram por *retrofit* e se tornaram residenciais. E outros dois edifícios estão em fase de obras, o Pio XII e o Tupis. Todos foram objetos desta pesquisa que objetivou conhecer quem são as pessoas que vivem nesses edifícios e quais as suas motivações para morar no Centro. E se o *retrofit* se insere no mercado imobiliário do Centro como forma de suprir a demanda da classe média por moradia ou se configura como mais uma ferramenta de especulação dentro da lógica do mercado de compra de imóveis e/ou aluguéis. Para tanto foram aplicados cem questionários aos moradores, cinquenta do Excelsior e cinquenta do Chiquito. Oito moradores do Excelsior foram entrevistados além de corretores de todos os empreendimentos, menos do edifício Tupis que está com as obras paradas no momento.

A pesquisa iniciou-se com o levantamento de material bibliográfico acerca do tema da centralidade urbana e a importância dos centros históricos para as cidades. Procuramos entender e situar as mudanças que ocorreram na área central de Belo

¹ Hipercentro é uma região dentro da área central de Belo Horizonte definida pelo Plano Diretor de 1996 (Lei 7.165). Corresponde ao centro histórico da cidade.

Horizonte desde sua fundação no final do século XIX, até a primeira década do século XXI, através das políticas urbanas propostas e intervenções feitas durante este último período. Foi importante entender as circunstâncias políticas em que a cidade foi idealizada e o papel do Estado no período inicial da sua ocupação. Belo Horizonte já nasce elitista e segregada, com um Centro extremamente valorizado econômica e simbolicamente. Paralelamente à pesquisa bibliográfica a pesquisa de campo tratou de levantar dados que pudessem esclarecer sobre os processos de morar no Centro, tais como os do cadastro do IPTU e do Censo de 2010. Com eles pude compreender um pouco mais sobre as dinâmicas construtivas do Centro e o perfil da sua população.

A oportunidade do *retrofit* tem íntima relação com o abandono do Centro e com a sua posterior revalorização a partir dos processos de reabilitação, muitos deles conduzidos pelo poder público. E, como já mostrou Neil Smith (2005) com a teoria do *rent gap*², o mercado imobiliário só se interessa em investir no Centro quando o preço de compra dos edifícios compensa o investimento na sua transformação. O abandono e a deterioração prévios são os principais fatores que contribuem para a desvalorização dos imóveis, possibilitando a realização do lucro pelos investidores.

Nos apoiamos em duas ideias. A primeira de que a habitação nas áreas centrais é uma política defendida por vários urbanistas na medida em que combate a degradação do ambiente, conferindo vitalidade ao local além dos períodos em que o comércio e as instituições funcionam. que mesmo depois do comércio fechado ainda possui movimento e habitabilidade. A segunda tem a ver com a necessidade de se compreender um momento novo no qual essa produção de moradia ocorre. Novo tanto em relação às políticas para as áreas centrais das cidades, quanto de financeirização das cidades.

Raquel Rolnik no livro *Guerra dos lugares: A colonização da terra e da moradia na era das finanças* (2017), mostra que a propriedade imobiliária em geral e, particularmente, a habitação, configura “uma das mais novas e poderosas fronteiras da expansão do capital financeiro” (ROLNIK, 2017. p. 14), configurando a chamada financeirização da moradia que exprime um cenário onde o valor-de-troca se sobrepõe ao

² É uma descontinuidade do investimento, uma alternância entre investimento e desinvestimento. Esses investimentos conseguem enobrecer certas áreas da cidade transformando os preços praticados no mercado ao criar submercados imobiliários para classes de renda mais alta. Esse diferencial de preços praticados é que se nomeia como *rent gap* (SMITH, 2005).

valor-de-uso. Na opinião da autora, as políticas públicas abandonaram os conceitos de moradia como um bem social a partir do momento em que acreditaram que os mercados podiam regular, de forma mais justa, a alocação da terra urbana e da moradia. Uma das críticas que se faz ao Programa Minha Casa Minha Vida, por exemplo, é a sua incapacidade de regular o resultado da paisagem urbana gerada a partir das construções dos seus milhares de edifícios, em outras palavras, são projetos enormes e padronizados que se inserem no contexto urbano sem harmonia com o local.

As políticas habitacionais se transformaram em mecanismos de extração de renda, ganho financeiro e acumulação de riqueza e deixaram de ter um papel de distribuição de riqueza para aqueles com menos recursos (ROLNIK, 2017). Outro problema é que localização desses empreendimentos é ditada por interesses econômicos e comerciais de agentes privados, o Estado pouco tem poder sobre isso (ANITELLI, 2017). Ou seja, na grande maioria dos casos, os conjuntos habitacionais estão alocados de forma espalhada, longe das centralidades e carentes de infraestrutura urbana e comercial básicas. O que fere o pressuposto fundamental de que é preciso ter manutenção de usos diversificados e, portanto, uso residencial nas áreas urbanas centrais para que haja mais qualidade de vida urbana e para que esses espaços centrais sejam mais democráticos e inclusivos.

A concentração de pessoas é uma das condições necessárias para o florescimento da diversidade urbana. E isso quer dizer que nos bairros devem haver alta concentração de moradias, bem como outras atividades. O objetivo é promover a vida urbana da população urbana, abrigada sob concentrações bastante densas e bastante diversificada para possibilitar uma oportunidade viável de desenvolver a vida urbana (JACOBS, 2000).

Os poderes públicos da maioria das grandes cidades brasileiras e do mundo, propuseram ao longo de todo o último século e também neste, intervenções urbanas que visassem a melhoria das centralidades urbanas. Vargas e Castilho (2006) dividiram os processos de intervenção em centros urbanos em três períodos, são eles: Renovação Urbana (1950 – 1960); Preservação Urbana (1970 – 1980) e Reinvenção Urbana (1990 – final da década de 2000). Nos interessa em particular o período de Reinvenção Urbana

Nesse contexto de *Reinvenção Urbana* colocado por Vargas e Castilho (2006), onde os centros históricos passam por uma série de intervenções buscando reafirmar seu caráter simbólico, o *retrofit* ganha espaço, pois consegue agregar renovação urbana e preservação do patrimônio. Daí a importância de entender como essa alternativa de

produção de moradia, ainda recente, funciona na prática, qual o seu público alvo e o que ela representa para o hipercentro de Belo Horizonte.

O trabalho está dividido em três capítulos. No primeiro tratamos da importância da centralidade e dos centros históricos. O segundo capítulo discute o hipercentro de Belo Horizonte sob quatro perspectivas diferentes, são elas: sua localidade e inserção na malha urbana; sua ocupação e verticalização a partir do desenvolvimento da legislação urbana e seus efeitos sobre a paisagem urbana; os impactos causados pelo surgimento de novas centralidades na cidade; as intervenções urbanas sofridas a partir da década de 1980 e os dados sócio econômicos mais recentes fornecidos pelo Censo 2010. Em todas essas seções o texto seguirá a lógica cronológica, portanto cada década do século XX será repassada, mas através de óticas diferentes, para que ao final o leitor tenha uma visão contextualizada do hipercentro. O capítulo três trata do *retrofit* de maneira geral, suas definições. Nele apresentaremos os quatro edifícios *retrofitados* no hipercentro e discutiremos os resultados da pesquisa de campo.

CAPÍTULO 1 – CENTRALIDADES

Neste capítulo trataremos, em um primeiro momento, da importância das centralidades e as mudanças trazidas com o período modernista após a Segunda Guerra Mundial. Na segunda parte falaremos dos processos por trás das intervenções em centros históricos.

O centro é um espaço de encontro tanto por sua condição de centralidade, sendo ponto focal da cidade, quanto pela soma de tempo advinda do passado que o permite adquirir um valor de história (CARRIÓN, 2005), o que o qualifica como histórico. E por essa dupla qualidade, de espacialidade (centralidade) e temporalidade (história), o centro histórico atua como lugar de encontro de uma população que vive em espaços que o superam (transterritorialidade) e também um ambiente onde se encontram diferentes sociedades provenientes de diferentes tempos e momentos históricos (transtemporalidade). Esta condição permite ao centro histórico obter uma qualidade simbiótica particular (CARRIÓN, 2005) do encontro da pluralidade de espaços, tempos e sujeitos.

Do ponto de vista urbanístico, o centro é onde tudo começou e, de modo geral, é também o centro geográfico da cidade. A partir do século XIX, o crescimento populacional resultado da migração do campo para cidade, provoca o surgimento de novas zonas na cidade, periféricas ao centro histórico que constitui a referência econômica e política da cidade.

O plano modernista ganha força nesse cenário, principalmente a partir da terceira década do século XX e após a segunda guerra mundial que havia causado uma imensa destruição nas cidades europeias. Os urbanistas modernos propunham uma nova urbanidade em que o funcionalismo é a base da satisfação social, prometendo reencantar a cidade. Ansiavam por dominar a organização espacial através de uma cidade construída a partir de outra já existente (PEIXOTO, 2003), substituindo totalmente o que havia, planificando o traçado urbano, setorizando os usos e alocando os cidadãos de maneira organizada expressando a posição social que ocupavam dentro do processo de produção da cidade.

O modelo urbano modernista perdura até os anos 1980 quando há uma nova afirmação de filosofia de planejamento urbano. Essa nova filosofia é conduzida por preocupações ambientais e patrimoniais, pela exclusão social e pelo fracasso de “nova

urbanidade” proposta pelos modernistas, isso tudo simbolizado pelos discursos da crise do espaço público e “as linhas de orientação desta nova filosofia são dominadas pela ideia de reabilitação e requalificação da *cidade histórica e tradicional*” (PEIXOTO, 2003, p. 221).

O desenraizamento causado pela aceleração da vida moderna é visto como uma reação dos núcleos urbanos antigos frente a efervescência patrimonial. Além da vida moderna, o desenraizamento é causado pelo aparecimento de novas periferias e pelo ritmo de desaparecimento de modos de vida tradicionais (PEIXOTO, 2003). Nesse contexto, a consciência patrimonial se mostra como uma invenção cultural, ela funciona como uma forma de reanimar o presente através da “atribuição de uma segunda vida a um passado mais ou menos inerte e supostamente longínquo”.

Dentro do processo de implosão-explosão da cidade o Centro se destaca, isso quer dizer que: ele se mantém como local da decisão, do poder, da organização, da informação, embora presencie-se a construção de uma diversidade de centros e também a estruturação das periferias. Inicia-se o surgimento e a produção no espaço urbano de novas centralidades destinadas ao atendimento das necessidades criadas pela nova condição da metrópole, mais extensa e descentralizada. O espaço urbano é definido por reunir objetos, coisas, pessoas, todos e tudo entrepostos, “onde a cidade se oferece como espetáculo, receptáculo e que, no entanto, no curso de sua concentração enfraquece e se rompe, criando um outro lugar, um outro centro, uma periferia” (VILELA, 2006. p. 64).

Entretanto Manuel Castells (1983) enxerga o centro como ponto de partida da cidade, dentro dela ele desenvolve um papel estruturador, que integra e é ao mesmo tempo simbólico. Lefebvre e Castells veem o centro como um lugar onde se coordena as atividades urbanas, o que permite hierarquizá-las, permitindo tanto ser um local geográfico quanto um conteúdo social. Porém, Henri Lefebvre (1972) atenta sobre a importância da centralidade urbana, ele vai dizer que são heranças da história e que precisam ser mantidas no urbanismo, reconhecendo a crise da centralidade no processo de degradação dos centros, porque, de acordo com ele, a própria centralidade leva à saturação, à dispersão das atividades e da população num processo de segregação. Entretanto, o autor dirá que não existe realidade urbana sem centro, não importando a função desse centro, se comercial, simbólico, administrativo, etc. Por isso ele entende que a saturação culmina na ruptura, destruição do centro, pois ele somente cria outras

centralidades no seu processo de explosão. Isto então configura a dialética da centralidade.

“O que é a centralidade (urbana, social)? Uma forma, aquela da reunião, do encontro, da simultaneidade. De que? De tudo o que pode se reunir, se encontrar, se acumular. A forma vazia pode e deve ser preenchida. Assim, cada época, cada período, cada modo de produção suscitou (produziu) sua própria centralidade: centro político, comercial, religioso etc. Atualmente, a centralização se quer total. Ela concentra as riquezas, o poder, os meios do poder, a informação, o conhecimento, a “cultura” etc. Numa palavra: tudo. Todavia, as centralidades sempre pereceram e desapareceram, seja por excesso (noutros termos, pela “saturação”), seja pela falta, por incapacidade de atrair tal “elemento”, seja, enfim, pelo assalto dos excluídos, dos rejeitados para as periferias” (LEFEBVRE, 1972. p. 237).

É direito de qualquer cidadão ter uma vida social, participar de uma realidade urbana sem discriminação e sem segregação. Isto está inserido no contexto de direito à cidade, tal como proposto por Henri Lefebvre (1972). Todavia, a centralidade produz uma configuração desigual dos lugares, no processo de reprodução do espaço urbano, as centralidades provocam o desaparecimento de velhas formas para serem substituídas por novas, isso agrava a contradição entre a produção socializada e o processo de apropriação privada da terra urbana.

“A centralidade metropolitana, que se vive hoje, é uma nova forma de concentração. Ela se modificou porque a cidade cresceu e explodiu, criando novas formas, estruturas e funções (...). A centralidade que se propõe refere-se ao novo espaço criado – do movimento constante, da fluidez no transporte e nas comunicações – o que gera uma forma própria de centro: subcentros especializados (ou monofuncionais), centros efêmeros que rapidamente se desfazem, centros virtuais que estão em toda parte (globais – como contrapartida da mundialidade), etc.” (VILELA, 2006. p. 66).

Tem-se então a ideia de centralidade móvel, exprimida por essa fluidez produzida pelos centros e que, quando obsoletos pela efemeridade do consumo, esvaziam-se formando outro centro em outro lugar da cidade. Nesse sentido, o significado do centro é reduzido quando seu espaço é simplesmente associado ao valor de troca, em outras palavras, uma mercadoria perde o seu valor pela oferta de outra mais moderna.

Os processos de valorização do espaço passam, necessariamente, pela mercantilização do próprio espaço, concretamente pela mercantilização dos lugares, pois o valor-de-troca se sobrepõe ao valor-de-uso sob a ótica capitalista e, portanto, para fazer uso de um determinado lugar, é preciso que primeiro se faça seu valor-de-troca (BOTELHO, 2005). O espaço urbano se torna cada vez mais importante para o capital,

se mostrando como condição necessária para a realização das estratégias de acumulação capitalistas, uma vez que há a predominância do financeiro nessas estratégias. Exemplos de espaços produzidos de acordo com o capital financeiro são os *shopping centers*, centros empresariais, grandes condomínios verticais, hotéis e *flats*. Por esse lado, a importância do setor imobiliário para as práticas de reprodução do capital cresce. Lefebvre (1999), escreve que:

“O imobiliário como se diz, desempenha o papel de um segundo setor, de circuito paralelo ao da produção industrial voltada para o mercado dos “bens” não-duráveis ou menos duráveis que os “imóveis”. Esse segundo setor absorve os choques. Em caso de depressão para ele afluem os capitais. Eles começam com lucros fabulosos, mas logo se enterram. Nesse setor, os efeitos “multiplicadores” são débeis: poucas atividades são induzidas. O capital imobiliza-se no imobiliário. A economia geral (dita nacional) logo sofre com isso. Contudo, o papel desse setor não deixa de crescer. Na medida em que o circuito principal, o da produção corrente dos bens “mobiáveis”, arrefece seu impulso, os capitais serão investidos no segundo setor, o imobiliário. Pode até acontecer que a especulação fundiária se transforme na fonte principal, o lugar quase que exclusivo de “formação do capital”, isto é, de realização da mais-valia. Enquanto a parte da mais-valia global formada e realizada na indústria decresce, aumenta a parte da mais-valia formada e realizada na especulação e pela construção imobiliária. O segundo suplanta o principal. De contingente, torna-se essencial.” (LEFEBVRE, 1999. p. 146-147)

O imobiliário surge como segundo setor da economia que absorve os percalços causados pelo desenvolvimento do capitalismo e é ponto de partida para o que pensamos ser o novo, o diferente no processo (MIELE, 2008). O que nos indica esse processo é que o solo urbano não aparece mais somente como reserva de valor (principalmente em momentos de crise da indústria), mas cada vez mais como investimento possível de gerar mais valor, implicado em estratégias que tornam a produção do espaço um setor produtivo, ou seja, passa a ser condição da acumulação e o setor imobiliário ganha importância central, principalmente quando se concretizam estratégias que dão mobilidade potencial aos capitais (MIELE, 2008). As diversas pessoas ou empresas que investem e apostam no imobiliário como oportunidade de concretização de seus capitais. Esta situação se dá no processo de generalização que põe o espaço enquanto mercadoria, resultando com que cada vez mais o espaço integre os meios de valorização.

As cidades contemporâneas estabelecem cada vez mais uma competição entre si pela captação de recursos, negócios e turistas. Várias estratégias são adotadas nessa disputa fiscal como, a organização de grandes eventos, o investimento no setor turístico

e a promoção de grandes empreendimentos, tudo isso tendo em vista a atração de capitais e de pessoas (PAES-LUCHIARI, 2010). Em países da América Latina como o Brasil, de industrialização tardia, esse processo é recente e tem relação direta com a valorização turística das cidades a partir dos anos 1990. O centro das cidades se configura como objeto importante desse processo, pois é um patrimônio que possui um papel estruturador representante das primeiras formas urbanas no início das cidades, áreas que conservam grande parte da sua história. A vitalidade conferida aos centros urbanos nos permite encontrar neles uma enorme diversidade de funções, significados que ganharam ou perderam importância social no decorrer do tempo. “Os conflitos de interesses entre a produção, os serviços e a necessidade de moradias, e entre os valores de uso e os valores de troca das edificações tornam mais evidentes as contradições da transformação da própria cidade em mercadoria” (PAES-LUCHIARI, 2010. p. 8177).

1.2 Intervenções em Centros Históricos

Vargas e Castilho (2006) dividiram os processos de intervenção em centros urbanos em três períodos no século XX, são eles: Renovação Urbana (1950 – 1970); Preservação Urbana (1970 – 1990) e Reinvenção Urbana (1990 – final da década de 2000). As autoras abordam também os conceitos de deterioração e degradação urbanas, normalmente usados, são frequentemente associados à perda de sua função, devido à danificação ou rebaixamento do nível de valor das atividades econômicas de um determinado lugar. Sobre deteriorar as autoras entendem que “equivale a estragar, piorar, enquanto degradar é usado em referência aos espaços que a decadência das estruturas físicas provoca uma reverberação nos grupos sociais, contribuindo para o empobrecimento e a marginalização” (VARGAS e CASTILHO, 2006. p. 3-4). Ou seja, enquanto deteriorar refere-se ao mau estado físico da coisa construída, degradar é o resultado disso no espaço e nas relações das pessoas que dele se apropriam.

