

Vazios urbanos como estratégias de acumulação: um olhar para o hipercentro de Belo Horizonte no contexto de uma operação urbana consorciada

Empty buildings as urban accumulation's strategy: a look for Belo Horizonte hypercenter in the context of a consortial urban operation

Thiago Canetti*^{*}

Resumo

O presente artigo apresenta a sistematização e a interpretação de alguns resultados levantados durante o workshop Em Breve Aqui, realizado pelo grupo de pesquisa Indisciplinar, referente aos vazios urbanos no hipercentro de Belo Horizonte. Esses vazios representam a tentativa do capital de desvalorizar o investimento realizado em capital fixo em um tempo passado para, ao destruí-lo, abrir espaço para continuar a ocorrer a acumulação de capital sobre novas tecnologias e novas lógicas de produção. Os vazios podem ser então as marcas visíveis desse processo de destruição criativa, representando uma estratégia do capital para sua contínua acumulação. No caso de Belo Horizonte, os vazios urbanos se conjugam com o cenário de Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos Leste-Oeste (ACLO), que podem favorecer ainda mais os ganhos do capital imobiliário por meio das flexibilizações urbanísticas oferecidas. Tais vazios se inserem como espaços de infraestrutura urbana que, passado o período de amortização dos investimentos anteriores, aguardam sua destruição para que se possa investir capital novo naquele lugar. Tendo por base essa lógica, é possível entender a criação e a extinção dos vazios urbanos em um contínuo processo de desterritorialização e reterritorialização que varia de acordo com a dinâmica urbana e as tendências do mercado, sempre orientado numa direção que aponte as oportunidades mais lucrativas.

Palavras-chave: Vazios urbanos; Produção Capitalista do Espaço; Belo Horizonte; Operação Urbana Consorciada.

Abstract

This article presents the systematization and interpretation of some results raised during the workshop Em Breve Aqui conducted by research group Indisciplinar regarding the empty spaces in Belo Horizonte hypercenter. These empty spaces represent the attempt of capital to devalue the investment in fixed capital in a last time to, after destroy it, make new room to continue the accumulation of capital on new technologies and new logics of production. Empty can then be visible marks of this process of creative destruction representing a capital strategy to its continuous accumulation. In the case of Belo Horizonte urban empty are combined with Avenue Antonio Carlos and Via Leste-Oeste (ACLO) urban operation scenario and can further enhance the real estate capital gains from these empty as the urbanistic flexibility is offered by the urban operation. Urban empty can be understood as urban infrastructure spaces that after the period of amortization of previous investments waits destruction so that capitalists can invest new capital in that place. It is from this logic that is possible to understand the creation and extinction of urban voids in a continuous process of desterritorialization and reterritorialization that vary with urban dynamics and market trends, always oriented in the direction that point the most lucrative opportunities.

Keywords: Urban empty; Capitalist production of space; Belo Horizonte; Urban Operation

Introdução

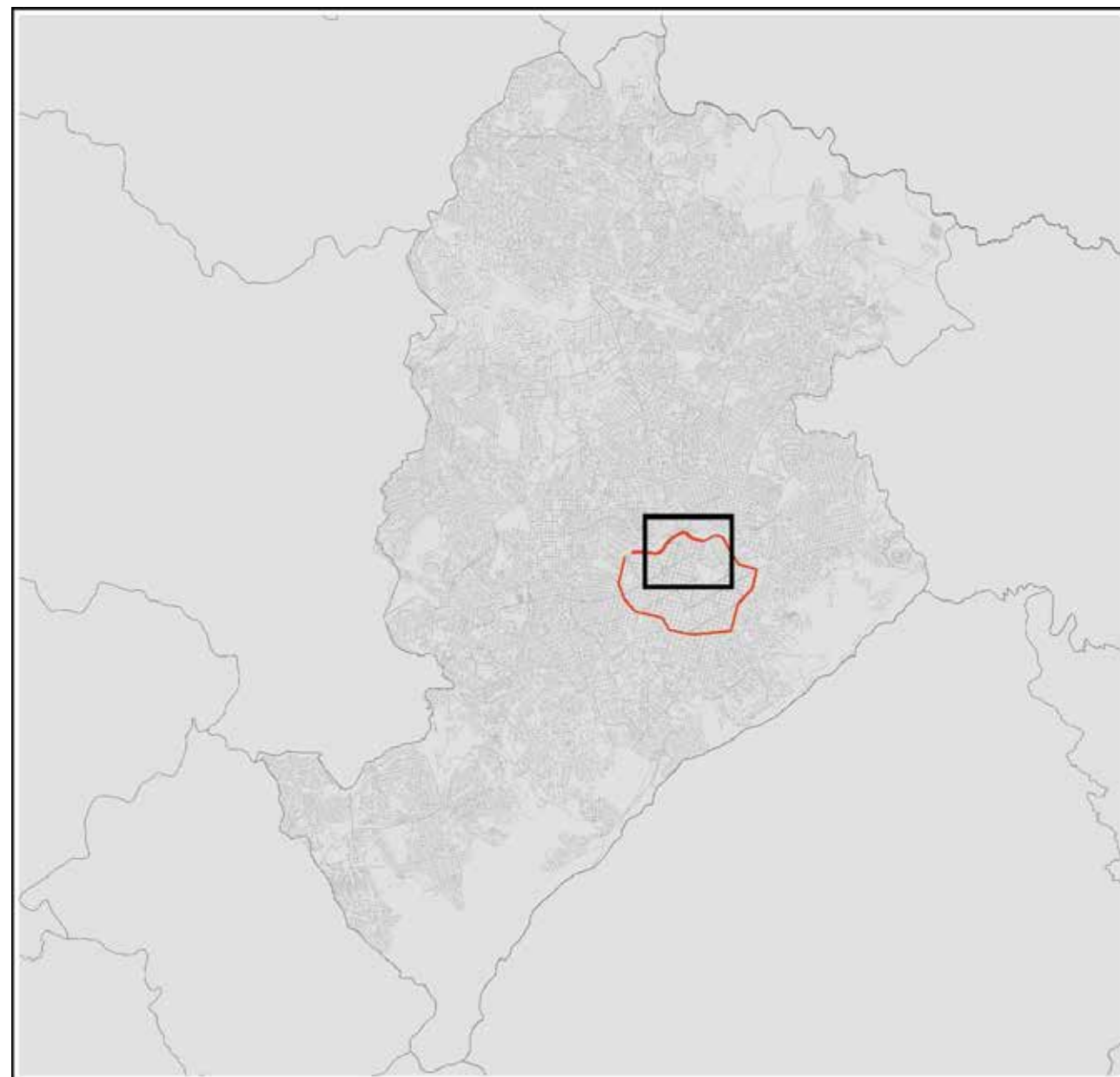
A produção da paisagem urbana no capitalismo não é perceptível apenas quando os operários da construção civil colocam tijolo sobre tijolo num desenho lógico. Ela envolve também uma dimensão destrutiva, já que é fundamental para o capital abrir espaços para continuar a ocorrer a acumulação. Schumpeter (1942), em sua leitura da obra marxiana, chamou de destruição-criativa a relação existente entre os processos de construção e destruição dentro do regime de acumulação capitalista. Essa ideia se tornou central no pensamento de David Harvey (2011; 2012) para explicar como o capitalismo tem funcionado para organizar as paisagens de acordo com os seus interesses, sempre buscando atualizar as formas da acumulação por meio da destruição das anteriores.