As autoras descreveram esses processos³ atribuindo-lhes ideologia, causa, objetivos, estratégias e resultados, conforme demonstra o quadro 1 a seguir:

³ Devemos ressaltar que esses processos não são regras que podem ser aplicadas à todos os centros urbanos. Essas etapas vão depender da idade do Centro em questão, do tamanho da cidade e da gestão política da cidade.

Quadro 1: Descrição dos processos de intervenção em centros urbanos segundo Heliana Vargas e Ana Luísa Castilho

Período	Renovação urbana 1950 a 1970	Preservação urbana 1970 a 1990	Reinvenção urbana 1990 a 2000
Ideologia	Parte do movimento moderno (o novo) que valoriza o espaço público	Ideias que partiram da história e tradição, criticava-se o lugar comum, a padronização e a valorização do diferente e da sociedade de consumo, preservação ambiental e do patrimônio histórico	Pautada na busca do diferente, no mercado, no poder da publicidade na valorização do lugar, no consumo do lugar
Causa	congestionamentos das áreas centrais, a crescente suburbanização e o abandono do centro	o excesso de ofertas semelhantes	a competição entre cidades na atração de investimentos e turistas e a mudança do lócus da produção para o lócus do consumo
Objetivos	a valorização imobiliária e o incentivo ao setor de construção civil	preservar o patrimônio histórico e arquitetônico, valorização imobiliária e gestão com apelo popular	recuperação da base econômica das cidades e geração de empregos e renda, no desenvolvimento do turismo urbano e da expansão imobiliária e na promoção político-partidária
Estratégias	desapropriação em larga escala, construção de conjuntos residenciais de alta renda isolados do entorno urbano e pedestrianização para estimular o comércio	mudar a imagem do centro, resgatando a identidade por meio da comunicação social, reciclar edifícios históricos com uma nova arquitetura que incorporasse o antigo e oferta de habitação e de emprego para a geração de renda	consumo da cultura pelo viés do turismo, busca pelo novo, pelo diferente, pelo único, melhoria do ambiente construído, valorização da imagem, melhoria na sinalização, acessibilidade e segurança, incentivo ao uso residencial, ênfase na gestão urbana, apoio aos visitantes, promoção do comércio local e apoio técnico e financeiro às empresas locais
Resultados	o excesso de imóveis, grandes áreas vazias e	revitalização dos espaços públicos, reconhecimento do	valorização da área objeto de intervenção, surgimento de novos

	enobrecimento desses espaços (gentrificação)	comércio como dinamizador das áreas urbanas, criação de cenários e parques temáticos e preservação da cultura, da arquitetura e da diversidade	fluxos e novos usos, gentrificação, atratividade para o turismo e expansão imobiliária, promoção político-partidária alcançada por alguns políticos e construção de uma nova imagem localizada, como ícones
--	--	--	---

Fonte: Vargas e Castilho (2006)

Os três períodos descritos têm em comum a busca pelo desenvolvimento e recuperação de centros históricos, cada um direcionado por uma base ideológica. Para

Devido ao seu processo acelerado de urbanização, observou-se no Brasil na década de 1960, a maior parte da sua população vivendo em cidades. Dentro de um cenário subdesenvolvido e de enormes desigualdades socioeconômicas, isso significou que acessar a terra e a moradia urbana refletiu tais desigualdades. Houve uma grande expansão horizontal das metrópoles, porém as áreas centrais, sempre detentoras de melhor infraestrutura, oferta de serviços e acessibilidade, permaneceram como regiões segregadas pouco acessadas pelas classes populares e, portanto, seguiram perpetuando esse contexto desigual. A partir de 1970, essas áreas viram parte de seu comércio deixar a região e passaram por um esvaziamento populacional, o que resultou na piora da qualidade ambiental. A perda da diversidade que antes marcava as regiões centrais, gerou perda de vitalidade, os centros se tornaram locais congestionados durante o dia e desertos à noite e nos fins de semana (ARAÚJO FILHO, 2013).

Flávio Villaça (1998) atenta sobre o fenômeno da “mobilidade” que ocorreu nas áreas centrais das cidades brasileiras em direção às regiões de deslocamento das classes de alta renda a partir da década de 1960. São Paulo por exemplo, expandiu em direção ao vetor sudoeste com a ida do comércio de alto luxo para a Rua Augusta. Observa-se o mesmo fenômeno na chegada de grandes corporações que se instalaram na Av. Paulista, o setor financeiro indo em direção à Av. Faria Lima e posteriormente à Av. Berrini são outros exemplos dessa mobilidade.

CAPÍTULO 2 – O HIPERCENTRO: contextualizando o Centro Histórico de Belo Horizonte

Faremos nesta seção uma breve exposição do hipercentro de Belo Horizonte, o Centro histórico da cidade, bem como sua localização dentro da área central circundada pela Avenida do Contorno, suas principais atividades, ruas e equipamentos. A logo deste segundo capítulo, o hipercentro será tratado sob quatro perspectivas diferentes, sempre seguindo uma lógica cronológica, expondo os principais pontos de cada década dos séculos XX e XXI. Ao final da leitura deste capítulo, espera-se que o leitor, unindo todas as cinco óticas discutidas, tenha uma visão expandida do hipercentro e noção da sua complexidade urbana.

A parte da cidade correspondente ao Centro histórico foi definida como hipercentro pelo Plano Diretor de 1996 (Lei 7.165), e a partir daí ficou assim conhecida nos documentos oficiais e acadêmicos, ainda que a denominação corrente, empregada no cotidiano, seja a de Centro. Aqui as duas denominações serão utilizadas mas variando segundo o contexto, quando a referência for os documentos oficiais, a denominação será hipercentro, quando a abordagem for sobre processos históricos e sobre a vida cotidiana do Centro, ou mesmo quando as fontes forem outras que não a Prefeitura de Belo Horizonte (PBH), como por exemplo, o Censo, a denominação será Centro. A Figura 1 mostra a delimitação do hipercentro dentro da zona urbana, circundada pela avenida do Contorno. Mostra ainda alguns de seus equipamentos públicos referenciais, as duas antigas portas de entrada da cidade, a rodoviária e a Praça da Estação, a Praça Sete, a parte mais central da região, o Parque Municipal e a Praça Raul Soares.

Figura 1: Delimitação do hipercentro de Belo Horizonte a partir da área central da Av. do Contorno



Fonte: Mapa desenvolvido pela autora através da ferramenta Google My Maps.

O Centro da cidade foi a primeira região ocupada após a inauguração da nova capital. A concentração de atividades comerciais, financeiras, habitacionais e culturais, ao longo dos anos alcançou dimensões nunca antes planejadas. Já na primeira década, os serviços de comércio varejista e de consumo, com pequenos estabelecimentos industriais, bares, cafés, restaurantes, hotéis, bancos, teatros e armazéns iniciam a estruturação das atividades e a paisagem do lugar. Nas proximidades da estação central, “porta de entrada” da nova capital, foram instalados hotéis, pensões, bares, restaurantes e comércio diversificado. Pelas imediações do mercado municipal, localizado no início da Avenida Afonso Pena, circulavam tropeiros, comerciantes e grupos menos favorecidos. Para atender esse público, ali se estabeleceu um grande número de pensões simples de alta rotatividade. Posteriormente transformada em abrigo de bondes, a área contígua foi ocupada também por negociantes, vendedores e biscateiros que circulavam pela capital. Próximo às ruas Tupinambás, Caetés e Bahia, havia bons hotéis, considerados “familiares”, embora não fossem luxuosos. O comércio seguia a mesma localização espacial, cuja diferenciação sociocultural era marcada pela presença de imigrantes: turcos, judeus e árabes compunham um cenário cultural caracterizado pela diversidade. O comércio mais elitizado se concentrava na rua da Bahia e na avenida Afonso Pena. (LEMOS, 2010a).

A heterogeneidade social, dos usos e das apropriações do centro comercial, sobretudo na região conformada pela estação ferroviária, pelo mercado municipal, pela Avenida do Comércio, pelo ribeirão Arrudas e pelas ruas dos Caetés e Guaicurus, proporcionou a

migração do “comércio nobre” e das residências para a região mais alta do centro, na Avenida Afonso Pena, nas proximidades das ruas Espírito Santo, Tupis e Bahia. O “baixo centro”, em oposição aos espaços elitizados, abrigava o comércio popular, região que passou a abrigar ainda a zona boêmia da cidade com seus hotéis para encontros, prostíbulos, cabarês, clubes e bares, permitindo a observação de uma hierarquia social marcada pela distinção entre “alto” e “baixo” centro desde meados dos anos 1920 (MOREIRA, 2008).

2.1 Ocupação e verticalização

Ao longo do século XX, praticamente todas as grandes cidades brasileiras sofreram alterações nos seus conjuntos urbanos, Belo Horizonte apesar de jovem também acompanhou esse movimento. A partir da década de 1920 a Avenida do Contorno deixou de comportar a zona urbana para delimitar o que naquele momento já era a zona central da cidade. Neste momento a legislação urbanística brasileira começa a ser elaborada sendo baseada em experiências norte americanas e outros modelos estrangeiros no que diz respeito à verticalização. Quanto ao zoneamento, os modelos urbanistas franceses serviram de inspiração. A primeira experiência de Belo Horizonte nesse sentido se deu pouco após a sua inauguração por meio do decreto Nº 1212 de 31 de outubro de 1898 que estabelecia regras para as edificações apenas em seus três primeiros pavimentos em função dos pés direitos. Não havia, portanto, regras para os demais, mostrando uma vontade por parte do poder público de organização formal do espaço urbano. Somente em 1901, através do decreto Nº. 1453, é que surge uma legislação claramente restritiva quanto à verticalização, proibindo edificações acima de três pavimentos na zona urbana, salvo casos justificados por necessidade de arte, comércio e indústria. A cidade tinha acabado de ser fundada, sua dinâmica urbana revelava pouca complexidade se comparada à outras capitais brasileiras, portanto as soluções para as questões urbanas que surgiam também eram mais simples. Sobre isso, Carlos Noronha cita que Belo Horizonte:

“acomodou-se, uma vez que o seu traçado, mesmo após o impacto de adensamentos na década de 1920, não apresentava, ainda, na Área Central, necessidades de planos de reestruturação, como os que eram frequentemente desenvolvidos em outras cidades, onde a estrutura existente e a dinâmica do crescimento urbano exigiam soluções drásticas de intervenções, vinculadas a desapropriações” (NORONHA, 1999. p. 80)

A política urbana estabelecida durante a década de 1930, vai de encontro à valorização imobiliária ao proibir a construção de edificações abaixo de três pavimentos, intensificando a utilização e acentuando o caráter comercial e de serviços da zona central. A consolidação da legislação urbanística visando à verticalização na área central, aliada à melhor infraestrutura urbana instalada, direcionam essa área às classes de maior poder aquisitivo,

uma vez que tornava o mercado da terra bastante valorizado, criando espaços altamente atrativos pela sua diferenciação e possibilidades exclusivas em relação às demais áreas da cidade.

Durante a década de 1930, os edifícios de quatro e cinco pavimentos já eram mais frequentes e a técnica construtiva proporcionada pelo concreto armado sinalizava os primeiros arranha-céus, que em poucos anos dominaram a paisagem da área central, sendo que em 1935 Belo Horizonte ganha seu primeiro arranha-céu, o Edifício Ibaté com dez andares, este foi o precursor de uma série de edifícios que simbolizavam o “progresso”. Um ano depois, foi construído o Edifício Capixaba com catorze andares, e assim seguiram até o final da década de 1940 com uma série de outros que seriam erguidos na sua maioria nas imediações da Avenida Afonso Pena como os edifícios: SULACAP, Cruzeiro, Mariana, Randrade e Acaiaca. Em 1947 foi construído o Edifício do Banco Financial, com vinte e seis andares. Foi também durante a década de 1930, que a Cidade Industrial de Contagem foi criada, delimitando um eixo de expansão sentido oeste em relação ao Centro.

Em 1940 é criado o Código de Obras da cidade, nele estavam definidas normas relativas à ocupação e ao licenciamento de construções. O Código de obras consolidou as regras de verticalização na área central que foram estabelecidas por leis e decretos da década anterior, como a Lei 363 de 1930 e os decretos 165 de 1933 e 30 de 1938, dessa forma o crescimento da cidade foi controlado de maneira parcial, pois o poder público e os moradores presenciavam a gradativa verticalização de algumas áreas dentro da Avenida do Contorno e à ocupação descontínua do território urbano em todo o município.

Na década de 1950 a cidade sofre um intenso crescimento urbano, para além dos limites da avenida do Contorno no sentido de dois eixos preferenciais: o eixo oeste, industrial, e o eixo norte de habitações de alto padrão (Pampulha). Além disso, em 1956, a Lei Nº. 592 estabeleceu regras que permitiam a verticalização nos bairros já consolidados do entorno da Zona Urbana, como o bairro dos Funcionários. Este foi também um período de grandes transformações em função da expansão indiscriminada das periferias e da intensa ação especulativa, enquanto a área central sofria um processo de demolição e substituição de várias edificações, muitas de grande porte, originando um quadro de depreciação do patrimônio histórico e, conseqüentemente, do passado, implicando em perdas irrecuperáveis. Essas ideias expressas nos processos de *renovação urbana*, nortearam de forma evidente a atuação do Poder Público em Belo Horizonte desde sua fundação, confirmam a necessidade de renovar para modernizar-se. Para Vilela (2006) essa

ideia, presente na própria concepção da cidade, continuou a se manifestar em vários outros momentos:

“[...] no desenho do Plano Original de Aarão Reis, seja na verticalização do centro através da substituição induzida pela legislação, seja na implantação do complexo da Pampulha, ou no próprio processo de especialização do espaço, implantação de grandes equipamentos etc. A associação entre progresso e modernidade significou, quase sempre, uma desvalorização em relação ao passado e ao meio ambiente causando a substituição de edificações de valor simbólico, a descaracterização de espaços e a destruição do patrimônio arquitetônico-ambiental”. (VILELA, 2006. p. 86).

A metropolização deu origem a uma questão urbana que passou a ser abordada de maneira fragmentada, quer na sua dimensão ambiental, habitacional, de transportes, de saneamento, entre outras, desencadeando o surgimento de novas formas de gerir a região e do papel de ações governamentais.

A década de 1960 representa, do ponto de vista da ocupação urbana, um marco, pois além de promover diversas intervenções físicas atendendo às necessidades do automóvel e levando com isso à descaracterização de uma sociabilidade marcada pelo “andar à toa, a pé” (JAYME e TREVISAN, 2012), foi também nesse período que mais prédios foram construídos na região. Novas centralidades, como a Savassi surgiram e com isso parte das classes mais altas se deslocou do Centro. Essa saída de uma parcela da população de mais alta renda, trouxe ao Centro uma certa perda de valor de mercado.

Em 1973, o governo estadual criou a Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) e um ano depois instituiu a Superintendência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PLAMBEL), objetivando principalmente executar um planejamento metropolitano. É nesse momento que surge a primeira Lei de Uso e Ocupação do Solo de Belo Horizonte (LUOS). A Lei 2.662 de 1976 foi elaborada de acordo com diretrizes estabelecidas pela PLAMBEL, seguindo recomendações do Plano de Desenvolvimento Integrado Econômico e Social da RMBH (PDIES) e do Plano de Ocupação do Solo da Aglomeração Metropolitana (POS).

Os principais efeitos da LUOS na região central de Belo Horizonte foram a verticalização, o adensamento e a concentração do uso não residencial. Mesmo que tenha alterado pouco a atuação do mercado imobiliário e dos agentes urbanos, pois embora a aprovação da nova legislação provocou certa tensão, a década de 1970 apresentou um crescimento das atividades da construção civil. Os especuladores imobiliários direcionaram-se para outros municípios da RMBH, menos estruturados administrativamente, sem legislação municipal ou que apenas aplicavam as leis federais.

A LUOS estabeleceu um zoneamento funcional, enquanto apresentava um ordenamento da ocupação do solo baseado em modelos de assentamento que garantiam certa flexibilidade e heterogeneidade. Além de ser permissiva, ela apenas ratificou as tendências praticadas anteriormente: de verticalização e adensamento na área central e ao longo dos principais eixos de acesso aos bairros periféricos, aumentando em muito o potencial construtivo até então praticado. No hipercentro passou a admitir-se coeficiente de aproveitamento igual a oito.⁴

Embora tenha produzido uma grande valorização do solo, induzindo ainda mais a troca das edificações, principalmente onde os usos já se apresentavam consolidados e onde havia presença marcante de exemplares de valor histórico, não se pode deixar de considerar a importância da LUOS quanto ao fato de ordenar, de certo modo, o crescimento urbano que a cidade apresentava.

Nesse período, mais precisamente de 1976 a 1996, o controle do crescimento urbano se fez de forma dispersa nos diversos órgãos e secretarias municipais, na maioria das vezes independente das diretrizes traçadas pela PLAMBEL. Isso resultou numa perda, ao longo do tempo, de grande parte das áreas livres, especialmente na Área Central, que assistiu, de forma desarticulada, a uma desintegração de ações sobre seu tecido urbano. A opção por ações isoladas, com uma ou outra tentativa de integração, prosseguiu nas administrações municipais que se sucederam até a aprovação do Plano Diretor (PD) e da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (LPOUS) em 1996.

⁴ O coeficiente de aproveitamento (CA), é um número que, multiplicado pela área de um terreno, indica a quantidade total de metros quadrados passíveis de serem construídos.

2.2 Novas centralidades e a popularização do Centro

Nesta parte do segundo capítulo abordaremos o surgimento de novas centralidades, veremos que a saída da elite do Centro indo em direção a Savassi na zona sul da cidade, influenciou diretamente no processo de popularização do Centro e sua degradação.

O espaço urbano está diretamente relacionado com as ações humanas e suas reproduções em suas dimensões histórica e social. Ele é produzido, bem como fornece condições e meio para qualquer atividade humana. O espaço urbano materializa a própria sociedade. Nessa perspectiva, é fundamental considerar a sociedade de classes, porque é exatamente o modo de funcionamento desta sociedade que atribui o caráter de natureza social ao espaço.

As áreas centrais das cidades passaram e passam por processos de crescimentos que revelam novas reproduções da centralidade como: os *shoppings centers*, desdobramento da área central, aparecimento de subcentros⁵ e hipermercados. Diz respeito acerca da descentralização e da diversidade de usos, serviços e significados do centro, que provoca o sentido de cidade polinucleada ou policentrada

Belo Horizonte foi concebida para ser uma das mais modernas capitais do Brasil, agregando em seu projeto inicial, influências dos traçados urbanos de Paris e Washington. O projeto da cidade foi idealizado pelo engenheiro Aarão Reis, um paraense contratado para alocar, desenhar e liderar a construção da nova cidade que a princípio chamaria Cidade de Minas. Sua planta previu uma zona urbana circundada pela Avenida do Contorno, uma zona suburbana e uma zona rural.