É com a utilização desse referencial que se torna possível entender a presença dos vazios urbanos na paisagem das cidades contemporâneas. Esses vazios representam a tentativa do capital de desvalorizar o investimento realizado em capital fixo em um tempo passado para, ao destruí-lo, abrir espaço para continuar a ocorrer a acumulação de capital sobre novas tecnologias e novas lógicas de produção. Os vazios podem ser, então, as marcas visíveis desse processo de destruição criativa, representando uma estratégia do capital para a sua contínua acumulação. O presente artigo apresenta a sistematização e a interpretação de alguns resultados levantados durante o workshop *Em Breve Aqui*^[1], realizado pelo grupo de pesquisa *Indisciplinar*^[2].

O workshop *Em Breve Aqui* teve início no dia 07 de julho de 2015, com um seminário com os pesquisadores do *Indisciplinar* Marcelo Maia, responsável pela coordenação do workshop e da plataforma criada; Arthur Nasciutti; Mariana Moura e Julia Franzoni. As atividades envolveram discussões sobre

[1] Para mais, acessar: <http://blog.indisciplinar.com/em-breve-aqui/>

[2] O grupo de pesquisa (CNPq) Indisciplinar, sediado na Escola de Arquitetura da UFMG, tem suas ações focalizadas no entendimento da produção contemporânea do espaço urbano e na prática crítica desta.



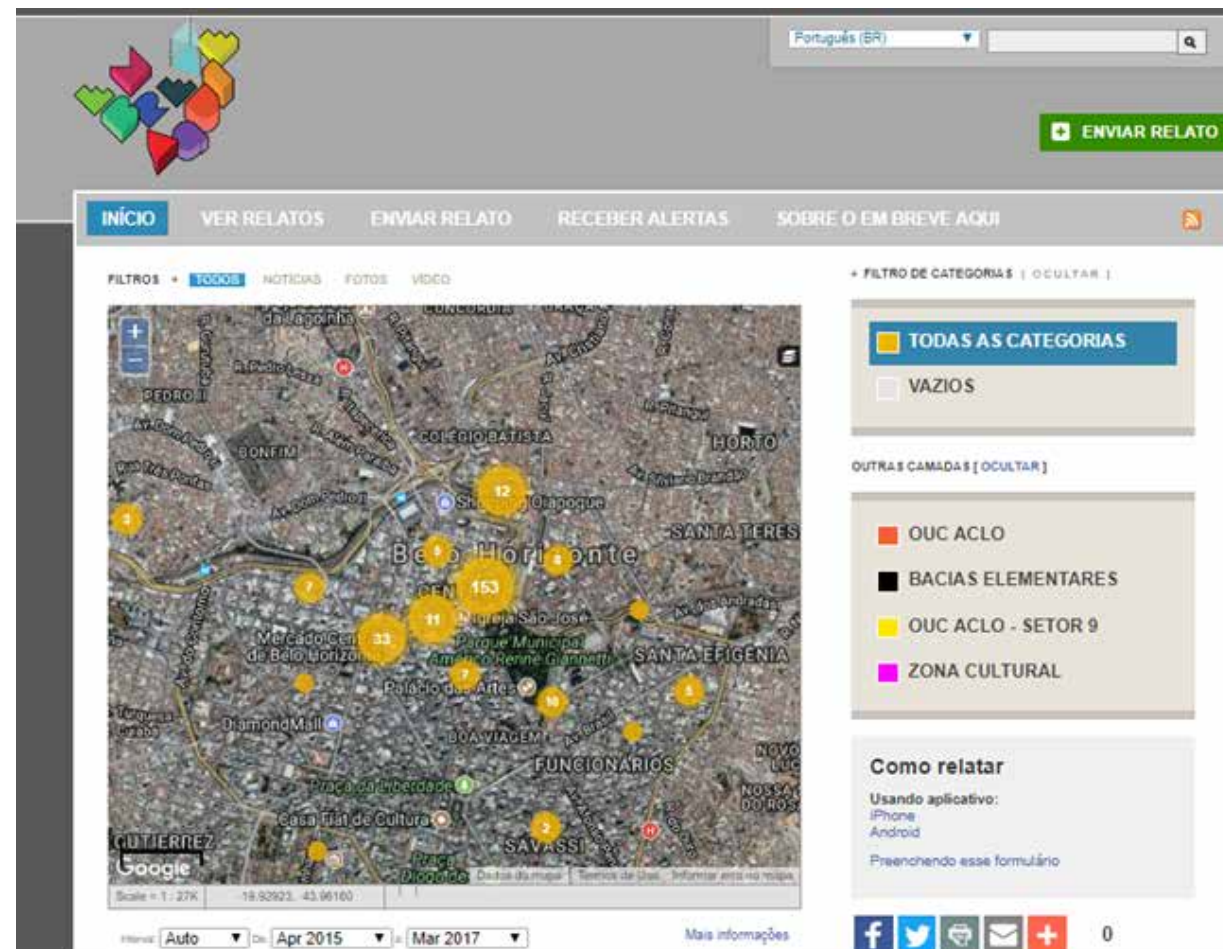
[Fig. 1] Localização da área do workshop – hipercentro de Belo Horizonte