Contudo, a cidade nasce sob forte influência do Estado e dos interesses das elites mineiras, que povoaram a zona urbana (hoje área central), segregando aquela região e impossibilitando que famílias de menor renda ali residissem. O fato de Belo Horizonte já nascer com a ocupação planejada e destinada a somente um estrato da sociedade, levou seu Centro Histórico ser um local inicialmente elitizado e valorizado sob o ponto de vista simbólico e de mercado.

As novas centralidades da classe média e alta de Belo Horizonte se desenvolveram na direção sul da cidade, em um primeiro momento a partir da década de 1970 observa-

⁵ Os subcentros são definidos como locais que desenvolveram com intensidade e complexidade, serviços que era encontrados até então somente na área central.

se o surgimento da Savassi como nova centralidade das elites, e posteriormente tem-se o Belvedere aparecendo como novo polo comercial e residencial também voltado para essas classes.

Na década de 1980 a Savassi já tinha se consolidado como centralidade dos estratos médios e altos, assim como foi no Centro nos anos 50. O surgimento de subcentros, como a própria Savassi, voltados para as camadas de alta renda passa a influenciar a vitalidade do Centro, na medida em que provoca uma descentralização das atividades terciárias. Se, por um lado, os subcentros voltados para as camadas de baixa renda, que surgiram entre as décadas de 20 e 40, não tiveram impacto sobre essa vitalidade, os novos subcentros, das camadas de mais alta renda, vão influenciá-la enormemente (VILELA, 2006). No final da década de 1980 já começa a aparecer na agenda da Prefeitura projetos urbanos voltados para a recuperação da área central, neste momento aparecia o discurso da importância da região para a história e a memória da cidade, assim como a necessidade de melhorar seus espaços físicos.

Belo Horizonte, assim como outras grandes cidades brasileiras, acompanhou esse movimento de recuperação das áreas centrais. As intervenções físicas surgiram de forma sistemática no Centro. Um marco da década de 1990 nesse sentido foi o Plano Diretor em 1996. O Plano estabeleceu novos ritos para as políticas praticadas no Centro como, ao delimitar a zona do hipercentro e o reconhecer como o centro histórico da cidade, contemplado com os principais equipamentos e edifícios simbólicos da cidade, o Plano Diretor de 1996 valorizou aquela região até então estigmatizada como degradada e vazia. O Plano contemplava políticas de valorização do uso residencial na região, melhoria da paisagem urbana, combate à especulação imobiliária, entre outras.

Essas intervenções urbanas nos centros históricos brasileiros que marcaram a década de 1990 tiveram como principal objetivo resgatar o interesse por essas regiões que havia diminuído, a partir da segunda metade do século XX, com a formação de novas centralidades e também pela deterioração de parte de suas estruturas construídas (BIDOU-ZACHARIASEN, 2007, BOTELHO, 2005, COMPANS, 2004, JAYME e TREVISAN, 2012). Um instrumento muito utilizado foi a proteção do patrimônio cultural, por distintas políticas, federais, estaduais e municipais. Em diversas cidades, políticas de segurança e de remoção de grupos sociais considerados como problemáticos para a atração dos grupos dos estratos médios também foram implementadas. Essas

políticas urbanas iniciadas nos anos 1990, foram reafirmadas nos primeiros anos da década de 2000 em vários centros históricos, entre os quais o de Belo Horizonte.

O comércio sofisticado, destinado às classes altas, abandonou o Centro seguindo sua clientela, isso evidenciou na porção norte da região a presença de atividades com menor densidade de capital. Esses novos trechos econômicos se diferem daqueles onde há maior concentração de capital, nesses o tráfego de pessoas, produtos e automóveis é expressivo devido ao crescimento urbano e maior acessibilidade ao uso do automóvel. Portanto, os trechos econômicos destinados às classes populares também provocaram a deterioração ambiental do Centro.

Em primeiro lugar, o próprio Centro ficou obsoleto e não os seus edifícios. Nesse sentido, ao voltar no conceito de Vargas e Castilho (2006) a respeito de deterioração e degradação, temos que: sendo a degradação urbana resultado dos processos de deterioração física do espaço explicitado através do público que faz uso dele, tem-se uma relação de causa e efeito. Trazendo este conceito para o hipercentro temos que: a partir do momento em que as elites deixam a região, ela entra em um processo de popularização e deterioração do seu contingente edilício, o que resultará na perda de qualidade ambiental, perda de valor simbólico pela população que agora estigmatiza aquele espaço como perigoso, feio e sujo, e com isso se instala uma situação de degradação urbana.

Os centros das principais metrópoles brasileiras experimentaram a partir da década de 1960, uma redução do seu crescimento, isso resultou na década seguinte na consolidação de novos centros, os subcentros. O declínio dos centros principais e o desenvolvimento dos subcentros têm íntima relação com o controle que as classes de mais alta renda exercem sobre o espaço urbano e sobre o sistema de locomoção (VILLAÇA, 1998). Um dos principais fatores que influenciou a saída das classes altas do Centro foi a mobilidade espacial adquirida a partir da década de 1970 com o aumento da taxa de motorização. O fácil acesso das classes altas ao automóvel contribuiu para a produção de um novo espaço marcado por enormes dimensões e grande fragmentação. O aumento da mobilidade espacial dessas classes, tornou necessário se fazer uma nova cidade, mais adaptada ao automóvel, contendo grandes avenidas, mais estacionamentos, rodovias e vias expressas.

Deixar de ser um local interessante como consumo e moradia para as classes altas, foi o principal fator de deterioração do Centro. Sendo assim, ele deixou de ser um lugar

vantajoso para se investir capital e seus edifícios tiveram seu valor de troca reduzido em detrimento de outras regiões que passaram a ser o foco de aplicação desses capitais. O hipercentro perde população residente ao longo da década de 1980 sendo que: tinha-se 26.659 pessoas em 1980 e passa-se a ter 18.037⁶ em 1991, uma perda de 8.622 pessoas, cerca de 32% da sua população residente deixou de morar na região em onze anos.

A popularização do Centro acontece no momento em que os populares passam a frequentá-lo com intensidade, mas principalmente, passam a se apropriar daquela área com suas especificidades em viver e transformar o espaço urbano. E nesse caso trataremos como popular o povo que se opõe as elites, seja no campo político, econômico ou social. Outro aspecto que se faz presente nesse processo de popularização do centro passa por entender que é a partir do momento que as elites deixam o centro que ocorre gradativamente a sua degradação/deterioração, e isso se dá concomitante ao crescimento da popularização da região. Ou seja, não é a popularização que leva a degradação da área central, mas primordialmente, a falta de investimentos do poder público e privado em um espaço que se torna popular.

Os subcentros passam a concorrer com o centro tradicional e este inicia um intenso processo de reconfiguração de sua estrutura econômica e social, com o aumento do uso e ocupação das camadas populares (JESUS, 2015b). nesse contexto, o surgimento de novas centralidades está vinculado com a necessidade do mercado em criar novas atrações, espaços valorizados, através de novos usos e apropriações.

O desenho dessa segregação é acompanhado pelo desenvolvimento de dois centros urbanos: o centro tradicional, deixado pelas camadas de alta renda, passa a ser ocupado pelas camadas populares, pelo comércio e por serviços destinados aos mais pobres; e um centro novo localizado propositalmente em uma área com grande concentração de pessoas com renda alta, e dotado de comércio e serviços destinados para essas camadas de elite.

2.3 Intervenções urbanas

A década de 1990, diversas cidades do Brasil propuseram intervenções em seus centros urbanos com a intenção de recuperá-los. Em São Paulo tivemos o exemplo do Vale do Anhangabaú, objeto de um concurso em 1981, mas somente na década seguinte as propostas para aquela região saíram do papel com a retirada da via expressa e do tráfego

⁶ Dados do IBGE Censos 1980 e 1991

de passagem. Em 1990, a região do Pelourinho em Salvador foi reabilitada para se transformar no principal atrativo turístico da capital baiana (ARAÚJO FILHO, 2013). A área central de Belo Horizonte também passou por renovações, em 1980 o Projeto da Área Central (PACE/80) detectou problemas em relação à concentração espacial das atividades econômicas no hipercentro e atentou para a necessidade de recuperar sua qualidade ambiental e mudar sua estrutura de transporte.

Em resumo, o PACE tinha como objetivo maior a hierarquização, fluidez e, conseqüentemente, melhoria do sistema viário e do transporte coletivo no centro da cidade. As áreas ambientais definidas pelo projeto eram destinadas a fluidez do trânsito e do pedestre, ao controle do tráfego de veículos particulares e ao incentivo do transporte coletivo. Entretanto, apenas parte do projeto foi implantada e as áreas ambientais ficaram sem qualquer tratamento paisagístico.

Em 1989 a Prefeitura lançou o Concurso Nacional para a Restauração do Centro de Belo Horizonte (BH-Centro) dessa vez o foco era recuperar o patrimônio cultural e arquitetônico, ampliar as áreas verdes e mais uma vez estava em pauta a questão da melhoria na circulação de pedestres e veículos. Quatro pontos significativos foram escolhidos, a Praça Rui Barbosa, o Complexo viário da Lagoinha, o Parque Municipal e a Praça Raul Soares. O resultado do concurso, divulgado em 1990, deu o primeiro lugar a três equipes, duas de Belo Horizonte e uma de São Paulo. Para melhor adequação das propostas, a PBH, através da comissão julgadora, solicitou das equipes vencedoras um projeto-síntese, compatibilizando as propostas de intervenção num único projeto, o que daria oportunidade de discussão dos pontos mais conflitantes, como também, redimensionar e orientar um cronograma para ação.

A partir de 1995, a Empresa de Transporte e Trânsito de Belo Horizonte (BHTRANS), atendendo as diretrizes que viriam a ser praticadas nas leis promulgadas no ano seguinte através do Plano Diretor (Lei 7165/96) e da LPUOS (Lei 7166/96), começa a desenvolver dois importantes projetos destinados à reestruturação do transporte e do trânsito de Belo Horizonte: o Plano da Área Central de Belo Horizonte (PACE) e o Plano de Reestruturação do Transporte Coletivo de Belo Horizonte (BHBUS). O PACE propõe uma reformulação geral da circulação de pedestres e veículos na área central, criando condições para a implantação do BHBUS, o qual previa novos moldes para a operação do sistema de transporte coletivo (VILELA, 2006). O PACE foi finalizado em 1999 e

dividido em duas etapas de implantação, a primeira para 2000 tratava de medidas a curto prazo e a segunda prevista para 2005 com medidas a médio e longo prazos.

O PACE/99 definiu 27 Áreas Ambientais divididas em 9 Áreas Urbanas. Entre essas Áreas Urbanas, três foram escolhidas para serem objeto de estudo do Concurso Ruas da Cidade, são elas: o hipercentro, a áreas hospitalar e a Savassi. O concurso se tornou público em 2000 e a equipe vencedora objetivou requalificar o hipercentro que, segundo eles enfrentava um “processo de deterioração que, progressivamente, provocara a sua desvalorização evidenciando problemas tais como: o esvaziamento da área como centro de negócios e moradia” (VILELA, 2006. p. 116). O projeto da equipe vencedora deu origem ao Projeto Quatro Estações, que caminhou junto com o Concurso Ruas da Cidade e objetivou realizar uma requalificação ambiental e paisagística na área ao longo do vale do Ribeirão Arrudas. Ao final, o Concurso Ruas da Cidade e o Projeto Quatro Estações se tornaram uma única proposta com dois pontos fundamentais, intervir na Praça Sete e na Praça da Estação, considerados como os principais pontos simbólicos de Belo Horizonte.

Por volta de 2001, a Prefeitura iniciou uma tentativa de levantamento, organização e articulação dos programas, projetos e ações que tinham como objeto de intervenção e estudo o hipercentro de Belo Horizonte. A reunião dos projetos e propostas que cada Secretaria dispunha, deu origem ao Plano de Ação BH-Hipercentro. O plano tinha como meta integrar e propor ações num período de dois anos. As medias foram divididas em três grandes linhas de atuação: desenvolvimento econômico, social, turístico e cultural; desenvolvimento urbanístico e ambiental e educação urbana. O quadro 4 mostra as propostas do Plano de Ação BH-Hipercentro.

Quadro 2 Propostas Plano de Ação BH-Hipercentro

Linhas temáticas	Áreas de atuação	Propostas	
Econômico, social, turístico e cultural	Desenvolvimento econômico, social, turístico e cultural	Pesquisa de Uso e Ocupação do Solo	
		Camelôs	
		Centro de Apoio à Economia Popular	
		Qualificação e preparação para o trabalho	
		Geração de renda Ecobloco	
		Núcleo de Formação Artística	
		Restaurante Popular	
		Espaço para promoção de eventos culturais	
	Segurança Pública e Defesa Social	Segurança Pública e Defesa Social	Rede Institucional, Segurança Pública e Policiamento
			Segurança no trânsito

		População de rua
		Programa <i>Miguilim</i>
Urbanístico e ambiental	Serviços urbanos	melhoria da iluminação pública
		Mobiliário urbano
		Despoluição visual
		Valorização do Patrimônio
		Limpeza urbana
		Coleta seletiva
		Reordenamento do transporte coletivo
	Intervenções urbanísticas	Projeto Quatro Estações
		Estações de Integração da Área Central
		Esplanada Praça da Estação
		Controle Inteligente de Tráfego
		Passo a passo – Caminhos da Cidade
		Revitalização da Praça Sete
		Rua dos Caetés – quarteirão 12
		Eixo Cultural Rua da Bahia
		Parque 21
		Arborização do hipercentro
		Habitação
Educação Urbana	Desenvolvimento e divulgação de campanhas de educação ambiental	

Fonte: Plano de Ação BH-hipercentro. Belo Horizonte, 2000.

Por ser uma cidade relativamente nova e não apresentar um centro em estado avançado de deterioração e/ou degradação como ocorreu em outros casos, em Belo Horizonte as intervenções na área central se deram tardiamente em comparação a outras cidades brasileiras. Outro motivo para isso pode ter sido o fato de a cidade ter reunido tardiamente condições político-institucionais necessárias para tais intervenções.

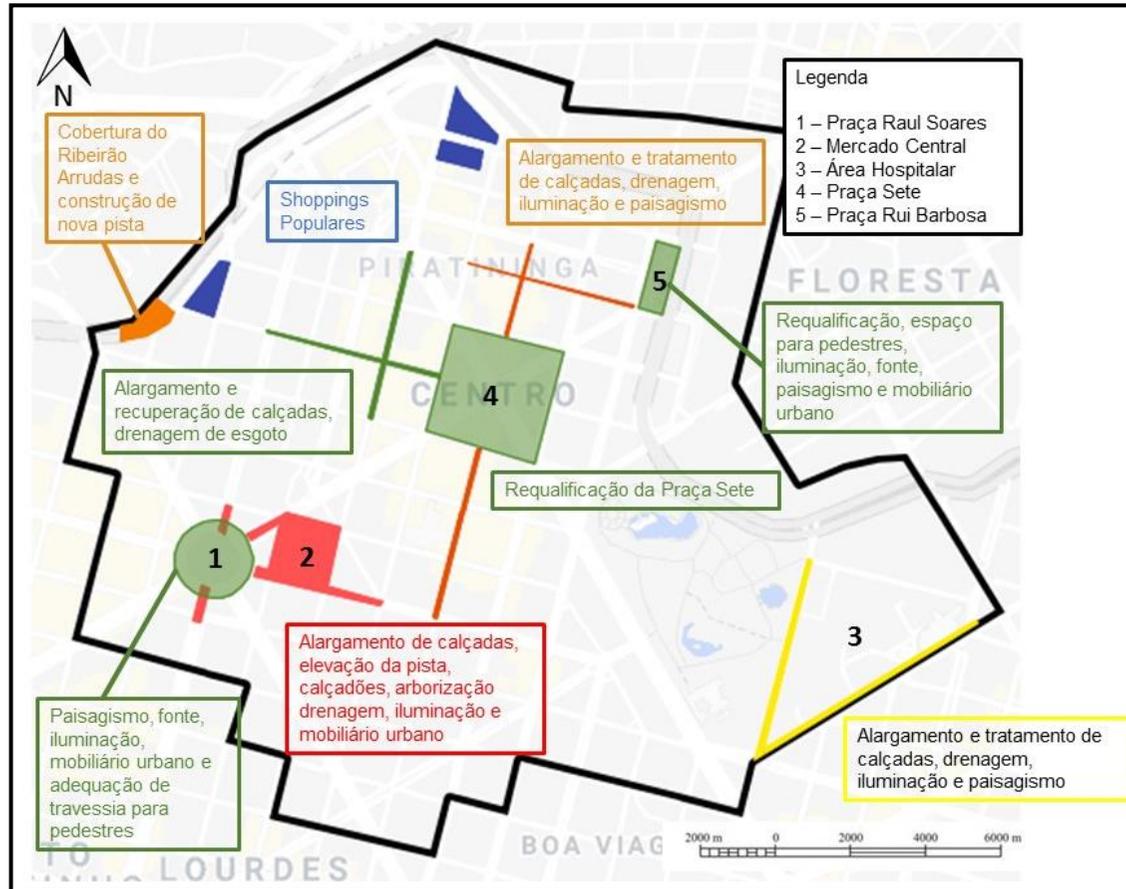
Todos os projetos que foram descritos ao longo dessa seção, visaram de alguma maneira reparar pequenos problemas decorrentes da expansão urbana e talvez, principalmente, da ausência de um planejamento urbano sólido, adequado à realidade urbana criada pela metropolização. Todos eles possuem certa ligação e sequência de desenvolvimento, visto que muitas propostas eram reconsideradas por ações posteriores. Além disso, o planejamento urbano não é um fator isolado, ele é uma ação que, necessariamente, pressupõe a intenção dos vários produtores do espaço urbano: econômicos, políticos e sociais.

Em 2004 a Prefeitura de Belo Horizonte lançou o Programa Centro Vivo e todas as intervenções recentes que haviam se tornado públicas, passaram a pertencer ao Centro Vivo. Entre os projetos já executados e em ainda em andamento na época, estão a requalificação da Praça Sete cuja proposta originou no Concurso BH-Centro e a

requalificação da Praça da Estação, proposta do Projeto Quatro Estações. Entre os pontos que diferem o Centro Vivo dos Programas e Projetos até aqui apresentados, é a maior participação da iniciativa privada.

O programa foi concebido para equilibrar as ações das políticas de requalificação com as ações sociais. E é nesse sentido que o Programa demonstra a preocupação em aproximar os interesses da iniciativa privada, pois promoveu estratégias de desenvolvimento através de uma ação conjunta e, esse pode ter sido, talvez, um dos fatores que fizeram do Centro Vivo ter um maior alcance em relação aos outros Programas que o precederam, afinal foi possível realizar obras e intervenções que o poder público sozinho não havia conseguido anteriormente. A seguir falaremos sobre cada intervenção proposta pelo Programa. A figura 2 ilustra os locais que passaram por obras e descreve as principais ações propostas.

Figura 2 Indicação dos locais que passaram por intervenções do Centro Vivo



Fonte: Desenvolvido pela autora através da ferramenta Google MyMaps

Começaremos falando a respeito da Praça Raul Soares. As obras foram concluídas em 2007, a iniciativa partiu da própria população que votou para que o local fosse alvo de reformas através do Orçamento Participativo Digital. O paisagismo da praça foi todo refeito, a fonte, uma peça importante e de destaque central, também foi restaurada. A iluminação sofreu intervenções, além da troca do mobiliário urbano. A parte do trânsito chama atenção, pois o local promove o encontro de quatro grandes avenidas da cidade (Bias Fortes, Olegário Maciel, Augusto de Lima e Amazonas) e as intervenções nesse sentido provocaram maiores debates entre os órgãos envolvidos, principalmente a BHTrans. A preocupação da BHTrans era o impacto que a pedestrialização, gerada pela elevação da via nas faixas de pedestre, causasse retenção no trânsito. Mas a proposta seguiu e as vias foram adequadas para a melhoria e segurança do trânsito de pedestres.

Figura 3 Praça Raul Soares após a intervenção



Fonte: <https://vivago.com.br/mg/belo-horizonte/locais/praca-raul-soares>

A requalificação da Praça Rui Barbosa (Praça da Estação) é um projeto antigo, que veio se desenhando desde o final da década de 1980. Em 1998 passou por um processo de análise urbana e sócio econômica, mas suas obras foram concluídas somente em 2007. A intenção de todas as gestões municipais, que passaram pela Prefeitura ao longo desses anos, foi a de resgatar o caráter simbólico e cultural que essa região do Centro possuía desde a inauguração da cidade (era a porta de entrada da cidade, onde se

localizava a estação ferroviária), mas que estava bastante deteriorada e degradada, além de marginalizada. O projeto requalificou as passagens de pedestres, as fontes e a iluminação. Junto à estação ferroviária foi construído em 2001 o Museu de Artes e Ofícios e a esplanada que antes era um grande estacionamento de carros a céu aberto, se tornou palco de grandes eventos culturais e manifestações políticas.

Figura 4 Praça Rui Barbosa após a intervenção



Fonte: B&L Arquitetura. Disponível em: <http://www.belarq.com.br/>.

Com a Praça Sete aconteceu parecido com a Praça Rui Barbosa. O local teve sua obra finalizada em 2003, mas já era alvo de propostas desde o Concurso BH-Centro em 1989. Essas propostas, feitas no final da década de 1980, foram adequadas e executadas mais tarde, resultando na requalificação das ruas Carijós e Rio de Janeiro, antes locais tomados por camelôs e toreros⁷. Além do seu icônico monumento central conhecido como “Pirulito da Praça Sete”, o local consiste em um importante marco do trânsito da cidade, pois é nele que acontece o cruzamento das avenidas Amazonas e Afonso Pena. A primeira liga a zona oeste da cidade ao centro, dando acesso também a cidade de Contagem, município de grande importância da RMBH, e a segunda foi a primeira grande avenida de Belo Horizonte e exprime o caráter modernista de traços largos e monumentais. Além

⁷ Em Belo Horizonte são chamados de toreros os vendedores ambulantes de que não possuem licença ou salvaguardas legais de qualquer tipo

disso, é na Praça Sete que está o Cine Brasil, importante edifício histórico e também o Edifício do Banco Mineiro da Produção, projetado por Oscar Niemayer na década de 1950 e que hoje abriga o Projeto P7 Criativo.

Figura 5 Praça Sete após a intervenção



Fonte: PBH

A criação dos *shoppings* populares se deu a partir da necessidade gerada pelo novo Código de Posturas promulgado em 2003, que determinou a retirada dos camelôs das calçadas do Centro. Os ambulantes que se concentravam principalmente nas ruas Carijós, Caetés e Rio de Janeiro, foram realocados para esses *shopping centers* localizados na porção norte do hipercentro na sub-região da rodoviária. A ideia foi manter a dinâmica estabelecida por esses trabalhadores e ao mesmo tempo “limpar” as calçadas dessas ruas extremamente movimentadas e que além da poluição visual, tinham suas passagens obstruídas. O que observamos nos dias atuais é a volta dos camelôs para a sub-região da Praça Sete. Isso se deve, talvez, pela chegada dos asiáticos em Bel Horizonte. Os chineses atualmente exercem primazia dentro do comércio dos *shopping centers* populares, principalmente o *shopping* Oiapoque. Por serem dotados de capital e acesso aos produtos baratos e em larga escala, eles, se impuseram sobre os antigos camelôs.

Além destas intervenções destacadas, passaram por obras as ruas Caetés, Carijós e Rio de Janeiro. Todas tiveram suas calçadas recuperadas, o esgotamento refeito e a

elevação das passagens de pedestres. Outra intervenção foi o tamponamento de parte do Ribeirão Arrudas em 2006 na altura da Praça da Estação, dando origem ao Boulevard Arrudas que liga o centro de Belo Horizonte ao Aeroporto de Confins na região metropolitana.

2.4 Os dias atuais

Nesta seção trabalharemos com dados atuais do hipercentro no que diz respeito aos aspectos sócio econômicos da sua população residente. Foram utilizados dados fornecidos pelo Censo de 2010 e pela Prefeitura de Belo Horizonte.

O Centro de Belo Horizonte, distingue-se de outros centros de cidades brasileiras mais antigas, por ser um Centro novo. Tendo sido inaugurada em 1897, Belo Horizonte já nasce dentro dos princípios modernos. Além disso, distingue-se também por abrigar um contingente significativo de moradores dos estratos médios e uma relativa heterogeneidade social na qual os grupos de alta renda são os menos representados. A tabela 1 apresenta dos dados da renda dos responsáveis pelos domicílios do Centro e de Belo Horizonte a partir do Censo de 2010. Belo horizonte foi introduzida aqui como um parâmetro de comparação. A primeira observação relevante, é que o Centro possui uma proporção menor de responsáveis nas faixas mais baixas de renda (Até 2 SM e Mais de 2 até 5 SM), em relação a Belo Horizonte. No entanto, apresenta uma proporção maior de responsáveis nas faixas médias de renda. Já nas faixas mais altas se aproxima muito da cidade, ou seja, o Centro não é o lugar da moradia das classes médias altas. No entanto, se olharmos somente o Centro podemos perceber uma certa heterogeneidade, há tanto uma parcela considerável de responsáveis com renda até 2 SM, quanto dos estratos médios baixos (de 2 a 5 SM) e dos estratos médios de 5 a 10 SM. A participação é menor nos estratos mais altos. Acima de 10 SM somam apenas 11,81.

Tabela 1 Renda dos responsáveis pelos domicílios. Centro e Belo Horizonte - 2010

Bairro / renda dos responsáveis	Centro		Belo Horizonte	
	N	%	N	%
Renda por salários mínimos				
Até 2 SM	1.623	23,15	339.426	44,56
Mais de 2 até 5	2.390	34,10	181634	23,84
Mais de 5 até 10	1.653	23,58	98.108	12,88
Mais de 10 até 15	372	5,31	26.161	3,43
Mais de 15 a 20	235	3,35	24.273	3,19
Mais de 20	221	3,15	24.081	3,16
Sem rendimentos	516	7,36	68.070	8,94
Total	7.010	100	761.753	100

Fonte: Censo de 2010. Dados trabalhados

A tabela 2 apresenta dados das faixas etárias da população do Centro e de Belo Horizonte. A primeira observação diz respeito à baixa presença de crianças (3,76) e de adolescentes (5,15) no Centro, quando comparado com Belo Horizonte. Na capital as crianças representam 13,25 e os adolescentes 13,11. Na outra ponta, essas duas unidades espaciais também diferem, o Centro tem mais que o dobro de população com mais de 60 anos do que Belo Horizonte, 22,44 e 10,57, respectivamente. Outra faixa etária que se destaca é a de 18 a 24 anos, com presença maior no Centro (20,0) do que em Belo Horizonte (12,57). Provavelmente, tratam-se de estudantes, dada a facilidade de acesso para as universidades o que acabou contribuindo para o aluguel de parte dos imóveis do Centro para as repúblicas de estudantes de fora da capital. Esses dados nos chamam a atenção para a alta presença no Centro, quando comparado à cidade, de jovens adultos: 41,26% de seus moradores têm entre 18 e 34 anos e também de pessoas acima de 50 anos, que correspondem a 33,81, e pela baixa presença de crianças e adolescente.

Tabela 2 População de Belo Horizonte e do Centro por faixa etária, 2010

Faixa etária	Centro	%	Belo Horizonte	%
0 a 9 anos	611	3,76%	632.434	13,25%
10 a 17 anos	836	5,15%	625.750	13,11%
18 a 24 anos	3.259	20%	599.973	12,57%

25 a 34 anos	3.454	21,26%	889.748	18,65%
35 a 39 anos	859	5,29%	365.174	7,65%
40 a 49 anos	1.744	10,74%	656.676	13,76%
50 a 59 anos	1.847	11,37%	498.259	10,44%
60 anos ou mais	3.645	22,44%	504.548	10,57%
Total de pessoas	16.245	100%	4.772.562	100%

Fonte: Censo 2010 (IBGE, 2010)

Em relação ao espaço construído, o Centro teve seu processo de verticalização iniciado nos anos 1950 e intensificado nos anos de 1960 e 1970. A construção de edifícios foi responsável por uma mudança profunda na sua paisagem, inicialmente horizontal, para um espaço densamente ocupado e verticalizado. As antigas casas deram lugar a edifícios com conseqüente perda do patrimônio dos primeiros anos da cidade. Segundo os dados do Censo de 2010, o Centro conta com apenas 115 casas, o que corresponde a apenas 1,6 de todas as suas moradias, já os apartamentos correspondem a 98,4%. Realidade que contrasta imensamente com a cidade, onde predominam as casas, 66,5%.

Quando se analisa a forma de propriedade, 40% dos imóveis do Centro são alugados, enquanto em Belo Horizonte essa forma de morar corresponde a exatamente a metade, ou seja, 20% (Censo, 2010). Isso mostra que há um expressivo mercado de aluguel no Centro em virtude das vantagens de localização, mas também do preço mais baixo dos condomínios. Como se mostrará a seguir, os prédios do Centro contam com muitos apartamentos, o que tem um efeito direto na diminuição do preço do condomínio, que impacta diretamente o preço da moradia.

Depois do *boom* de construções no Centro, entre os anos de 1960 e 1970, como se mostrará a seguir, tem início um processo de um relativo esvaziamento populacional com a conseqüente saída de grupos de mais alta renda, assim como do comércio mais sofisticado, para outras centralidades que foram se constituindo. A primeira delas foi a Savassi (LEMOS, 2010b). Concomitantemente os bairros começaram a ser dotados de comércio e serviços antes concentrados no Centro. Mais recentemente, houve a formação de outras centralidades ao sul e ao norte do município. Essa relativa perda de importância, no entanto, não foi suficiente para qualificar o Centro como abandonado, até porque ele não é uma centralidade apenas da capital, mas de toda a região metropolitana. E, além do uso residencial, se mantém como um importante espaço de comércio e de serviços,

públicos e privados. E, apesar de ser uma área cujos índices de aproveitamento são dos mais altos conferidos pelo zoneamento (ARAÚJO, 2006), a região passou por um processo de estagnação imobiliária. Em 2007, 92 edifícios encontravam-se vazios (PBH, 2007) devido, em grande parte, à especulação imobiliária e as oportunidades de mercado que surgiram em outros vetores da cidade. A seguir a Tabela 3 traz os dados da quantidade dos prédios que foram construídos no Centro entre 1950 e 2010.

Tabela 3 Quantidade de prédios e apartamentos construídos no Centro entre 1950 e 2010.

Intervalos em anos	Quantidade		
	Prédios	AP	AP/Prédios
< 1950	15	191	12,73
1950 < 1954	10	429	42,90
1955 < 1959	33	1.469	44,52
1960 < 1964	40	2.186	54,65
1965 < 1969	22	1.997	90,77
1970 < 1974	17	931	54,76
1975 < 1979	6	607	101,17
1980 < 1984	7	547	78,14
1985 < 1989	3	152	50,67
1990 < 1994	1	96	96,00
1995 < 1999	1	60	60,00
2000 < 2004	-	-	-
2005 < 2009	-	-	-
2010	3	321	107,00
Total	158	8.986	56,87

Fonte: Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Belo Horizonte⁸

⁸ A autora agradece a disponibilização dos dados à Prefeitura de Belo Horizonte.

Observamos a partir da tabela 3, um crescente no número de prédios construídos na região central entre 1950 e 1974, totalizando 137 novos edifícios e mais de 7 mil novos apartamentos. A partir de 1975 ocorre uma queda de pouco mais de 35% no número de prédios construídos em relação ao período anterior de 4 anos. Entre 1975 e 1979 apenas seis novos prédios foram construídos, 11 a menos que entre 1970 e 1974. Um forte motivo para essa redução, possivelmente, foi a criação, em 1976, da Lei de Uso e Ocupação do Solo, ferramenta que estabeleceu novas regras e impactou a dinâmica construtiva da cidade e do Centro. A partir de 1975 até 1999 apenas 18 novos prédios foram empreendidos no Centro, ou seja, nos primeiros 24 anos, entre 1950 e 1974, o Centro passou pelo auge da sua verticalização com os já mencionados 137 novos prédios, em contrapartida no período seguinte de também 24 anos, entre 1975 e 1999, somente 18 novos prédios. Entre 2000 e 2009 nenhum novo prédio, demonstrando a saturação da região e/ou o desinteresse do setor imobiliário. Em 2010, 3 novos prédios, ou seja, em 10 anos apenas 3 novos edifícios foram construídos no Centro.

CAPÍTULO 3 - O RETROFIT: O caso do Centro de Belo Horizonte

Neste capítulo analisaremos algumas definições sobre o *retrofit* presentes na escassa literatura sobre o tema. Já adiantando que grande parte dessa literatura é de caráter técnico, voltada para as questões práticas envolvidas nas transformações de edifícios antigos. Poucos são os estudos no campo das Ciências Sociais e do Urbanismo. Por essas razões, focaremos nos aspectos essenciais das definições encontradas que possam mostrar as especificidades desse tipo de intervenção. Numa segunda parte serão apresentados os edifícios *retrofitados* no Centro da cidade de Belo Horizonte, para em seguida apresentar os resultados da pesquisa de campo

Nos últimos anos no Brasil tem-se observado o emprego sistemático do termo *retrofit* para se referir as intervenções de maior magnitude em edifícios habitacionais ou comerciais, a fim de torná-los adequados às novas demandas de utilização (JESUS, 2008).

Para Jesus (2008) *retrofit* é a troca ou substituição de componentes ou subsistemas específicos de um edifício que se tornaram inadequados ou obsoletos, seja pelo passar do tempo, ou em função da evolução tecnológica ou de novas necessidades dos usuários.

O termo é de origem inglesa e serve para “designar a reforma do edifício através da incorporação de novas tecnologias exigidas pelo mercado, novos materiais e conceitos aos velhos edifícios, aumentando sua vida útil” (FERREIRA et al citado por JESUS, 2008, p. 15). Os autores defendem que o principal objetivo do *retrofit* é propiciar uma redução dos custos condominiais, através da atualização dos sistemas prediais. Cita como exemplo, a substituição de louças e metais sanitários por linhas de baixo consumo de água, bem como a substituição de antigas luminárias por lâmpadas energeticamente eficientes.

Maia (2004), por sua vez, destaca a origem do termo. Segundo ele, *retrofit* advém da junção das expressões latina *retro*, que significa movimentar-se para trás, e da inglesa *fit*, equivalente a reajuste ou adaptação; ressalta, ainda, que este termo surgiu nos Estados Unidos e na Europa, associado à prática de recuperar edifícios antigos, objetivando aumentar sua vida útil pela incorporação de modernas tecnologias e utilização de materiais e componentes mais modernos.

O que difere o *retrofit* da simples reforma é o fato de partir do que já está pronto, aproveitando o acervo construído, conferindo novo uso à essas edificações e as reinserindo na dinâmica social da região cujo qual ela faz parte. Diferentemente de

demolir/reconstruir, no *retrofit* há uma valorização do passado, ainda que adaptando-o às formas de vida contemporânea.

Há também nesses empreendimentos um apelo mercadológico e “cultural” no sentido de associar o *retrofit* à preservação do patrimônio e à valorização do passado, mas sempre adequando-os ao modo de vida contemporâneo. Essa volta ou valorização do passado adquire no pensamento pós-moderno uma conotação positiva e distinta dos valores do modernismo. Se este apostou na destruição do antigo para a produção do novo, o *retrofit* aposta na readequação do antigo ao modo de vida moderno, mas conservando certas características do antigo. Há também, um aspecto mercadológico na marca, *retrofit*, que procura distinguir uma reforma de um prédio antigo da oferta de um novo produto. Para isso certas qualidades são acrescidas aos imóveis, sejam elas artísticas ou culturais, buscando uma maior adequação a um padrão de gosto e consumo de um estrato da classe média que tem manifestado interesse pelas áreas centrais requalificadas.

No que diz respeito a questão habitacional nos centros das cidades brasileiras, o *retrofit* ainda é uma solução limitada quanto aos problemas mais graves do déficit habitacional que está concentrado nas faixas de renda mais baixas. Um exemplo bem-sucedido de *retrofit* destinado à habitação de interesse social se deu em São Paulo na Av. Ipiranga no bairro Santa Efigênia região central da cidade. O prédio da antiga sede do Tribunal Regional do Trabalho passou por *retrofit* e se transformou no Edifício Dandara. O prédio, pertencente a União, estava vazio por mais de dez anos até ter sua posse doada ao movimento da Unificação das Lutas de Cortiço e Moradia (ULCM)⁹ em 2009 para fins de habitação de interesse social. Diversos processos se deram a partir daí, tais como: aprovação do projeto de reabilitação pelo programa Minha Casa Minha Vida modalidade entidades¹⁰ em 2014, contratação e execução da obra em 2016, finalização e legalização do imóvel em 2017 e sua inauguração oficial em 2018 como Edifício Dandara (Figura 6). o prédio originalmente institucional, teve sua área construída transformada em 120 apartamentos com áreas entre 25,29 m² e 63, 48 m², comportando famílias de até cinco pessoas com faixa de renda entre 0 e 3 salários mínimos.

⁹ Movimento organizado desde 1987 de lutas por moradia na região central de São Paulo.