instrumentos urbanísticos, direito à cidade e sobre o conceito de vazios urbanos, no escopo de cursos da Universidade Federal de Minas Gerais como de Arquitetura, Design, Direito, Ciências do Estado, Geografia, Economia e Educação, além de outras universidades como a Universidade Federal de Ouro Preto, a Pontifícia Universidade Católica e o Centro Izabela Hendrix, contando com alunos de graduação, de pós-graduação, pesquisadores e professores. Além das discussões do primeiro dia, foi realizado um levantamento de campo com os participantes na área do hipercentro de Belo Horizonte, objetivando identificar e cartografar os vazios urbanos.

Para isso, foram realizadas, nos dias 08 e 09 de Julho de 2015, visitas de campo buscando mapear os vazios, acompanhadas por discussões sobre os mesmos e possibilidades de ideias para que fossem 'reocupados'. Os participantes foram divididos em grupos que se dividiram para cobrir a maior parte da área do hipercentro de Belo Horizonte. As pessoas, ao identificarem um possível vazio, anotavam o endereço e realizavam breves entrevistas com lojistas e moradores do entorno para confirmar a hipótese. Então, num segundo momento já em laboratório, os dados eram lançados na plataforma *Crowdmap*. Assim, foi possível alimentar uma base de dados georreferenciados de código aberto, que permite o usuário acessar as informações de maneira intuitiva e descomplicada. Atualmente, a base de dados conta com mais de 300 relatos enviados, divididos em categorias específicas.

Nas discussões, foram definidas algumas categorias de vazios: 1) edificações vazias, para construções atualmente abandonadas; 2) estacionamento, como espaços de 'vazios em transição' e que reforçam a lógica do transporte individual da cidade; 3) lotes vazios e abandonados; 4) áreas residuais como interstícios de outras construções; 5) superfícies verticais vazias como empenas cegas de edificações; 6) construções inacabadas,

[Fig. 2] - Interface da página www.embreveaqui.crowdmap.com



para designar obras, de construção ou reforma, há muito tempo sem acontecer e que impediam o uso do imóvel.

Todas essas categorias devem, como irei argumentar aqui, ser entendidas como possíveis espaços de reserva de valor para capitais sobreacumulados poderem investir em momentos de crise. Assim, a existência de vazios urbanos tem uma clara ligação com a dinâmica da economia política da urbanização

e do circuito de reprodução ampliada do capital. Portanto, o objetivo deste artigo é, partindo do levantamento realizado no workshop *Em Breve Aqui*, traçar uma discussão em torno da economia política da urbanização e de sua crítica, a partir da análise dos vazios urbanos na área do hipercentro de Belo Horizonte, tema de central importância e que apareceu pouco nas discussões realizadas durante o workshop. Desta maneira, também faz parte do objetivo deste artigo contribuir com a discussão no contexto da economia política da urbanização, dando fundamentos em torno deste campo específico para futuras edições do workshop ou outros esforços desta natureza, bem como contribuir na divulgação de alguns dos resultados e das análises possíveis da atividade realizada. A chave de análise desenvolvida está em relacionar estes vazios com a dimensão da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos Leste-Oeste (OUC ACLO), que representa uma estratégia do capital imobiliário para intensificar a valorização das áreas e, assim, avançar na acumulação, já que a Operação Urbana prevê uma série de flexibilizações na legislação urbanística a fim de favorecer esses capitais.