¹⁰ A modalidade entidades é destinada a instituições que submetam projetos para esta produção habitacional através da autogestão.

Figura 6 Fachada frontal do Ed. Dandara antes e após o *retrofit*



Fonte: Pedro e Teixeira (2019, p. 5)

Algumas razões tornam o Dandara um exemplo bem-sucedido de *retrofit*, entre elas está o investimento na produção de moradia de interesse social em áreas já consolidadas. Ao levar moradia para esses espaços vazios consolidados, essa ação contribui para a reabilitação dessas áreas, que se tornam mais seguras para a vizinhança e também agrega diversidade à vida local (PEDRO e TEIXEIRA, 2019).

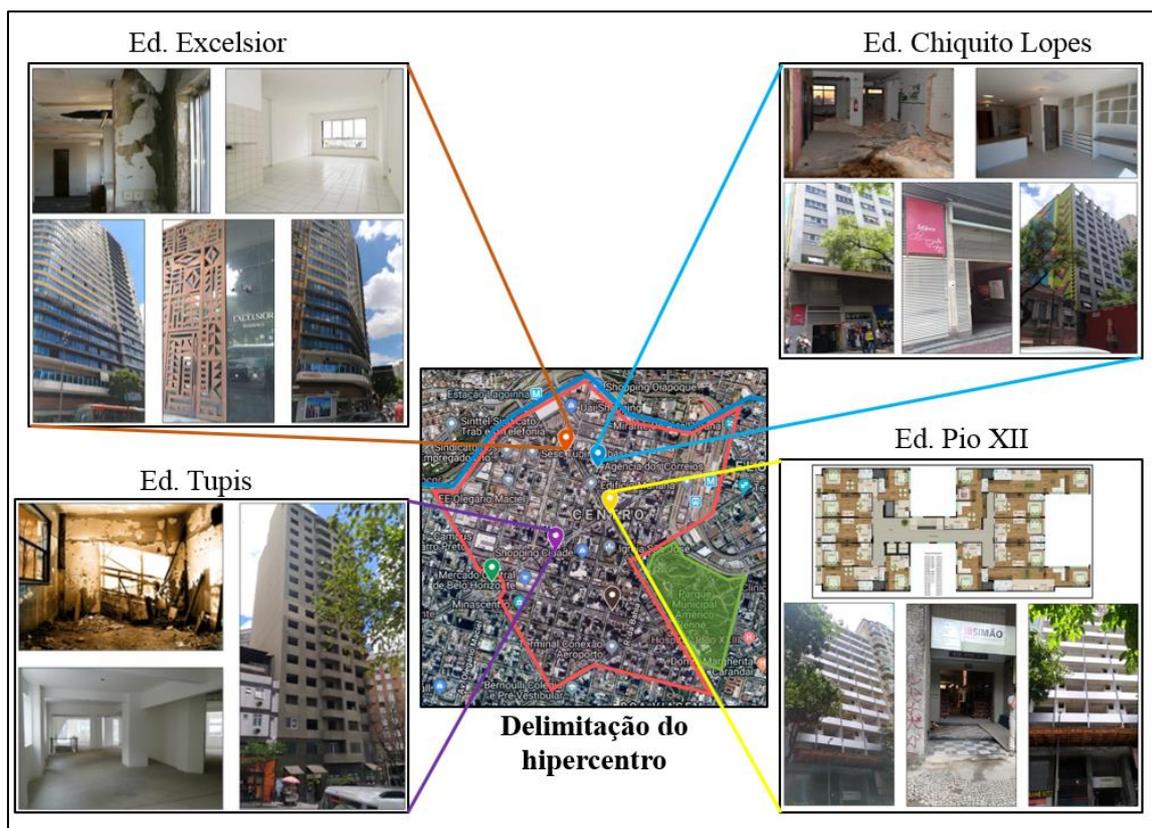
No Centro de Belo Horizonte até o momento podemos registrar quatro experiências de *retrofit* para fins habitacionais. o Quadro 5 traz as principais informações sobre cada uma e a Figura 9 as suas localizações dentro do perímetro do hipercentro.

Quadro 3 Edifícios *retrofitados* no hipercentro de Belo Horizonte

Edifício	Endereço	Início/fim da obra	Tipologia	N. de apartamentos	Idealizador
Ed. Chiquito Lopes	Rua São Paulo, 351	2004/2006	Residencial	167	Diniz Camargos
Ed. Tupis	Av. Amazonas, 749	2008/sem previsão	Misto	60	Diniz Camargos
Ed. Excelsior	Rua dos Caetés, 745	2013/2015	Residencial	152	Diniz Camargos
Ed. Pio XII	Rua Espírito Santo, 1059	2017/2019	Residencial	161	JB Simão

Fonte: Levantamento da autora

Figura 7 Localização no hipercentro de Belo Horizonte dos edifícios retrofitados que se tornaram residenciais



Fonte: Elaboração da autora a partir da base cartográfica do Google

A primeira experiência de *retrofit* no Centro de Belo Horizonte foi em 2004 quando a construtora Diniz Camargos comprou o edifício Chiquito Lopes, antiga sede da Companhia Vale do Rio Doce, e o *retrofitou* conferindo-lhe o uso residencial. Um dos grandes desafios enfrentados foi a legislação da região que posteriormente foi adaptada para facilitar essas intervenções. Segundo Teodomiro Diniz, engenheiro e proprietário da construtora Diniz Camargos, “as dificuldades para aprovar o novo uso perante às leis municipais conduziram a estudos e à implantação de uma nova legislação para o hipercentro, que facilitou os trabalhos seguintes.” (CAMARGOS, 2013) A nova legislação da qual ele fala é a Lei 9.326 de 24 de janeiro de 2007 que dispõe sobre normas para adaptação e implantação de atividades específicas situadas no Hipercentro de Belo Horizonte. A Lei flexibiliza, por exemplo, o coeficiente de aproveitamento, a taxa de permeabilização, as áreas de estacionamento e quota de terreno por unidade habitacional, além disso os cômodos da unidade residencial podem ocorrer em espaço sem compartimentação física, com exceção do banheiro.

Já com essa legislação em vigor, em 2008 a Diniz Camargos iniciou o *retrofit* no Edifício Tupis, um prédio histórico do Centro de Belo Horizonte, que estava abandonado há vinte anos e em péssimo estado de conservação (Figura 8).

Figura 8: Ed. Tupis em 2008



Fonte: http://belohorizonteminasgerais.blogspot.com/2010_08_08_archive.html

As diversas intervenções de requalificação do hipercentro, a respeito das quais já tratamos no capítulo 2, contribuíram diretamente para o interesse do mercado imobiliário privado em empreender na região. Teodomiro Diniz quando perguntado sobre o porquê de sua construtora investir no Centro, respondeu que isso se deu:

Basicamente, pela percepção da oportunidade que se mostrava, após várias políticas de melhoria na área central terem sido adotadas, em especial no que se refere à questão da segurança, e ainda pela existência de prédios comerciais obsoletos e vazios. A realização na metade da década de 2000 de um conjunto de ações previstas no Plano Diretor da cidade, aprovado em 1996, foi determinante para a renovação de prédios de algumas ruas do centro. Além disso, a área central de Belo Horizonte oferece uma boa quantidade de serviços, comércios, lazer e ótima mobilidade para todas as regiões da cidade. (CAMARGOS, 2013)

Além da revitalização, Teodomiro destacou também que o Centro se tornou mais atrativo depois das obras de requalificação de vias, praças e promoção da melhor ambiência com a retirada dos camelôs das calçadas, do transporte clandestino, da

instalação de câmeras de vigilância e ampliação do policiamento, contribuindo diretamente para a melhoria da segurança na região que sofre com o estigma de ser violenta e marginalizada. Ele ainda ressalta que na concepção do mercado imobiliário, o Centro se torna atrativo também por possuir diversos prédios comerciais vazios e obsoletos para o uso original, mas viáveis para projetos residenciais.

Em geral, o *retrofit*, quando comercializado pelo mercado privado, tem no nome a intenção de agregar um novo valor ao “produto” moradia. Esse processo de distinção aparece na propaganda da empresa Centro Vivo de São Paulo, primeira citação, assim como na propaganda do Edifício Pio XII de Belo Horizonte, duas últimas citações:

“Desde a década de 90 a empresa CENTRO VIVO trabalha na grande São Paulo almejando torna-la um lugar melhor para se viver, revitalizando imóveis "abandonados", sempre respeitando as características e *charme original* dos empreendimentos e proporcionando *valorização e segurança* nos bairros onde atua.” (Centro Vivo, <http://www.centrovivo.com/institucional/>, grifos nossos).

“Cult, chic, cool, vintage, retrô. Seja o que for, é assim que eu quero viver daqui pra frente. Pio XII retrofit, Apartamentos de 1 e 2 quartos no Centro de BH.” (<http://www.pioxiiretrofit.com.br/>)

Retrofit é um processo de revitalização de edifícios, que surgiu na Europa e nos Estados Unidos. Mais do que uma simples reforma: uma modernização e readequação de imóveis existentes, um processo sustentável que preserva o que há de bom e traz tudo de volta aos dias atuais, com tecnologia, modernidade e estilo renovados.” (<http://www.pioxiiretrofit.com.br/>)

Um corretor do Pio XII, em entrevista realizada em 2018 para esta pesquisa, afirmou que a intenção do *retrofit* é levar a população para morar no Centro, pois, para ele, habitar a região é muito importante.. Outro ponto levantado pelo corretor, foi de que a Prefeitura se vê obrigada a investir na região quando tem pessoas morando nela. Dessa forma, de acordo com ele, o *retrofit* pode contribuir também para incentivar obras públicas de melhorias urbanas (Entrevista realizada pela autora em setembro de 2018).

Perguntado sobre as potencialidades da região para habitação, o corretor disse que:

Hoje você tem no Centro da cidade prédios muito antigos, nós estamos falando de 70 anos, a pessoa que compra vai gastar quase duas vezes o preço que pagou para botar ele funcionando. Então você tem esses problemas, além disso você tem problemas nos prédios estruturalmente falando que você precisaria de uma reforma ampla só que os moradores não têm condição financeira de fazer esse tipo de reformas. Então você vai só minando cada vez mais esses prédios. (Entrevista realizada pela autora em setembro de 2018)

O Pio XII é a experiência mais recente das quatro no hipercentro. Ele é também o único empreendimento que não pertence a Diniz Camargos e seu conceito difere dos outros empregados nos demais. Em conversa com outro corretor do Pio XII dessa vez em junho de 2019, ele disse que aquele *retrofit* era diferente dos outros, por ser mais sofisticado, por utilizar materiais mais caros e conceitos como lavanderia comunitária, bicicletário, além de ter estúdios com enormes claraboias que permitiam uma vista panorâmica do Centro. Na concepção deste corretor, as outras duas experiências de *retrofit* não podem ser comparadas ao Pio XII, pois na opinião dele, elas não possuem conceito moderno nem sofisticado, e que “repetem as mesmices do mercado comum” (Entrevista realizada pela autora em junho de 2019).

Em outra entrevista realizada para essa pesquisa em novembro de 2018, uma corretora da Diniz Camargos ressaltou que entre os entraves que o *retrofit* no Centro enfrenta, estão os processos de aprovação dos projetos que são lentos e burocráticos. Mas que, apesar disso, o Centro oferece possibilidades para o *retrofit* crescer. Outro ponto levantado por ela, foi o da segurança. Segundo ela, a segurança “não é tão relevante quanto parece ser, o Centro é bastante policiado, mais até que a Savassi”. Ela contou que a mobilidade é um grande benefício do Centro, pois todas as linhas de ônibus convergem para a região e a infraestrutura urbana é ótima, “o Centro oferece praticamente tudo aos seus moradores”. Perguntada sobre os benefícios que o *retrofit* pode trazer para a região, ela ressaltou que o prédio *retrofitado* impacta diretamente o seu entorno, as edificações vizinhas vendo aquele prédio requalificado e bonito, tendem a fazer o mesmo e começam a reformar as fachadas e as calçadas, por exemplo. De acordo com ela, o Centro tem muito potencial para receber moradores: “é uma área nobre que está desperdiçada. As moradias melhoram a noite no Centro, trazem mais vida, pessoas transitando. O comércio fecha, mas ainda existe vida na região” (Entrevista realizada em novembro de 2018).

Teodomiro Diniz por outro lado, resalta a infraestrutura do Centro como atrativo de investimentos. A corretora da Diniz Camargos também demonstra uma visão otimista em relação ao Centro que, segundo ela, com o *retrofit*, pode melhorar sua paisagem e segurança com a chegada de novos moradores.

Todos os quatro edifícios *retrofitados* no hipercentro, anteriormente estavam vazios e passando por processo de deterioração há vários anos, sendo que: o Ed. Tupis começou seu esvaziamento ainda na década de 1980, o que levou à sua interdição em 2000. O Ed. Chiquito Lopes, que abrigou a sede da Companhia Vale do Rio Doce, ficou

fechado durante oito anos. O antigo hotel Excelsior esteve fechado por quinze anos e o Ed. Pio XII, fechado por cerca de seis anos.

3.1 Edifício Chiquito Lopes

O Ed. Chiquito Lopes, durante muitos anos, foi um prédio comercial, tendo funcionado como sede da Companhia Vale do Rio Doce. Após a intervenção da Construtora Diniz Camargos, o prédio foi transformado em um condomínio residencial de um e dois quartos, sala, cozinha e banheiro. O prédio possui 14 andares e 167 apartamentos, e, na sua transformação, foram preservadas a estrutura, a fachada e parte das esquadrias de alumínio. O restante foi todo refeito com novas tecnologias para os sistemas elétrico, hidráulico e telefônico. A seguir a Figura 10 mostra o antes e depois do *retrofit* do Ed. Chiquito Lopes: as fachadas frontal, da portaria e entrada de garagem e fachada lateral que recebeu a pintura de um painel gigante (a pintura destes painéis foi uma ação promovida pelo Festival Cura – Circuito de Arte Urbana que aconteceu em novembro de 2018 quando outros dois prédios na região central receberam o mesmo tratamento¹¹). O edifício está com a obra finalizada desde de 2006 e atualmente, 81 apartamentos estão ocupados por locação, 50 pelos proprietários, 27 estão vazios (por opção ou em processo de locação), 9 estão ocupados mediante permissão de uso a terceiros (parentes e amigos), totalizando 217 moradores cadastrados nos 150 apartamentos ocupados à época da pesquisa, agosto de 2019, o que configura uma média de 1,4 moradores por apartamento, média esta mais baixa do que a do restante do Centro, 2,3 moradores por domicílio, segundo os dados do Censo de 2010, o que tem relação em parte com o tamanho dos apartamentos desses edifícios. Seus apartamentos variam entre 26 e 60 m², entre 1 e 2 quartos, 1 banheiro (alguns aptos tem também 1 suíte), elevadores e a garagem que funciona no sistema de estacionamento rotativo, ou seja, os moradores não têm vagas exclusivas.

¹¹ “Em sua primeira edição em agosto de 2017 o festival realizou a pintura em 4 prédios e dois muros, um localizado na rua Sapucaí e outro dentro da Estação Central do Metrô. Em sua edição especial em homenagem aos 120 anos de Belo Horizonte, o festival pintou 2 prédios. Na última edição realizada em novembro de 2018 o CURA pintou mais 4 empenas e um muro. Todos os prédios pintados podem ser vistos da rua Sapucaí, transformando a rua no primeiro mirante de arte urbana do mundo.” (<https://cura.art/#o-festival>)

Figura 9 - Imagens do Edifício Chiquito Lopes



Fonte: Construtora Diniz Camargos (2 primeiras fotos) e acervo pessoal. Fotos tiradas em nov. de 2018.

3.2 Edifício Tupis – *Balança mas não cai*

O Edifício Tupis, conhecido popularmente como *Balança mas não cai*, é um prédio icônico para os belo-horizontinos. Mesmo não apresentando problemas estruturais, devido a rumores populares, sua fama de edifício que balançava se espalhou pela capital. Esta fama começou durante sua construção que passou por problemas, o que aumentou a crença de que o prédio balançava e poderia cair. Pelo menos em parte, isso tem a ver com seu porte, o Ed. Tupi, com 18 andares, foi o primeiro do seu tamanho em Belo Horizonte e ainda está entre as maiores construções do Centro. A história contada é a de quem passava pela rua ao olhar a estrutura, tinha a sensação que esta balançava ao movimento das nuvens. Para alimentar ainda mais esse rumor, em 1956 um pilar do prédio precisou ser reformado. O edifício foi inicialmente projetado para abrigar salas, seriam 10 por andar com um banheiro, mas após ser inaugurado em 1947, ele continuou vazio devido a lenda de que poderia cair. Com o edifício desvalorizado, jovens estudantes do interior passaram a ser os únicos interessados em habitar o local, que não havia sido projetado para ser residencial. Durante a década de 1960, o edifício se torna uma grande república

de estudantes e com o preço do aluguel bem baixo, fica sem manutenção e inicia seu processo de deterioração. Em 1980 o elevador já não funcionava mais e a fachada estava comprometida; em 1993 janelas e parte do reboco começaram a cair; em 2000 a marquise desaba na rua e a Prefeitura interdita o prédio. Porém, entre a interdição e a reabertura, moradores de rua passam a habitar o edifício e demonstraram resistência em abandoná-lo. Em 2008 a Diniz Camargos compra o prédio.

Sua reforma teve início no dia 23 de abril de 2008 e foi interrompida antes do fim por questões judiciais envolvendo os antigos proprietários. As três lojas do térreo foram transformadas em uma grande loja que já está funcionando. A parte habitacional continua inacabada e a obra até o momento está parada. De acordo com o projeto, serão 60 apartamentos de 40 metros quadrados em média, de um e dois quartos, cozinha e sala conjugados mais banheiro. Cada andar terá quatro apartamentos. O restante do prédio, especificamente a parte residencial, está com a obra inacabada e paralisada desde de 2008. Segundo informações da corretora da Diniz Camargos, há previsão de retomada das obras para 2019 ou 2020.

Figura 10 - Imagens do Edifício Tupis



Fonte: construtora Diniz Camargos (duas fotos da esquerda). Acervo pessoal. Foto tirada em nov. de 2018.