Neste artigo, considero apenas os dados referentes a categorias de edificações vazias e construções inacabadas que, juntos, somam 68 relatos na área do hipercentro de Belo Horizonte. As outras categorias não se aplicam imediatamente à lógica que estou designando dos vazios como reserva de valor, seja porque, por exemplo, os estacionamentos possuem uma atividade econômica e, legalmente, são considerados imóveis com uso, ou por conta das superfícies verticais que muitas vezes designam superfícies de prédios não-vazios (muito mais voltado para uma discussão sobre a paisagem urbana do que para a economia política da produção do ambiente construído). As áreas residuais também foram excluídas por conta de seus tamanhos reduzidos, que impedem a esses espaços serem tratados como reserva de valor para capitais sobreacumulados, uma vez que é comum a

demanda por espaços amplos para construções grandes. Por fim, como era de se esperar, não foram relatados lotes vagos na área do hipercentro de Belo Horizonte.

Diante dessa ressalva metodológica das categorias consideradas, os vazios aqui considerados – a saber, edificações vazias e construções abandonadas – serão abordados a partir da discussão teórica da destruição criativa como momento fundamental e necessário para a reprodução do capital nas cidades, como já trabalhado, por outro viés, em Canetti (2017). Sendo assim, tentarei argumentar que os vazios urbanos são formas espaciais próprias da produção capitalista do espaço urbano, atuando como mecanismos de reserva de valor para ciclos de acumulação futuros. E um desses novos ciclos, marcadamente para as metrópoles brasileiras, tem sido a articulação da produção do espaço urbano por meio da lógica das operações urbanas consorciadas (FIX, 2001). Nesse sentido, os vazios urbanos se inserem como possibilidades de acumulação em territórios marcados pela Operação Urbana Consorciada (doravante, OUC), o que implica maiores retornos para os capitais investidos.

Vazios, urbanização, capital e a renda da terra

Tendo como base a propriedade privada, instituição que sustenta o capitalismo, não apenas dos meios de produção, mas da própria terra, é possível entender a produção dos vazios urbanos e sua lógica. A propriedade fundiária, segundo Marx (1988), pressupõe que certas pessoas tenham o direito de dispor de determinadas partes do espaço como esferas exclusivas para a realização de seus interesses, ou seja, para a acumulação de riqueza (ZANOTELLI; FERREIRA, 2014). Transformada em mercadoria, mas uma mercadoria especial, a terra também aufere ganhos que são traduzidos na forma de renda da terra (MARX, 1988; LIPIETZ, 1988; TOPALOV, 1979; ALMEIDA, MONTE-MOR, 2011).

Por meio desse referencial é possível pensar o espaço urbano como área em que o valor se realiza tendo como objetivo final a acumulação de riquezas, já que a produção do espaço urbano se tornou o meio para que isso ocorra (HARVEY, 2011; 2012). Com isso, os capitalistas, que objetivam sempre a apropriação das riquezas, controlam o acesso aos espaços da cidade, já que esses são potenciais locais de acumulação de acordo com os seus interesses. As terras privadas que não são ocupadas com construções ou com alguma atividade são, de maneira geral, espaços de reserva de valor para os capitalistas^[3]. Nesse sentido é que se pode interpretar o vazio urbano como um ativo tanto de capital (ou seja, utilizado na produção) como um ativo líquido de reserva de capital, em que ele se apropria da renda fundiária. Parte da renda e dos sobrelucros espaciais dos vazios é auferida pelo proprietário, sendo decorrente dos vários investimentos em serviços e infraestrutura do entorno de sua propriedade imobiliária e, portanto, garantindo retorno a seus donos (EBNER, 1997; BORDE, 2003).

Mais ainda, podemos entender os vazios como as marcas visíveis do processo de destruição criativa deixados na paisagem urbana, representando a estratégia do capital, pois são construídos com a intenção de mobilizar capital sobreacumulado e força de trabalho ociosa (HARVEY, 2012). Em seguida, essas construções podem ser abandonadas e demolidas para dar lugar a novas obras, aproveitando a infraestrutura instalada em regimes de acumulação ainda mais intensos e garantindo retornos maiores. Os vazios são espaços que não possuem interesse econômico num dado momento para um determinado uso, sendo mais interessante financeiramente mantê-los dessa forma do que encontrar-lhes um uso. Apesar de estarem vazios, tais espaços podem ser valorizados com o tempo pela apropriação “indireta” tanto do capital privado quanto do capital público. Assim, os vazios urbanos devem ser entendidos como elementos estruturais das cidades contemporâneas, e não como

[3] Por isso o termo vazio é relativo, já que esses espaços estão, na verdade, cheios de valor e fazem parte de uma estratégia de acumulação baseada na propriedade privada (ZANOTELLI, FERREIRA, 2014).

anomalias do mercado imobiliário que logo serão sanadas. Sua existência é uma estratégia de acumulação do grande capital para atuar como “garantia” dos espaços, já que a localização é uma mercadoria especial. Dessa forma, os vazios só podem ser explicados pelas circunstâncias nas quais se inserem no contexto urbano.

Operação urbana consorciada como ferramenta do capital

A Operação Urbana representa um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo na escala municipal que prevê a participação de agentes públicos ou privados e possui como objetivo viabilizar projetos urbanos que sejam de interesse público. Nesse caso específico, tratamos da Operação Urbana Consorciada, um instrumento de planejamento urbano previsto no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) com a finalidade de promover transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental em áreas urbanas definidas pelo Plano Diretor municipal. Para serem implementadas, as Operações Urbanas devem ser aprovadas por uma lei municipal específica que, além do Plano Urbanístico da Operação Urbana, deve conter no mínimo a definição da área a ser atingida, um programa básico de ocupação, um programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação, as finalidades da operação e um estudo prévio de impacto de vizinhança, a contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados e uma forma de controle da operação obrigatoriamente compartilhado com a representação da sociedade civil (INDISCIPLINAR, 2015).