3.3 Edifício Excelsior

O Ed. Excelsior é uma obra modernista dos anos 60 e possui 25 andares distribuídos em 24 mil metros quadrados. Funcionou como o Hotel Excelsior e, posteriormente, foi sede da Zurich Minas Brasil Seguros, mas não funcionava como hotel há 15 anos. Os 15 primeiros andares são de uma escola para jovens carentes, essa parte não foi *retrofitada*. Em 2013, o *retrofit* aconteceu do 16^a ao 25^a andar. Foram projetados 152 apartamentos que possuem configurações diferentes dependendo de sua posição na edificação. Alguns são mais retangulares, outros mais quadrados, e os de fachada têm janelas arredondadas que acompanham o desenho do prédio. Atualmente, estão ocupadas 77 unidades, sendo 57 alugadas e 20 ocupadas pelos proprietários. 75 estão vazias, todas disponíveis para venda, o que pode explicar quase 50% do prédio estar vazio, já que não tem a opção de alugar. Atualmente são 108 moradores cadastrados, o que corresponde a uma média de 1,4, moradores por apartamento, a mesma do Chiquito Lopes. Como parte do *retrofit*, a entrada do prédio passou a contar com um painel do artista plástico Jorge dos Anjos. A Figura 11 mostra um apartamento no processo de reforma e depois de reformado. Traz ainda imagens da fachada frontal do Ed. Excelsior, da sua portaria exibindo o painel e da fachada lateral. O prédio está com a obra finalizada, seus apartamentos variam entre 31 e 92 m², entre 1 e 3 quartos, 1 a 2 banheiros (alguns aptos possuem suíte), elevadores e não possui vagas de garagem.

Figura 11 - Imagens do Edifício Excelsior



Fonte: Construtora Diniz Camargos (duas primeiras fotos) e acervo pessoal. Fotos tiradas em nov. de 2018.

3.4 Edifício Pio XII

Em 2015 a JB Simão Participações iniciou os estudos para realizar o *retrofit* no edifício Pio XII. O prédio ainda se encontra em processo de reforma de acordo com o encarregado da obra. A parte estrutural está praticamente finalizada, restando finalizar as instalações elétricas e acabamentos, como pisos e esquadrias. A previsão de entrega do edifício é dezembro de 2019. Serão 161 apartamentos, as unidades variam entre 25 e 68 m², de 1 a 2 quartos com 1 banheiro e o estacionamento do prédio será rotativo. A seguir a Figura 13 com imagens da planta do pavimento tipo, da fachada frontal do edifício voltada para a rua Espírito Santo e da sua portaria.

Figura 12 - Imagens do Edifício Pio XII



Fonte: Pio XII (planta do pavimento tipo). Acervo pessoal. Fotos tiradas em nov. de 2018.

3.5 Resultados da pesquisa de campo

Retomando os objetivos desta pesquisa, procuramos conhecer quem são as pessoas que moram em *retrofit* no Centro de Belo Horizonte, e também entender como o

retrofit aparece dentro do mercado imobiliário do Centro, se para atender a uma demanda da classe média por moradia ou como um meio de especulação dentro da lógica do mercado de compra e aluguéis de imóveis. Para tanto, foram aplicados cem questionários, cinquenta aos moradores do Excelsior e cinquenta aos do Chiquito Lopes, dois dos quatro edifícios retrofitados que possuem moradores até o momento. Além dos questionários, entrevistei oito moradores do Excelsior e três corretores de imóveis ligados aos edifícios objetos desta pesquisa. Em um primeiro momento serão apresentados e discutidos os resultados de caráter quantitativo da pesquisa e, posteriormente, apresentaremos os resultados das entrevistas.

Os questionários e entrevistas com os moradores foram realizados entre abril e junho de 2019, já as entrevistas com os corretores se deram antes, entre setembro e novembro de 2018. Nas entrevistas com os moradores, eu perguntei sobre a experiência de morar no Centro, se mudariam da região caso pudessem, quais os principais motivos de morar ali, se haviam notado mudanças urbanas e sociais na região nos últimos anos; o que sabiam a respeito do *retrofit* e se isso pesou na escolha do apartamento.

Pesquisar a área central se mostrou mais desafiador do que eu estava esperando. Tanto o Chiquito Lopes quanto o Excelsior são prédios de grande porte e conseguir uma maneira de fazer parte da rotina dos dois me demandou mais tempo do que eu gostaria. No início eu não sabia como faria para aplicar os questionários, se os deixaria na portaria, se pediria ao zelador para entregar aos moradores, se ficaria eu mesma do lado de fora dos prédios abordando quem entrava e quem saía.

Decidi começar pelo Excelsior e isso me trouxe mais atrasos, pois no Chiquito Lopes tive mais sucesso na aplicação dos questionários, mas eu não poderia prever isso naquele momento. Em março de 2018 fiz minha primeira visita ao Excelsior, no meu cronograma previra ficar um mês ali e em abril começar o Chiquito, mas não foi assim que aconteceu na prática. O Excelsior é administrado por uma empresa que terceiriza o serviço de síndico e, portanto, o síndico não mora no prédio, apenas o visitava de vez em quando. Meu primeiro contato foi com o porteiro que me apresentou ao zelador. Pedi para ficar no hall de entrada dentro do prédio, mas ele não tinha autorização e eu tive então que ficar do lado de fora, na rua, abordando quem entrava e quem saía. Ficar do lado de fora foi um entrave considerável, porque no Centro existem várias pessoas aplicando questionários com várias finalidades e os transeuntes apresentam certa resistência em parar e ouvir o que os aplicadores têm a dizer. Portanto, tive dificuldades de fazer com

que os moradores parassem e me escutassem, o que dificultou muito a aplicação dos questionários. Nas primeiras cinco visitas fiquei do lado de fora e consegui apenas oito questionários respondidos. O fluxo de moradores do Excelsior é baixo, até porque apenas cerca de 50% do prédio estava ocupado.

Nessas cinco visitas tentei contato com o síndico através do zelador que não conseguia falar com ele e ele também não havia visitado o prédio durante esse tempo. Percebi que ficando do lado de fora do prédio, eu não conseguiria aplicar os questionários e, após algumas orientações, decidi escrever uma carta ao síndico explicando a pesquisa e pedindo para me posicionar dentro do hall de entrada do prédio. Alguns dias depois ele me ligou, pediu detalhes sobre o que e como eu faria, e me autorizou ficar do lado de dentro.

Minha opção foi ficar sentada em uma cadeira que havia em frente aos elevadores e abordar quem entrava e quem saía. O fato de já estar no interior do prédio funcionou melhor. As pessoas começaram a parar, pois eu mencionava que se tratava de uma pesquisa de mestrado e isso, de alguma forma, passou credibilidade, além de me distinguir dos inúmeros entrevistadores do Centro, muitos deles interessados apenas em vender algum produto. Eu ainda enfrentava dificuldades pelo baixo fluxo de moradores, mas em duas visitas, em torno de duas horas cada, consegui doze questionários respondidos, totalizando vinte naquele momento. Minha intenção com o questionário foi traçar um perfil sócio econômico das pessoas que moravam no prédio, assim como as suas relações de propriedade ou de aluguel, com o edifício. Perguntei onde moravam antes de morar ali; qual a profissão; a idade; a faixa de renda¹² e a situação do apartamento, se era alugado ou próprio.

Após essas sete visitas, eu enviei e-mails para cada pessoa que respondeu propondo que me concedesse uma entrevista, mas uma semana passou e eu não havia recebido nenhuma resposta. Porém, continuei frequentando o prédio e em mais cinco visitas apliquei quinze questionários, totalizando trinta e cinco naquele momento. Reenviei os e-mails, dessa vez incluindo os novos respondentes e oito pessoas manifestaram interesse, era início de maio. Marcar as entrevistas também foi difícil, pois os horários eram apertados, alguns trabalhavam e estudavam e aos finais de semana

¹² Utilizei as seguintes faixas de renda: de 0 a 3 salários mínimos; de 3 a 5; de 5 a 10; de 10 a 20 e mais de vinte.

iam visitar a família fora de Belo Horizonte. Em dois casos eu fui até o trabalho dos entrevistados. Portanto, o processo de marcar e realizar as oito entrevistas foi mais demorado que o previsto. Além disso, o retorno de pessoas interessadas em conceder entrevistas, foi menor do que o esperado.

No Chiquito Lopes, o primeiro contato com o síndico aconteceu no final de maio quando ele autorizou minhas visitas ao prédio. Em junho fiz minha primeira visita e consegui de uma só vez os 35 questionários respondidos, a mesma quantidade que eu havia levado doze visitas para conseguir no Excelsior. A essa altura eu decidi mudar a estratégia da pesquisa. Modifiquei o questionário e acrescentei algumas perguntas que faziam parte das entrevistas. Seja porque sabia que a segunda oportunidade para realizar a entrevista poderia não acontecer, seja porque não tinha mais tempo para aguardar essa segunda etapa. Com esse questionário modificado, foi possível obter respostas mais longas e descritivas dos moradores do Chiquito durante o questionário. Paralelamente, segui marcando as entrevistas com os moradores do Excelsior e decidi tentar mais 15 questionários para fechar em 50. Fiz mais três visitas ao Excelsior e realizei mais 15 questionários. Voltei mais duas vezes ao Chiquito e realizei também mais 15 questionários, assim fechei em 50 questionários em cada edifício ao final de junho. Portanto 100 pessoas em um universo de 325 responderam ao questionário e oito pessoas moradoras do Excelsior concederam entrevista, sendo que, como já mencionado, os questionários do Chiquito Lopes já incluíram algumas questões das entrevistas, devido as dificuldades que encontrei em realiza-las.

Sobre os corretores de imóveis, realizei duas entrevistas no final de 2018. A primeira com um corretor do Pio XII em setembro e a segunda com uma corretora da Diniz Camargos em novembro, que também me guiou por todas as instalações do Excelsior. Em junho de 2019 realizei outra visita guiada, dessa vez pela obra do Pio XII e nessa oportunidade entrevistei outro corretor. Também troquei mensagens de texto com o proprietário da Fox Imobiliária que comercializa o Pio XII, foi ele quem me abriu espaço para conhecer a obra.

Optei por descrever e analisar os dados colhidos em cada prédio separadamente, pois notei diferenças significativas entre o Excelsior e o Chiquito, principalmente em relação a taxa de ocupação e o perfil dos moradores. Portanto, irei apresentar os dados de cada um separadamente e relacioná-los quando possível e/ou necessário.

A respeito dos resultados quantitativos obtidos com os questionários, me detive nos aspectos da ocupação dos prédios (aluguel x próprio), na faixa etária dos moradores e na renda.

Dos cem questionários, quarenta e seis pessoas responderam morar no apartamento próprio e cinquenta e quatro moram de aluguel. Ao longo da pesquisa de campo, mantive contato constante com os zeladores e porteiros tanto do Chiquito quanto do Excelsior, e também com o síndico do Chiquito. Durante nossas conversas e trocas de mensagens, fui informada sobre a ocupação de cada um dos prédios. No Chiquito são 81 apartamentos alugados e 50 ocupados pelos proprietários. Dos 167 apartamentos, 27 estão vazios e em processo de locação e 9 estão cedidos pelos proprietários à terceiros. Ou seja, o prédio está 84% ocupado e 64% das suas unidades estão alugadas ou destinadas a serem alugadas. No Excelsior são 57 apartamentos alugados e 20 ocupados pelos proprietários, totalizando 77 unidades ocupadas das 152 disponíveis. Das 75 unidades vazias, segundo o zelador, todas estão à venda. Ou seja, 50% das unidades disponíveis estão alugadas e as outras 50% foram vendidas ou estão disponíveis para venda. Nos dois casos não há uma enorme discrepância entre as ofertas de venda e aluguel, no Chiquito se observa mais unidades destinadas ao mercado de aluguéis, enquanto no Excelsior apesar de atualmente das unidades ocupadas 74% serem destinadas ao aluguel, todas as unidades vazias estão à venda. Se olharmos somente para a ocupação atual, do total de 208 apartamentos ocupados nos dois prédios, tirando os 9 cedidos no Chiquito, 66%, ou seja, 138 unidades estão alugadas.

Um dos objetivos da pesquisa foi saber o papel que o *retrofit* desempenha dentro do mercado imobiliário do Centro, se serve ao mercado de aluguéis ou se cobre uma demanda da classe média por moradia própria. Analisando os dados sobre a ocupação dos dois prédios, temos que por todos os ângulos, o mercado de aluguéis se sobressai ao mercado de compra para uso próprio seja olhando os números de cada prédio separadamente, seja unindo os dois. Em todos os casos, o número de unidades alugadas ou postas para alugar é maior do que o das unidades habitadas pelo proprietário.

. A diferença nesse aspecto entre os dois edifícios consiste em que, o Excelsior possui um contingente de moradores jovens (29 pessoas entre 18 e 29 anos) maior do que o Chiquito (15 pessoas entre 18 e 29 anos), uma diferença de 14 pessoas nesse universo de 44, ou seja, 66% das pessoas jovens que responderam ao questionário, residem no

Excelsior. Nas quinze visitas que fiz ao Excelsior, percebi a movimentação de mais pessoas jovens.

Tabela 4: quantidade de pessoas por faixa etária nos edifícios Excelsior e Chiquito Lopes

FAIXA ETÁRIA	EXCELSIOR	CHIQUITO L.	TOTAL
18 a 29 anos	29	15	44
30 a 40 anos	8	11	19
41 a 49 anos	4	6	10
Mais de 50 anos	9	18	27
Total	50	50	100

Fonte: dados da pesquisa de campo

No Chiquito o cenário se inverte. Das 27 pessoas com mais de 50 anos que responderam ao questionário, 18 residem no Chiquito e 9 no Excelsior, ou seja, observou-se o dobro de pessoas com mais de 50 anos em comparação com o Excelsior. Visitei o Chiquito duas vezes e a movimentação de pessoas mais velhas foi maior em relação às pessoas jovens.

Em relação a faixa de renda, podemos observar a partir da Tabela 5 que, predominam pessoas com renda mensal entre 3 a 10 salários mínimos, 52% do total. Entre as faixas de renda mais baixa (0 a 3 salários mínimos) o Chiquito possui mais pessoas do que o Excelsior, sendo 17 residentes do primeiro e 10 do segundo. A menor presença, em ambos os edifícios, ocorre na faixa mais alta, acima de 20 salários mínimos.

Tabela 5 faixa de renda dos moradores dos Edifícios Excelsior e Chiquito Lopes

FAIXA DE RENDA	EXCELSIOR	CHIQUITO L.	TOTAL
De 0 a 1 SM	3	5	8
De 1 a 3 SM	7	12	19
De 3 a 5 SM	14	12	26
De 5 a 10 SM	16	10	26
De 10 a 20 SM	6	9	15
Mais de 20 SM	4	2	6
Total	50	50	100

Fonte: Desenvolvido pela autora a partir da pesquisa de campo

Depreende-se desses dados que os moradores entrevistados no Excelsior têm maior poder aquisitivo em relação aos moradores do Chiquito. Podemos descartar a localização dos prédios como determinante nesse caso, pois ambos estão situados na sub-região da rodoviária. Nas visitas de campo uma das coisas que me chamou atenção foi a diferença na qualidade predial dos dois edifícios. Quanto aos valores dos apartamentos de cada um dos três prédios, o Pio XII tem os preços mais elevados e o Chiquito os mais baixos (Tabela 6).

Tabela 6 : Preços dos apartamentos de cada *retrofit*

Edifício	Menor preço	Maior preço	Média
Chiquito Lopes	R\$ 210.000,00	R\$ 250.000,00	R\$ 230.000,00
Excelsior	R\$ 200.000,00	R\$ 309.000,00	R\$ 254.665,00
Pio XII	R\$ 202.514,27	R\$ 362.255,13	R\$ 282.384,70

Fonte: dados da pesquisa

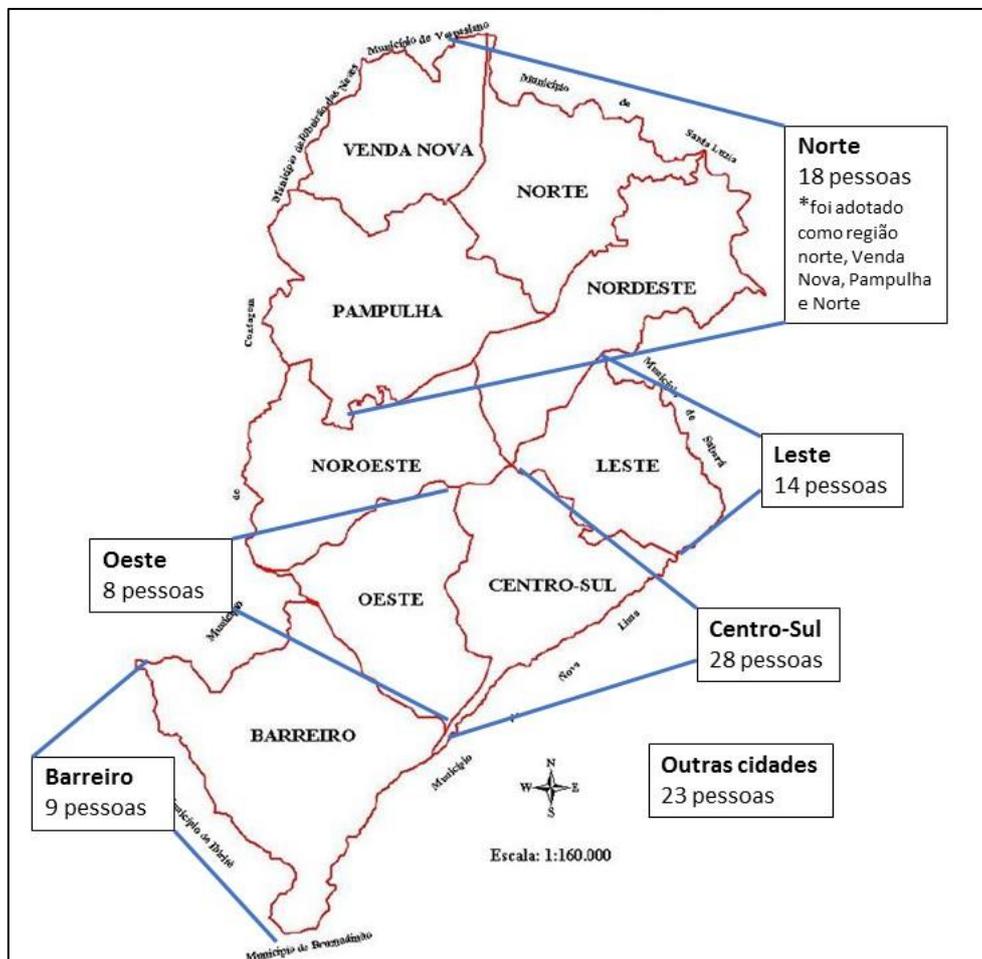
O Excelsior é claramente mais sofisticado que o Chiquito Lopes e seus apartamentos/estúdios possuem melhores condições de acabamento e melhor solução em termos de planta baixa. Nas conversas que tive com cada morador do Chiquito, me chamou atenção a insatisfação com a incompatibilidade entre o que a construtora prometeu entregar e com o que de fato existe no prédio. Ouvi relatos de que as paredes são finas e prejudicam a privacidade, que na proposta original o prédio teria área externa de lazer com quadra, mas não tem e que o estacionamento atenderia todos os moradores, mas na realidade funciona na dinâmica rotativa. Pude observar o contrário no Excelsior, todos com quem conversei elogiaram o prédio, suas dependências e instalações.