A operação urbana consorciada parte da delimitação de áreas da cidade em que serão modificadas as características de parcelamento, uso e ocupação do solo, com normas e até mesmo a regularização das edificações existentes. Em seguida,

os proprietários e o mercado imobiliário envolvidos na operação devem pagar uma contrapartida em dinheiro ou em títulos de Certificados de Potencial Adicional de Construção, conhecidos como Cepac, pelo benefício recebido. Os preços dos Cepac são calculados em função do Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo do terreno e do valor da área adicional determinado pelo Imposto de Transmissão de Bens de Imóveis (ITBI).

Os Cepac emitidos pelo município são alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras da Operação. O potencial construtivo adicional é convertido em títulos do Cepac, que podem ser negociados livremente e depois convertidos no direito de construir áreas acima do potencial até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação. A ideia é que o lançamento dos Cepac permitiria que a Prefeitura angariasse recursos rapidamente na fase inicial das obras, evitando o comprometimento do orçamento municipal. No entanto, Fix (2001) revela que os títulos são muito mais benéficos para os investidores privados do que para os cofres públicos, pois eles criam a desvinculação entre a compra de potencial construtivo e a posse do lote, gerando um novo tipo de especulação imobiliária “financeirizada”^[4].

Deve ser destacado que a Operação Urbana Consorciada é um instrumento que usa a mesma lógica das parcerias público-privadas, e está voltada para atender a interesses de pequenos grupos, ao passo que os interesses coletivos não são atendidos. As OUCs, no Brasil, pela forma como vêm sendo utilizadas, transformaram-se num instrumento polêmico. Em São Paulo, por exemplo, sua utilização produziu um modelo de cidade que satisfaz aos interesses do capital imobiliário internacional, “reproduzindo e agravando problemas sociais” (MARICATO; FERREIRA, 2002).

É nesse contexto que se insere a Operação Urbana Nova BH (que, agora, depois de uma investigação do Ministério Público, é

[4] Vale lembrar a importante obra de Engels (2015, p. 73), que, já em 1887, fazia uma afirmação importante que parece ter sido esquecida: “é claro que o grande capital nunca especula”. Parece-me que essa é uma importante chave de interpretação da atual forma de produção do urbano e que merece um desenvolvimento muito maior do que essa pequena nota de rodapé.

[5] O Plano Urbanístico, apresentado publicamente em 2013 e denominado à época “Nova BH”, foi revisto para Discussão Pública, considerando-se as propostas aprovadas na IV Conferência Municipal de Política Urbana, bem como reflexões da equipe da Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano e de outros órgãos e entidades, incluindo o Ministério Público, e solicitações da sociedade civil.

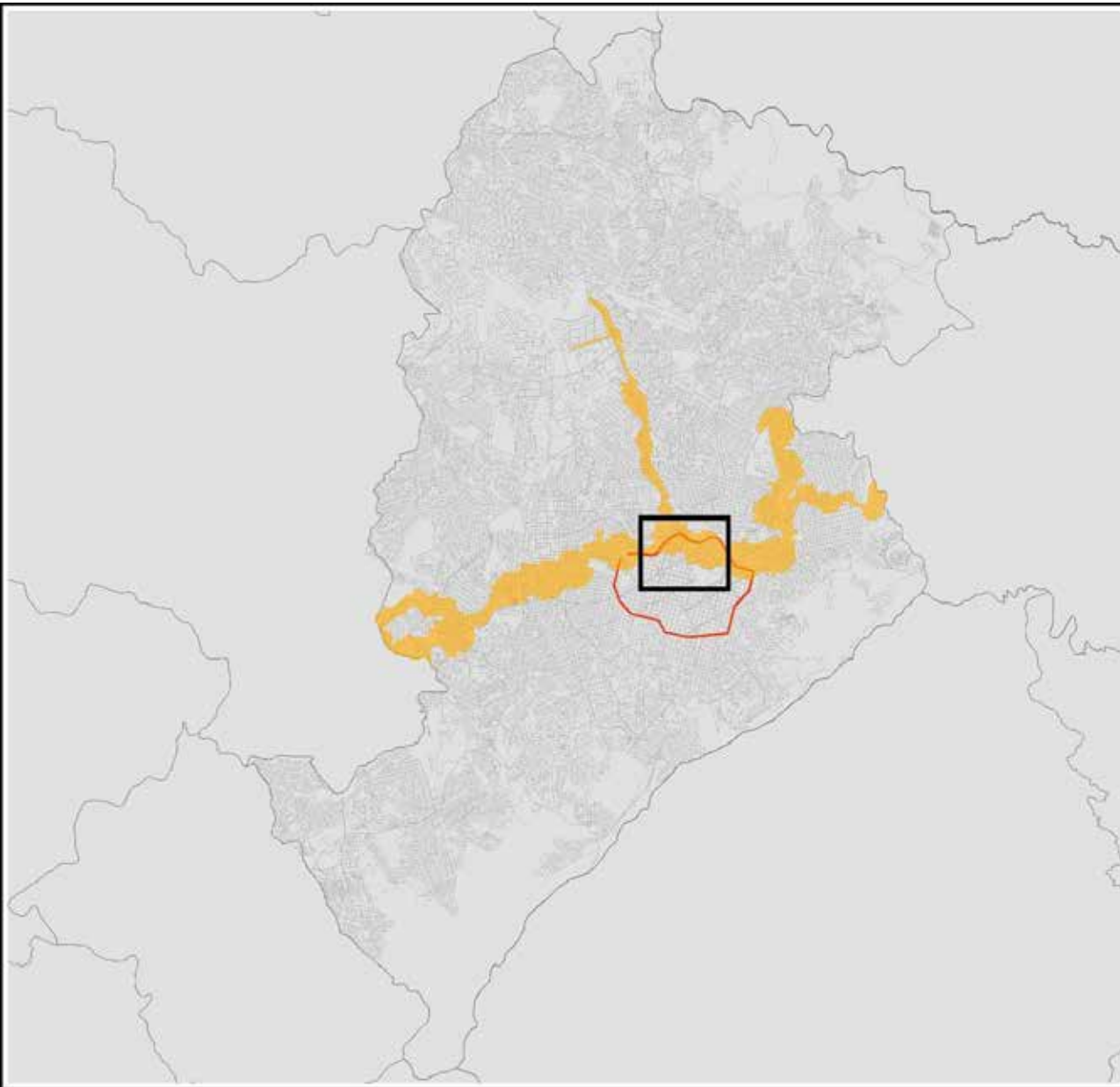
chamada OUC ACLO – Antônio Carlos + Leste-Oeste^[5]). O projeto Nova BH, anunciado publicamente pelo governo municipal da cidade de Belo Horizonte no mês de outubro de 2013, pretendia ser a maior Operação Urbana Consorciada da história da cidade, tendo como principais eixos os corredores das avenidas Antônio Carlos/Pedro I, somados aos corredores das avenidas Andradas, Tereza Cristina e Via Expressa, que abrangem toda a extensão do Vale do Arrudas (Fig. 2). Essa Operação Urbana implicaria em intervenções urbanísticas em 58 bairros que, juntos, representam cerca de 7% do território do município (25 km²), afetando diretamente aproximadamente 170 mil moradores.

“Eu vim aqui para trazer uma boa notícia para o mercado imobiliário: vamos criar terrenos em Belo Horizonte”. Com esses termos, o secretário adjunto de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, o economista Marcello Faulhaber, iniciou palestra no auditório da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB-MG), durante o Seminário Mineiro de Direito Urbanístico, para as maiores autoridades do mercado imobiliário mineiro (INDISCIPLINAR, 2015). Esse seria um ótimo negócio para o mercado imobiliário, pois abriria espaço para investimentos com a flexibilização dos parâmetros urbanísticos que são de interesse para os capitais imobiliários.

A zona da mancha da Operação Urbana na área do hipercentro é descrita pelo plano como uma área de adensamento com o estabelecimento de parâmetros urbanísticos especiais, de uma quota de área livre (relação entre a área de uso coletivo e a população residente) e com incentivo ao uso misto (residencial e comercial) (PBH, 2015a). Como consta ainda no documento, todo o hipercentro é marcado com a tipologia descrita como quadra-central, aquela que possui o maior coeficiente de aproveitamento entre as tipologias da operação urbana que chega ao Coeficiente de Aproveitamento máximo de 7,0.

Essa permissividade em relação a um maior potencial

[Fig. 3] : Mancha da OUC
ACLO



[6] As estratégias do programa são: aluguel social com subsídio para famílias com renda de 0 a 10 salários mínimos; manutenção das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS; reassentamentos em decorrência das obras previstas dentro da área; projetos de inclusão social e produtiva; implantação de escritórios locais e de grupos gestores.

construtivo dos empreendimentos da área do hipercentro está relacionada com o principal objetivo da OUC: “promover um melhor aproveitamento da infraestrutura instalada, especialmente o sistema de transporte, associado à reestruturação urbana no entorno imediato do eixo” (PBH, 2015b). Esse objetivo deve ser alcançado por meio de três grandes ações: 1) estimulação de um adensamento orientado; 2) criação e fortalecimento de centralidades econômicas; 3) implantação de intervenções capazes de promover a melhoria das condições urbanas e ambientais. Cada uma dessas ações, vale ressaltar, impacta diretamente na valorização do espaço e, com o adensamento orientado, ocorre a realização do valor criado no espaço urbano por intermédio da possibilidade de consumo.

Sobre os investimentos que a prefeitura realizará com os recursos arrecadados pela venda dos Cepac, uma parte é estabelecida compulsoriamente para alguns fins: 1) de 10% a 14% para compra de banco de terras público que viabilize a implantação das políticas territoriais; 2) 20% para política habitacional, devendo ser destinado para o programa de aluguel social no mínimo 15% deste valor; 3) de 2% a 3% para ações específicas de implementação do Programa de Atendimento Econômico e Social das famílias afetadas^[6]; 4) de 3% a 7% para obras de decisão local a serem definidas pela população em grupo gestor local; 5) recurso necessário à implantação completa das obras prioritárias dos programas vigentes, conforme lista de intervenções e ações estruturantes previstas na lei da operação (PBH, 2015b).