Acreditamos que essa diferença de satisfação entre os moradores dos dois edifícios se deve ao fato de que o Chiquito foi uma espécie de projeto piloto que se desenvolveu antes da legislação ser flexibilizada com a Lei 9.326, que permitiu intervenções em edifícios já construídos para que houvesse a adaptação destes para habitação. Em contrapartida, o *retrofit* do Excelsior aconteceu em um edifício que abrigava um hotel de alto padrão e não a sede de uma empresa como no caso do Chiquito. O Excelsior também foi finalizado nove anos depois do Chiquito, sendo suas instalações mais novas e sofisticadas.

Em relação à origem desses 100 moradores que responderam o questionário, 23 vieram de fora de Belo Horizonte, sendo que destas, quinze da RMBH. Dos 77 de Belo

Horizonte, 28 residiam antes na região Centro-Sul da cidade; 18 da região Norte¹³; 14 da região Leste; 9 do Barreiro e 8 da região Oeste (Figura 13).

Figura 13 Regiões em que os entrevistados moravam antes de morarem no retrofit



Fonte: dados da pesquisa

Em relação aos dados das entrevistas, tanto das 8 realizadas no Excelsior quanto das perguntas abertas adicionadas aos questionários aplicados no Chiquito Lopes, não utilizarei todas aqui, até porque, dado ao pequeno número, elas não são representativas do universo dos moradores. Elas cumprem aqui o papel de mostrar como alguns moradores explicam suas preferências pelo Centro e/ou pelos prédios *retrofitados* e, talvez, passam levantar questões para futuras investigações.

Em relação às motivações de morar no Centro, Bernardo¹⁴, estrangeiro de 27 anos, disse que: “no Centro você tem facilidade e acessibilidade à locomoção. Pode trocar de vários bancos em 40 minutos. Tem vários supermercados, lazer, escola, shopping, bares,

¹³ As regiões Norte, Pampulha e Venda Nova foram agrupadas em uma só região, Norte.

¹⁴ Todos os nomes são fictícios.

parques e praças”. Bernardo faz mestrado, mora em Belo Horizonte há sete anos, sempre no Centro. Morou em outras regiões como a da Praça Sete e a Rua dos Guaranis e no Excelsior mora há pouco mais de um ano de aluguel. Me contou que já recebeu algumas ofertas para se mudar do Centro, mas que não se vê morando fora da região que, segundo ele, é onde se pode fazer tudo a pé, diferentemente de outros bairros. .

Outro entrevistado, Paulo de 23 anos, veio da região metropolitana para morar em Belo Horizonte há três anos e mora no Excelsior há dez meses de aluguel. Ressaltou que a vantagem do Centro é “que tem tudo no mesmo lugar, tem várias linhas de ônibus, tem metrô perto e rodoviária”. Disse que antes de morar no Centro, morou no bairro Serra – situado na região Centro-Sul, e viu no Centro a possibilidade de morar sozinho, uma vez que o custo de vida na região é mais barato que na Serra. O Centro tem mais ofertas de serviços e dá para fazer tudo a pé. Perguntado sobre *retrofit*, ele disse que não sabia sobre o Excelsior ter passado por esse processo e desconhecia a prática.

Laura, estudante de 25 anos, veio da região metropolitana e mora no Excelsior há um ano e meio de aluguel. Contou que quando se mudou para Belo Horizonte há cinco anos, olhou outros prédios no bairro Lagoinha – bairro limítrofe com o hipercentro, mas que não gostou da região e decidiu pelo Centro. Sobre o custo de vida no Centro, ela relata que difere de região para região e segundo o público. “O custo de vida muda de acordo com público alvo, por exemplo a região do shopping cidade é mais cara do que a região da rua Caetés”. Sobre a segurança, disse que notou melhorias: “o posto móvel da polícia melhorou a segurança. Hoje vemos vários guardas municipais. Melhorou a infraestrutura e agora também tem mais espaços de lazer”. Outro ponto questionado foi o tempo que a pessoa passa no Centro, Laura disse que passa todo o dia no Centro e que faz tudo na região. Ela estuda em uma faculdade cujo campus fica na avenida João Pinheiro e nos momentos livres frequenta bares da rua Padre Belchior e Goitacazes perto do Mercado Central. Ela não sabia sobre o Excelsior ter passado por *retrofit*. Disse que já tinha ouvido falar sobre, mas que não entendia do que se tratava.

Em uma outra entrevista, Pedro, de 25 anos e professor da rede pública, também veio de fora de Belo Horizonte e desde que chegou na cidade, há cinco anos, mora no Centro, sendo 1 ano e oito meses de aluguel no Excelsior. Ele destacou a boa mobilidade da região. Para ele, a região oferece comodidade quando se trata de mobilidade. Em suas palavras: “eu não tenho muito horário fixo, um dia estou lá em Venda Nova, no outro estou no Floresta. O Centro me permite deslocar com mais facilidade, porque aqui tem

todas as linhas de ônibus e metrô também. Eu estou começando a sentir necessidade de ter um carro, mas para poder ficar menos cansado com os deslocamentos, não por falta de oferta de transporte”. Pedro disse também que sempre achou a região do Centro segura, que nunca teve problemas, sofreu ou presenciou violência. Disse ainda que a paisagem do Centro tem mudado, as lojas têm ficado mais bonitas e o posto móvel da polícia tem ajudado bastante a região. Perguntado se já tinha ouvido falar em *retrofit*, ele disse que não, mas que sabia que o Excelsior tinha sido reformado e isso pesou na sua escolha em morar lá.

Marina, arquiteta de 28 anos, veio de Barbacena, no interior de Minas Gerais, para estudar arquitetura em Belo Horizonte. Mora no Centro há seis anos, três deles no Excelsior de aluguel. Trabalha no bairro Lourdes, região Centro-Sul da cidade. Antes de morar no Excelsior, morou na Rua São Paulo perto da Av. Augusto de Lima, mas lá sofreu com as más condições do antigo prédio. “O *retrofit* foi determinante na minha escolha, eu sabia que seria tudo renovado e que o prédio seria como um novo construído do zero, por isso eu escolhi o Excelsior”. Sobre os motivos de morar no Centro, ela disse que faz tudo no Centro: “tem muita facilidade e diversidade de supermercado e feiras”. Além disso, disse que apresenta o Centro aos amigos de fora, “porque tem um meio cultural muito grande e edifícios famosos como o Maletta e o Acaiaca”. Disse também que se sente mais segura no Centro do que nos outros bairros, porque “tem fluidez de pedestres e é movimentado e policiado. Em seis anos eu só vi um assalto que foi na região da Praça Sete e mesmo assim o cara foi parado por outras pessoas e o celular da moça foi recuperado”.

Marcos de 32 anos mora no Centro desde 2008 e disse que sempre morou na região central pela facilidade de deslocamento. Morou em vários apartamentos diferentes desde *kitnet* a apartamento antigo e grande. Morou em frente ao Ed. Maletta, na Av. Amazonas com Curitiba, na rua Tupis perto do mercado novo e na rua São Paulo perto da Av. Bias Fortes. Segundo ele “morar no centro é você sair pra comprar pão de bermuda e todo mundo estar de roupa de trabalho. É morar em um prédio que tem 400 pessoas e você conhecer duas. Você não convive, não tem convivência de bairro. É uma região de trabalho, raramente você vai conhecer as pessoas do seu prédio por exemplo”. Nos contou que sabia do *retrofit* e que isso teve a ver com a escolha de morar no Excelsior. Já morou em vários apartamentos com vários estados de conservação e teve muitos problemas com apartamentos antigos e instalações antigas. “Tive muitos problemas com apartamentos

antigos e já vinha procurando por apartamentos com melhor acabamento e que tivessem passado por alguma coisa mais recente. Você se acostuma com o barulho, mas afeta a sua qualidade de vida. Afeta sua qualidade de sono, de trabalho. Cheguei no Excelsior procurando apartamentos com melhor acabamento”.

Como mencionado anteriormente, não realizei entrevistas propriamente ditas no Chiquito Lopes. Eu adequei o questionário com perguntas mais abertas, que permitiam ao respondente ter liberdade para contar sobre determinada experiência. Além das perguntas que já continham no questionário, acrescentei outras a respeito de como se deu a escolha pelo prédio, as vantagens e desvantagens de morar no Centro e sobre o conhecimento que tinham a respeito do *retrofit*. As informações obtidas são semelhantes às das entrevistas com os moradores do Excelsior. As respostas sobre a experiência de morar no Centro reforçaram a percepção da região ser dotada de infraestrutura, oferecer serviços diversos e a maior mobilidade. Alice, por exemplo, estudante de 23 anos, veio da região metropolitana para Belo Horizonte há dois anos estudar e faz faculdade de moda, mora desde então de aluguel no Chiquito. Ela disse que não conhecia nada da cidade quando veio a primeira vez e que o Centro traz o conforto de ter tudo. Essa situação se repetiu diversas vezes, principalmente quando se tratava de estudantes jovens. A maioria optou pelo Centro pela facilidade em se deslocar e a grande oferta de serviços. Uma observação é que todos aqueles que vieram de fora de Belo Horizonte, moram no Centro desde então, ou seja, isso revela que para essas pessoas que vêm de fora, o Centro é a principal opção para morar.

Diferentemente do que eu pude observar no Excelsior, o Chiquito possui um número maior de pessoas idosas e todas as que tive contato, possuem apartamento próprio no prédio há seis anos no mínimo. Uma hipótese que levantei sobre isso tem a ver com a diferença de idade entre os dois prédios, o Chiquito tem nove anos a mais, seu *retrofit* foi concluído em 2006, já o Excelsior ficou pronto em 2015. O mercado imobiliário esteve em alta a partir de 2009, o que aumentou a venda de apartamentos. Portanto, quando o mercado estava aquecido, o Chiquito tinha pouco tempo de reformado e pode ter sido uma boa novidade naquele momento. Maria José, aposentada de 69 anos, é de São João Del Rei e disse que o apartamento no Chiquito é um apoio para quando ela tem que vir para Belo Horizonte realizar consultas médicas. Em outros dois casos, s esse motivo se repetiu.

Outra questão levantada foi a respeito da segurança, em vários momentos os postos móveis da Polícia Militar foram citados como boas ferramentas na promoção da segurança. O Excelsior, por exemplo, fica exatamente em frente à rodoviária, um lugar estigmatizado como marginal e perigoso. Porém, como dito pelos entrevistados, o posto móvel da polícia fica no local 24 horas por dia e isso promove uma sensação de segurança nos moradores do prédio. Depreendemos também das entrevistas, que os moradores entrevistados, passam toda ou a maior parte do tempo livre no Centro, seja indo às compras, resolvendo problemas bancários, estudando, frequentando bares e restaurantes, indo ao cinema, a museus e parques. Das cinquenta pessoas ouvidas, vinte e oito atualmente trabalham, dessas, dezenove trabalham no Centro, entre eles dentistas, advogados, bancários e vendedores.

CONCLUSÃO

Com a expansão urbana e a metropolização, os centros tradicionais das grandes cidades passaram por diversas mudanças. O surgimento de novas centralidades e o crescimento das regiões metropolitanas, contribuíram para que os centros perdessem importância comercial, residencial e, em alguns casos, simbólica. Apesar de jovem, o Centro de Belo Horizonte também passou por processos envolvendo perda de importância dentro da dinâmica urbana e social da cidade. A cidade foi planejada nos moldes modernistas e pensada para exprimir os ideais da República. Nas primeiras décadas, Belo Horizonte teve um volume de ocupação abaixo do que era esperado, devido ao preço da terra que era alto. Com o gradativo crescimento populacional e a industrialização, o Centro viveu seu auge entre as décadas de 1920 e 1950, se firmando como local da classe média e média alta belo-horizontina. A partir da década de 1960, tem início processo de descentralização. O primeiro desses subcentros foi a Savassi, que promoveu o deslocamento de parte dos grupos médios e do comércio mais sofisticado para a zona sul da cidade, contribuindo para a popularização do Centro e sua degradação urbana. Nos anos posteriores, outros subcentros surgiram em outras partes da cidade.

Mesmo diante da saída das camadas médias, o Centro de Belo Horizonte nunca deixou de ser referência metropolitana. A sua popularização e a perda de parte dos seus residentes a partir da década de 1980, não significou sua perda simbólica. O Centro continuou sendo local de comércio diversificado, de edifícios históricos, de equipamentos urbanos e de boa infraestrutura, apesar de que parte foi ficando obsoleta ou perdeu importância por falta de renovação. Em função dessas perdas, desde a década de 1980, a região vem sendo objeto de diversas políticas públicas de reabilitação urbana, que visam recuperar a sua importância econômica, sociocultural e simbólica. O *retrofit*, que foi aqui estudado, é parte dessas políticas.

Esta pesquisa procurou entender qual o papel do *retrofit* dentro da dinâmica imobiliária do Centro e conhecer melhor quem são as pessoas que moram nos edifícios *retrofitados* na região. Uma primeira dificuldade encontrada foi a escassez de material bibliográfico sobre *retrofit*, principalmente no campo das ciências sociais. No Brasil, como em Belo Horizonte, são incipientes as experiências de *retrofit*, daí o caráter ainda exploratório desta investigação. Mesmo assim, foi possível identificar algumas tendências que, esperamos venham contribuir para o início das avaliações dessa experiência de produção de moradias no Centro

Os dois edifícios investigados na pesquisa de campo, estavam fechados há anos antes de serem comprados pela construtora Diniz Camargos. O Chiquito Lopes foi uma antiga sede da Companhia Vale do Rio Doce, já o Excelsior era um tradicional hotel da cidade. Ambos os prédios são de grande porte, o Chiquito com quatorze andares e o Excelsior com vinte e cinco. Os dois estão localizados na mesma sub-região da rodoviária, a uma distância de 240 metros um do outro. A principal diferença fica por conta da idade de cada um. O Chiquito teve as obras concluídas em 2006, já o Excelsior ficou pronto em 2015, uma diferença de nove anos entre os dois *retrofits*.

O perfil de quem mora no *retrofit* não foge da lógica geral dos moradores do Centro. Há diferenças nesse sentido entre os próprios edifícios e isso nos leva à hipótese da diferença de idade entre os dois. O Excelsior é mais novo e mais moderno, o que pode ter influenciado a ocorrência de mais pessoas jovens morando nele.

A respeito da relação entre a condição de propriedade, se alugados ou próprios, observou-se, em ambos, que em todas as formas de comparação, tem-se mais unidades alugadas do que unidades habitadas pelos próprios donos. Mesmo o Excelsior possuindo 50% das suas unidades à venda, os outros 50% de unidades habitadas são na maioria aluguéis. Levanta-se a hipótese de que quem compra o faz para alugar à terceiros na maior parte das vezes. Essa lógica se repete no Centro de maneira geral. Em relação ao município, o Centro possui mais apartamentos alugados, ou seja, o comércio de aluguéis é forte na região.

Nas falas dos corretores de imóveis observou-se a preocupação quanto à legislação e a adequação nos critérios de aprovação dos projetos na prefeitura. A lei 9.326 de 2007, que flexibilizou certos parâmetros urbanísticos, não está mais vigente, o que pode trazer dificuldades para o surgimento de novos *retrofits*. Os corretores também atentaram para a importância do Centro ser mais habitado, pois, de acordo com eles, isso promove uma maior sensação de segurança e gera demandas que atraem investimentos tanto públicos quanto privados. Ressaltaram também que os prédios *retrofitados* impactam positivamente seus entornos imediatos, contribuindo para a melhoria da paisagem urbana.

Além desses aspectos, a literatura e também os corretores, chamaram atenção para o fato de que o *retrofit* tem um caráter preservacionista. Ele conserva os aspectos históricos dos edifícios, aproveitando as estruturas e, em alguns casos, outros materiais,

como pisos, esquadrias, além dos detalhes e estilos arquitetônicos que marcaram determinada época. Essa proposta preservacionista é utilizada também como ferramenta de *marketing* e, entre os edifícios pesquisados, o Pio XII carrega essa tônica. Observou-se diferenças significativas no projeto do Pio XII e os dos outros três. O seu corretor, por exemplo, disse não achar justo compará-lo aos outros *retrofits*, pois a proposta, segundo ele, é mais sofisticada e se aproxima mais do conceito de *retrofit* entendido por ele. Os materiais publicitários do Pio XII são coerentes com a fala do corretor, estão contidos neles expressões como: *vintage*, chique, moderno, prático, entre outras. Há no prédio também propostas como lavanderia comunitária e bicicletário, uma oferta incomum no Centro, até porque a maioria de seus edifícios são antigos e não passaram por processos de reformas. O que dá para inferir do projeto é que o Pio XII foca num público jovem, mais urbano e também com maior renda, até porque os seus preços são um pouco mais elevados do que o dos outros dois.

Por fim, não se observa novas construções no Centro e isso talvez se deva ao surgimento de novas centralidades na cidade, as quais o mercado imobiliário enxergue como mais lucrativas. Outros motivos podem estar relacionados com o Centro estar consolidado em termos construtivos e ter a legislação urbana ainda restritiva. Portanto, o *retrofit*, mesmo que ainda em pequena escala, em um cenário onde quase não há produção de novas moradias, se mostra significativo nesse sentido. As condições oferecidas pelo Centro se encaixam na proposta, pois é uma região com um contingente relevante de prédios ociosos e fechados, o que se torna uma oportunidade para a prática do *retrofit*.

REFERÊNCIAS

ANITELLI, Felipe et al. 100 vezes habitação social: edifícios reabilitados ou com potencial de reabilitação na região central de São Paulo. **CIDADES, Comunidades e Territórios**, p. 61-88, 2017.

ARAÚJO, Maria Luiza Grossi. **Percepção e planejamento em ambiente urbano: o projeto de renovação do centro de Belo Horizonte**. Dissertação de Mestrado – Instituto de Geociências/UFMG, Belo Horizonte, 1995.

ARAÚJO, Rogério P. Z. **Transformações Socioespaciais e Estratégias Metodológicas para Desenvolvimento de Plano Participativo de Reabilitação do hiperecentro de Belo Horizonte**. In: X Colóquio Internacional sobre Poder Local, 2006, Salvador. X Colóquio Internacional sobre Poder Local: Resumo dos Trabalhos. Salvador, BA: UFBA, 2006. v. I. p. 128-143.

BELO HORIZONTE (MG). **Lei municipal n. 2662 de 29 de novembro de 1976**. Uso e ocupação do solo em Belo Horizonte: lei municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976. Belo Horizonte: Lemi, 1977.