Percebe-se que a lei de operação urbana delimita investimentos obrigatórios que são definidos de acordo com suas prioridades. Pela proposta de lei da operação urbana, são definidos apenas 20% dos recursos para investimentos a fim de atender a habitação da população de baixa renda, sendo a maior

parte destinada a aluguel social, o que continua a garantir transferências de renda para a classe dos proprietários de imóvel. A compra de banco de terras públicos não especifica para que fim serão usadas as políticas territoriais. Deve ser destacado ainda que as menores porcentagens são destinadas a atender às famílias afetadas por essas operações e a obras de decisão local. Finalmente, vale salientar que não existe no projeto de lei da operação urbana qualquer limitação de porcentagem para o investimento do poder público em obras definidas como prioritárias, ou seja, para essas obras (e não é claro quais são os parâmetros para definir a prioridade delas) não existe teto de investimento. Partindo da análise feita por Fix (2001), provavelmente serão aquelas do interesse dos grandes capitais especulativos e imobiliários.

Dentro desse contexto, mesmo com as graves mobilizações que barraram a operação urbana Nova BH e garantiram a participação e o controle social mais próximo da OUC-ACLO, deve ser ressaltado que não existe nenhuma garantia de que os verdadeiros interesses a serem concretizados nessa operação urbana deixaram de ser os daqueles mesmos grupos de proprietários imobiliários e incorporadores.

Vazios urbanos no hipercentro de belo horizonte

É, portanto, tendo em vista o contexto do plano de intervenção urbanística proposto na operação urbana que devem ser interpretados os vazios urbanos mapeados. A operação urbana consorciada delimitou a área do primeiro momento de atuação: exatamente o hipercentro de Belo Horizonte. Uma das estratégias da OUC é justamente se localizar em áreas com imóveis abandonados, tendo como um de seus critérios a capacidade de substituição dessa área. Nesse sentido, tal substituição não ocorre sem que exista lucro para os proprietários, pois eles continuam com a propriedade da edificação que, como um ativo, sofre valorização, mesmo estando abandonada.

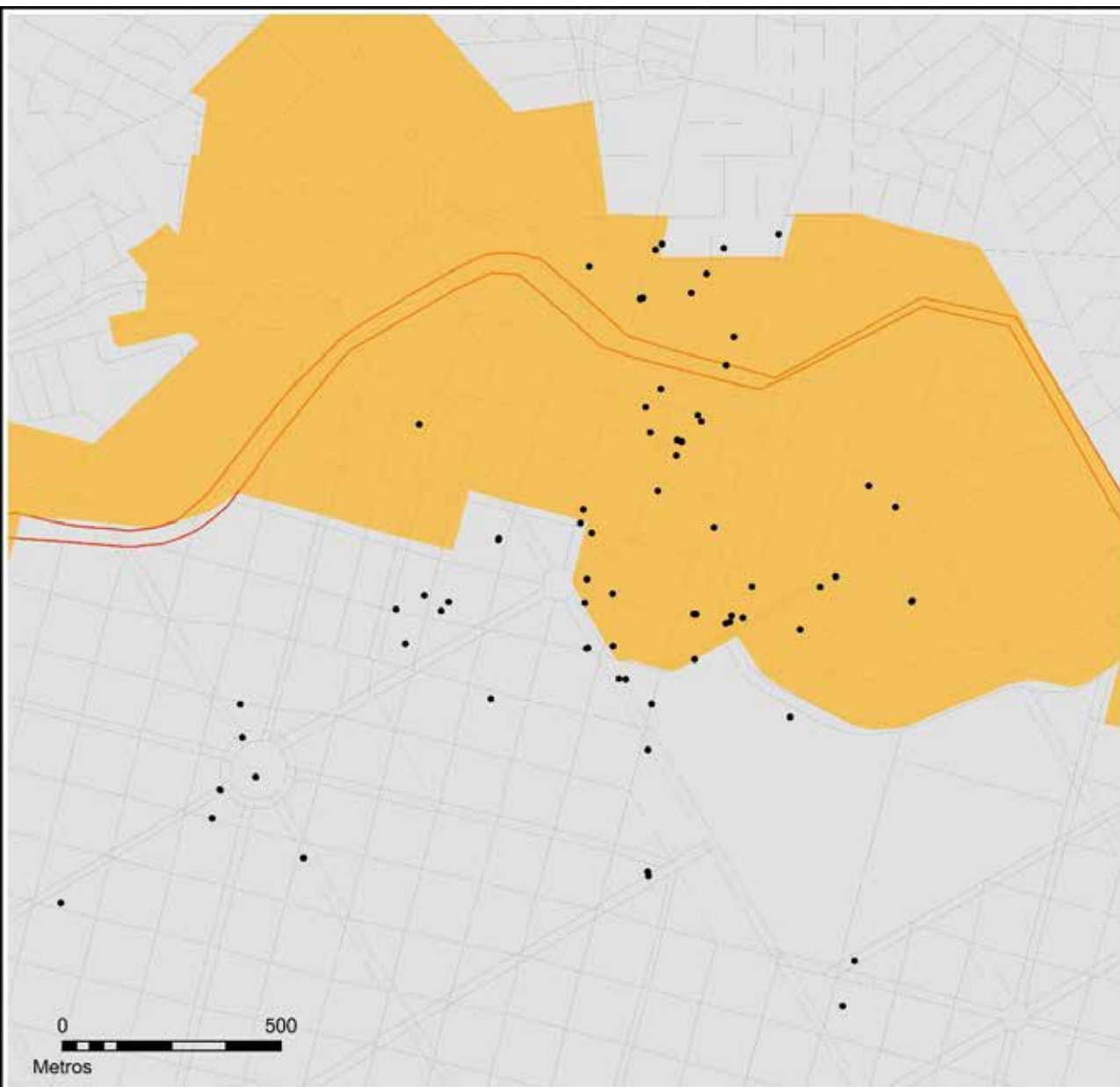
Como procurei argumentar anteriormente, a produção de vazios é algo inerente à lógica da produção capitalista do espaço, já que, como demonstrou Harvey (2012), o capital atualmente possui a necessidade fundamental de criar ambientes construídos como forma de absorver capital sobreacumulado, produzindo-o como ativos financeiros. Todavia, pretendo demonstrar que em Belo Horizonte os vazios são “hipervalorizados” por uma operação urbana consorciada, configurando uma estratégia de acumulação como forma de potencializar a possibilidade de ganhos auferidos por intermédio dos vazios urbanos garantidos com as mudanças decorrentes da operação urbana, que ocorre para atender a interesses muito específicos. Dessa forma, com a alta densidade de construções abandonadas e vazias, essas áreas parecem ser de interesse do capital, que se aproveita da infraestrutura já existente e da centralidade já consolidada para realizar mais uma rodada de acumulação, já que elas são entendidas como reservas de valor.

Essa dimensão fica claramente perceptível quando se analisa a dimensão espacial desses vazios (Fig.4).

Os vazios se concentram sobretudo na porção coberta pela área de influência da operação urbana, com 40 pontos mapeados, o que representa aproximadamente 59% dos relatos totais cadastrados. Outros dez relatos encontram-se em quarteirões limites à área da operação urbana, representando mais 14,7%^[7].

Tais relatos representam, portanto, a ponta de lança para uma futura acumulação de capital com base urbana, baseada no funcionamento próprio do capital de destruição criativa, em que velhas formas são derrubadas para dar lugar a novas estruturas mais lucrativas que as anteriores. Nesse sentido, a operação urbana representa uma dimensão de maior interesse para os especuladores imobiliários porque aproveita ao máximo as vantagens de construção em áreas onde ocorreu a flexibilização dos parâmetros urbanísticos.

[7] Vale ressaltar que os outros pontos mapeados não coincidentes com a mancha da operação urbana (26%) também representam reservas de valor. No entanto, para os objetivos deste artigo, é explorada apenas a relação mais imediata com a operação urbana consorciada.



[Fig. 4] Relatos de vazios urbanos no hipercentro de Belo Horizonte

E o hipercentro é uma área preferencial para o adensamento, pois permite o aproveitamento para intensificar a acumulação de capital:

Áreas preferenciais para adensamento, onde deverão se concentrar os processos de substituição e de renovação das edificações, com mudanças do modelo de ocupação (PBH, 2015, p.5)

Essas regiões, como descrito pelo documento da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, concentrarão os processos de substituição e de renovação das edificações, o que ressalta a importância de entender os vazios urbanos não como falhas do mercado imobiliário, mas, ao contrário, como estratégia para a valorização deste. Os vazios urbanos da área do hipercentro combinam então uma dupla funcionalidade. Primeiro, garantem que a propriedade privada se mantenha na mão dos especuladores em área de oferta de infraestrutura e, segundo, o caráter “abandonado” serve como proteção para o capital, que pode investir a baixos custos, comprando os imóveis para, depois do processo de valorização da área, decorrente dos investimentos da operação urbana e juntamente com o aumento do potencial de construção, realizar a acumulação.

O mecanismo de expansão do capital imobiliário está calcado na lógica da destruição-criativa. Funciona por meio da demolição das antigas estruturas (que representam entraves para a acumulação), abrindo espaço para as novas estruturas onde ocorrerá a realização do valor. Como aponta Harvey (2012), a produção de ambiente construído (baseada na destruição) tem sido a principal saída que o capital encontrou para manter seu regime de acumulação com taxas de retorno favoráveis.

Sendo assim, nada melhor do que promover a desvalorização com o abandono de edifícios, permitindo a concentração por parte de poucos capitais dos prédios vazios para, em

seguida, serem construídos outros em seu lugar, o que acontece especialmente quando esse processo é garantido pela flexibilização das legislações urbanísticas como forma de intensificar a acumulação e a apropriação. Sobre isso, Harvey (1989, p. 116) afirma:

The devaluation of capital in the built environment does not necessarily destroy the use value – the physical resource – which the built environment comprises. This physical resource can now be used as ‘devalued capital’ and as such it functions as a free good which can help to reestablish the basis for renewed accumulation. From this we can see the logic of Marx’s statement that periodical devaluations of fixed capital provide ‘one of the means immanent in capitalist production to check the fall of the rate of profit and hasten accumulation of capital-value through formation of new capital!’.

O funcionamento da dinâmica urbana deve ser entendido como constante processo de absorção de capital, o que implica em abrir espaço nas infraestruturas consolidadas para continuar a realizar a acumulação no ambiente, construindo e destruindo para promover novas construções. Nessa lógica, chegamos ao momento da realização dos ganhos possíveis desses vazios com a OUC-ACLO. Segundo os documentos oficiais da Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano (SMAPU, 2015), a área do hipercentro é prevista como a área de maior arrecadação pelos Cepac, sendo considerada a zona imobiliária mais atrativa. Deve ser ressaltado que essa área atende aos interesses da acumulação dos capitais imobiliários, que realizam a reprodução ampliada do capital apropriando-se de juros, rendas e lucros.

A destinação do capital sobreacumulado em outros setores e escalas não é voltada apenas para a criação de novos ambientes construídos, mas também para a destruição e recriação, o que permite ao capital se apropriar novamente das rendas da terra de espaços já construídos com uma nova e maior intensidade