BELO HORIZONTE (MG). **Lei municipal n. 9326 de 24 de janeiro de 2007**. Normas para adaptação e implantação de atividades específicas situadas no Hipercentro de Belo Horizonte: lei municipal n. 9.326, de 24 de janeiro de 2007. Belo Horizonte, 2007

BELO HORIZONTE (MG). **Lei municipal nº 7.165, de 27 de agosto de 1996**. Institui o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte. Belo Horizonte: PBH, 1996

BELO HORIZONTE, **Concurso Ruas da Cidade**: termo de referência. Belo

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal & BHTRANS. **PACE – Plano da Área Central de Belo Horizonte**: resumo dos estudos e proposições. Belo Horizonte: BHTRANS, 1999.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Hipercentro de Belo Horizonte – **Plano de Reabilitação**. Belo Horizonte: PBH, 2007.

BELO HORIZONTE. **Projeto Quatro Estações**: Estudo Urbanístico – caracterização e análises. Belo Horizonte: BHTRANS, ARCS, 2002.

BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine. **De volta à cidade**: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2007.

BOTELHO, Tarcísio. **Revitalização de centros urbanos no Brasil**: uma análise comparativa das experiências de Vitória e São Luís. EURE, 2005, Vol. 31, Nº 93, p. 53-71

CAMARGOS, Teodomiro Diniz. Entrevista concedida em 2013 à Associação Brasileira dos escritórios de arquitetura ASBEA- RJ. <http://asbearj.com.br/noticia/entrevista-engenheiro-teodomiro-diniz-camargos/> Acesso em agosto de 2019.

CARRIÓN, Fernando. El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. **EURE (Santiago)**, v. 31, n. 93, 2005.

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

CENTRO VIVO. 2018. Página sobre a empresa. Disponível em: <http://www.centrovivo.com/institucional/sobre-a-centro-vivo> Acesso em: 26 de nov. de 2018.

CIANCIARDI, G.; MONTEIRO, R. Z.; BRUNA, G. C. Parâmetros de sustentabilidade ecológicos na recuperação, manutenção e restauração de edifícios. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL DA LARES LATIN AMERICA REAL ESTATE SOCIETY, 4., 2004, São Paulo. **Anais...** São Paulo, 2004. p. 421-428.

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

COSTA, Heloisa Soares de Moura & BAPTISTA, Maria Elisa. “A arquitetura silenciosa”. In: CASTRIOTA, Leonardo Barci (org.). *Arquitetura da modernidade.* Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1998.

CROITOR, Eduardo Pessoa Nocetti. **A gestão de projetos aplicada à reabilitação de edifícios: estudo da interface entre projeto e obra.** 2009. 178f. Dissertação (Mestrado) - Departamento de Engenharia de Construção Civil, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, USP, São Paulo, 2009.

FERREIRA, A.; FERRARI, C.; BERMEJO, P. P. Retrofit, alternativa para valorizar o imóvel. **Revista Urbis**, São Paulo, abr. 2003 v. 30, p. 10-12.

FORTUNA, Carlos. “Destradicionalização e imagem da cidade - o caso de Évora” in Carlos Fortuna (org.), **Cidade, Cultura e Globalização.** Oeiras: Celta, 231-257, 1997.

FREITAS, Jeanne Marie Ferreira. **Perspectivas do planejamento urbano contemporâneo: reflexões a partir do caso de Belo Horizonte.** Dissertação de Mestrado Instituto de Geociências/UFMG, Belo Horizonte, 1996.
Horizonte: BHTRANS, SMPL, ARCS, 1999.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo demográfico 2010.**

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

JAYME, J., TREVISAN, E. Intervenções urbanas, usos e ocupações de espaços na região central de Belo Horizonte. *Civitas*, 12(2), 2012. 359-377.

JESUS, C.R.M. de. **Análise de custos para reabilitação de edifícios para habitação** 2008. 194f. Dissertação (Mestrado) Departamento de Engenharia de Construção Civil, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, USP, São Paulo, 2008

LEFEBVRE, H. **Espaço e política.** Belo Horizonte: Editora UFMG, 1972.

LEFEBVRE, H. **A Revolução Urbana.** Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

LEMOS, Celina Borges. Antigas e novas centralidades: a experiência da cultura do consumo no centro tradicional de Belo Horizonte. Belo Horizonte: Editora da Escola de Arquitetura da UFMG, 2010a.

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

MAIA, F. **Retrofit é uma boa opção?** Belo Horizonte, 2004. Disponível em: <http://www.precisao.eng.br/fmnresp/retrofit.htm> acesso em: 25 fev. 2018.

MIELE, SAF. O lugar dos investimentos imobiliários-financeiros na reprodução capitalista da metrópole de São Paulo. **X Coloquio Internacional de Geocrítica: Diez años de cambios en el mundo, en la geografía y en las ciencias sociales**, v. 2008.

MORAES, V. T. F.; QUELHAS, O. L. G.O desenvolvimento da metodologia e os processos de um “retrofit” arquitetônico. **Sistema & Gestão**, Niterói/RJ. 2012. Vol. 7, p. 448-461.

MOREIRA, Corina Maria Rodrigues. Patrimônio cultural e revitalização urbana. Usos, apropriações e representações da Rua dos Caetés. 2008. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2008.

NASCIMENTO, Alexandra. Notas sobre memória, identidade e patrimônio na gestão contemporânea: o programa “centro vivo” no hipercentro de Belo Horizonte. In: **Congresso Internacional Interdisciplinar em Sociais e Humanidades**. 2013.

NORONHA, Carlos Roberto. **Área central de Belo Horizonte: arqueologia do edifício PACE**. Belo Horizonte, s/d.

PAES-LUCHIARI, Maria Tereza D. **Centros históricos-Mercantilização e territorialidades do patrimônio cultural urbano**. Universidade Federal Fluminense, 2010.

PEDRO, Carina Castro; TEIXEIRA, Carina Castro. A produção do espaço nas centralidades urbanas: O caso do edifício Dandara. **XVIII ENANPUR**. Natal, 2019.

PEIXOTO, Paulo. “Centros históricos e sustentabilidade cultural das cidades”. **Sociologia**, 13, 211-226., 2003.

PIO XII Retrofit. 2018. Página inicial. Disponível em: <http://www.pioxiiretrofit.com.br/>. Acesso em: 26 de novembro de 2018.

PLAMBEL. Estudo de viabilidade técnica e econômica do projeto da área central – QUEIRÓS, Filipa. Reabilitação de Centros Históricos. **Faculdade de Economia da Universidade de Coimbra**, 2007.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. Boitempo Editorial, 2017.

SMITH, Neil. **The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city**. Routledge, 2005.

Urbanismo/UFMG, Belo Horizonte, 1999.

VARGAS, Heliana Comin & CASTILHO, Ana Luisa Howard. **O Hipercentro de Belo Horizonte: conformação espacial e transformações recentes**. In Anuário Estatístico de Belo Horizonte. Belo Horizonte: PBH, 2006. p. 1-17.

vertical e espaço urbano construído. Dissertação de Mestrado – Escola de Arquitetura e VILELA, N. M. **Hipercentro de Belo Horizonte: movimentos e transformações espaciais recentes**. 2006. 170f. Dissertação (Mestrado) – Instituto de Geociências, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2006.

VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998.

ANEXOS

Anexo A:

LEI Nº 9.326, DE 24 DE JANEIRO DE 2007

Dispõe sobre normas para adaptação e implantação de atividades específicas situadas no Hipercentro de Belo Horizonte e dá outras providências.

O Povo do Município de Belo Horizonte, por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS NORMAS GERAIS

Art. 1º - A reforma e adaptação de edificação existente na área do Hipercentro de Belo Horizonte deverá atender ao disposto a seguir.

§ 1º - Considera-se Hipercentro, para efeito desta Lei, a área definida no § 1º do art. 7º da Lei nº 7.165, de 27 de agosto de 1996.

§ 2º - A adaptação de edificação referida no *caput* deste artigo somente poderá ser efetuada, nos termos desta Lei, para imóveis com destinação cultural e para os usos residencial e misto, estes dois últimos desde que, cumulativamente:

I - seja comprovada a existência da edificação anterior à data de publicação desta Lei;

II - não haja acréscimos de área líquida, exceto para os casos de que dispõe a Seção II do Capítulo II desta Lei.

Art. 2º - As edificações de destinação cultural poderão utilizar parâmetros diferenciados daqueles exigidos pela Lei nº 7.166, de 27 de agosto de 1996, relacionados

ao Coeficiente de Aproveitamento, Quota de Terreno por Unidade Habitacional, Taxa de Permeabilização e Áreas de Estacionamento, de acordo com o projeto de adaptação apresentado, que serão analisados e aprovados pelos COMPUR.

Parágrafo único - O Coeficiente de Aproveitamento para adaptação de edificações de uso cultural não poderá exceder o dobro do valor constante na Lei nº 7.166/96 para a Zona do Hipercentro.

Art. 3º - Nas adaptações de edificações, o número de unidades residenciais existente não poderá ser reduzido.

Art. 4º - As edificações adaptadas conforme os critérios desta Lei deverão respeitar as seguintes exigências:

I - manutenção e utilização dos fossos, caso existentes na edificação atual, como área para ventilação, podendo ser utilizados também para adequação da edificação às normas de prevenção e combate a incêndio;

II - apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART -, que ateste sobre a não-redução da eficiência do sistema de prevenção e combate a incêndio, conforme legislação pertinente;

III - apresentação de solução de sistema de armazenamento dos resíduos sólidos a ser analisada e aprovada pela Superintendência de Limpeza Urbana - SLU -, para as edificações que não atenderem às normas técnicas do Regimento de Limpeza Urbana.

Parágrafo único - A solução a que se refere o inciso III deste artigo deverá atender aspectos referentes ao acondicionamento e armazenamento dos resíduos sólidos, considerando a quantidade e o tipo de resíduos gerados, classificados em conformidade com a legislação pertinente.

Art. 5º - Para os casos de que dispõe esta Lei, serão aceitos parâmetros diferenciados daqueles exigidos pela Lei nº 7.166/96, e suas alterações posteriores, com relação a Coeficiente de Aproveitamento, Quota de Terreno por Unidade Habitacional, Taxa de Permeabilização e Áreas de Estacionamento, de acordo com o projeto de adaptação apresentado.

DA ADAPTAÇÃO DE EDIFICAÇÃO PARA O USO RESIDENCIAL

Seção I

Das Normas Gerais

Art. 6º - A adaptação de edificação para o uso residencial fica submetida às normas e critérios definidos nos Capítulos I e II desta Lei.

Parágrafo único - VETADO

Art. 7º - Nos casos de que dispõe este Capítulo, é obrigatório o respeito às seguintes exigências:

I - previsão de 01 (um) banheiro e 01 (um) cômodo de uso comum do condomínio;

II - previsão de espaço para uso comum do condomínio, com área mínima correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) da área do pavimento-tipo, nas edificações destinadas ao uso residencial e que apresentarem mais de cinco pavimentos residenciais.

Art. 8º - Quanto às condições mínimas de segurança, conforto ambiental, higiene e salubridade, os empreendimentos deverão respeitar os seguintes critérios:

I - área útil interna da unidade habitacional de, no mínimo, 24m² (vinte e quatro metros quadrados), respeitando-se os cômodos e os parâmetros relativos ao mobiliário e circulação mínimos, constantes do Anexo I desta Lei;

II - profundidade máxima igual a três vezes a medida do pé-direito para que o compartimento seja considerado iluminado e ventilado;

III - total da superfície das aberturas para o exterior, em cada compartimento, não inferior a 1/8 (um oitavo) da superfície do piso, podendo ser utilizada exaustão mecânica nos compartimentos destinados a banheiro e área de serviço.

§ 1º - Os cômodos da unidade residencial poderão ocorrer em espaço sem compartimentação física, excetuado o banheiro.

§ 2º - Os equipamentos constantes do Anexo I para a Área de Serviço poderão estar previstos no compartimento do banheiro.

§ 3º - Em respeito aos parâmetros técnicos dispostos nos incisos I, II e III deste artigo, desconsideram-se, para os efeitos desta Lei, os capítulos VII e VIII do Regulamento de construções da Prefeitura de Belo Horizonte, aprovado pelo Decreto-Lei nº 84, de 21 de dezembro de 1940.

Art. 9º - Os edifícios com mais de 4 (quatro) pavimentos destinados ao uso residencial multifamiliar deverão apresentar unidades acessíveis às pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida correspondentes a, pelo menos, 2% (dois por cento) do total das unidades residenciais de todo o empreendimento.

Parágrafo único - Para os casos dispostos no *caput* deste artigo não se aplica o disposto no art. 23 da Lei nº 9.078, de 19 de janeiro de 2005.

Art. 10 - Os empreendimentos adaptados nos termos desta Lei, enquadrados nos casos dispostos neste Capítulo, não serão considerados empreendimentos de impacto para efeitos de licenciamento.

Seção II

Das Normas Específicas para Empreendimentos

Habitacionais de Interesse Social - EHIS

Art. 11 - Para efeito desta Lei, considera-se Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS - aquele vinculado ao atendimento de um dos programas de financiamento público subsidiado, bem como aquele que atende aos critérios da Lei nº 6.326, de 18 de janeiro de 1993, e da Resolução nº II do Conselho Municipal de Habitação - CMH -, de 1º de dezembro de 1994.

Art. 12 - A adaptação de edificação que resultar em unidades residenciais de Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS - deverá atender às normas definidas nos Capítulos I e II desta Lei.

§ 1º - Para os casos de que dispõe o *caput* deste artigo, poderá ser acrescida área líquida à edificação até o limite de 20% (vinte por cento) acima do coeficiente praticado, desde que a área acrescida se destine a unidades habitacionais de interesse social ou a área de uso comum do condomínio.

§ 2º - VETADO

Art. 13 - Para os casos de que dispõe esta Seção, o Executivo Municipal deverá definir procedimentos específicos para facilitar a aprovação de projetos.

Art. 14 - Não será cobrado preço público referente à aprovação de projeto de edificação no caso de Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS -, nos termos desta Lei.

Art. 15 - Fica cancelada multa decorrente da Lei nº 9.074, de 18 de janeiro de 2005, incidente sobre edificação adaptada para EHIS, vedada a restituição dos valores pagos a esse título.

CAPÍTULO III

DA ADAPTAÇÃO DE EDIFICAÇÃO PARA O USO MISTO

Art. 16 - Considera-se uso misto o exercício concomitante dos usos residencial e não residencial em uma mesma edificação.

Parágrafo único - Para efeito de aplicação desta Lei, considera-se uso misto quando, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área líquida da edificação for ocupada por unidades de uso residencial.

Art. 17 - Para os casos de que dispõe este Capítulo não se aplica o disposto no art. 68 da Lei nº 7.166/96.

Art. 18 - A parte residencial das edificações de uso misto fica submetida às normas e critérios definidos nos Capítulos I e II desta Lei.

Parágrafo único - A parte residencial dos empreendimentos de uso misto enquadrados nos casos de que dispõe este Capítulo não será considerada empreendimento de impacto para efeitos de licenciamento.

Art. 19 - A parte não residencial da edificação de uso misto, adaptada nos termos desta Lei, fica submetida às normas e critérios definidos no Capítulo I desta Lei, devendo atender às normas de acessibilidade previstas em lei federal.

Parágrafo único - Não se enquadra nesta exigência a parte não residencial da edificação cuja atividade já se encontrar instalada no momento do licenciamento da edificação e se a área ocupada pela atividade não for alterada.

Art. 20 - Na adaptação de edificação para uso misto, nos termos desta Lei, as vagas destinadas a estacionamento ou carga e descarga, quando existentes, deverão ser mantidas.

Art. 21 - O projeto de adaptação de edificação para uso misto deverá ser licenciado pela Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana.

Parágrafo único - Caberá ao Executivo Municipal definir, em Decreto, os procedimentos e critérios para facilitar o licenciamento das edificações de uso misto.

Art. 22 - O licenciamento de atividades somente será permitido após o licenciamento da edificação.

Art. 23 - No caso de adaptação de edificação para o uso misto em que a parte residencial ocupe mais de 50% (cinquenta por cento) da área total da edificação e seja considerado EHIS, considera-se válido o disposto no art. 14 desta Lei.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 24 - Ficam revogados os incisos I, II, III, V, VII e VIII do art. 11 da Lei nº 7.165/96.

Art. 25 - Fica revogado o § 6º do art. 67 da Lei nº 7.166/96.

Art. 26 - Caberá ao Conselho Municipal de Políticas Urbanas - COMPUR - definir diretrizes específicas para os casos omissos desta Lei.

Art. 27 - Integra esta Lei o Anexo I, que define os parâmetros mínimos relativos ao mobiliário e à circulação a serem considerados nas unidades residenciais multifamiliares resultantes da adaptação de edificação, nos termos desta Lei.

Art. 28 - A utilização dos parâmetros urbanísticos e construtivos previstos nesta Lei fica condicionada à apresentação de projeto para análise urbanística junto ao órgão competente, no prazo máximo de 4 (quatro) anos, contados da data de publicação desta Lei.

Parágrafo único - O prazo previsto no *caput* deste artigo poderá ser prorrogado por mais 4 (quatro) anos, por meio de ato do Chefe do Executivo, mediante parecer favorável do Conselho Municipal de Política Urbana.

Art. 29 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Belo Horizonte, 24 de janeiro de 2007

Fernando Damata Pimentel

Prefeito de Belo Horizonte

Anexo B: Modelo de questionário aplicado aos moradores dos edifícios Excelsior e Chiquito Lopes

**QUESTIONÁRIO APLICADO AOS MORADORES DO ED. CHIQUITO
LOPES**

Este questionário é parte da pesquisa de mestrado desenvolvida pela aluna Raissa Rocha A. Oliveira, mestranda em Ciências Sociais pela PUC Minas – e-mail: raissarao@gmail.com tel.: (31) 97328 5853. A pesquisa é sobre *retrofit* e a sua participação é de extrema importância. O objetivo inicial é conhecer o perfil dos moradores do prédio de maneira geral, portanto a sua identidade não será divulgada na pesquisa.

Aos moradores,

1. Em qual bairro/cidade você morava antes de morar no Chiquito Lopes:

2. Qual a sua idade: _____

3. Qual a sua profissão/ocupação: _____

4. Marque qual é a sua renda bruta familiar mensal:

a) De 0 a 1 salário mínimo _____

b) De 1 a 3 salários mínimos _____

c) De 3 a 5 salários mínimos _____

d) De 5 a 10 salários mínimos _____

e) De 10 a 20 salários mínimos _____

f) Mais de 20 salários mínimos _____

5. O seu apartamento no Edifício Chiquito Lopes é:

a) Próprio _____

b) Alugado _____

- Mora há quanto tempo no Chiquito: _____
- Qual o principal motivo para ter escolhido o Centro para morar:

- Pretende se mudar do Centro em algum momento: _____
- Como se deu a escolha pelo Chiquito:

E-mail: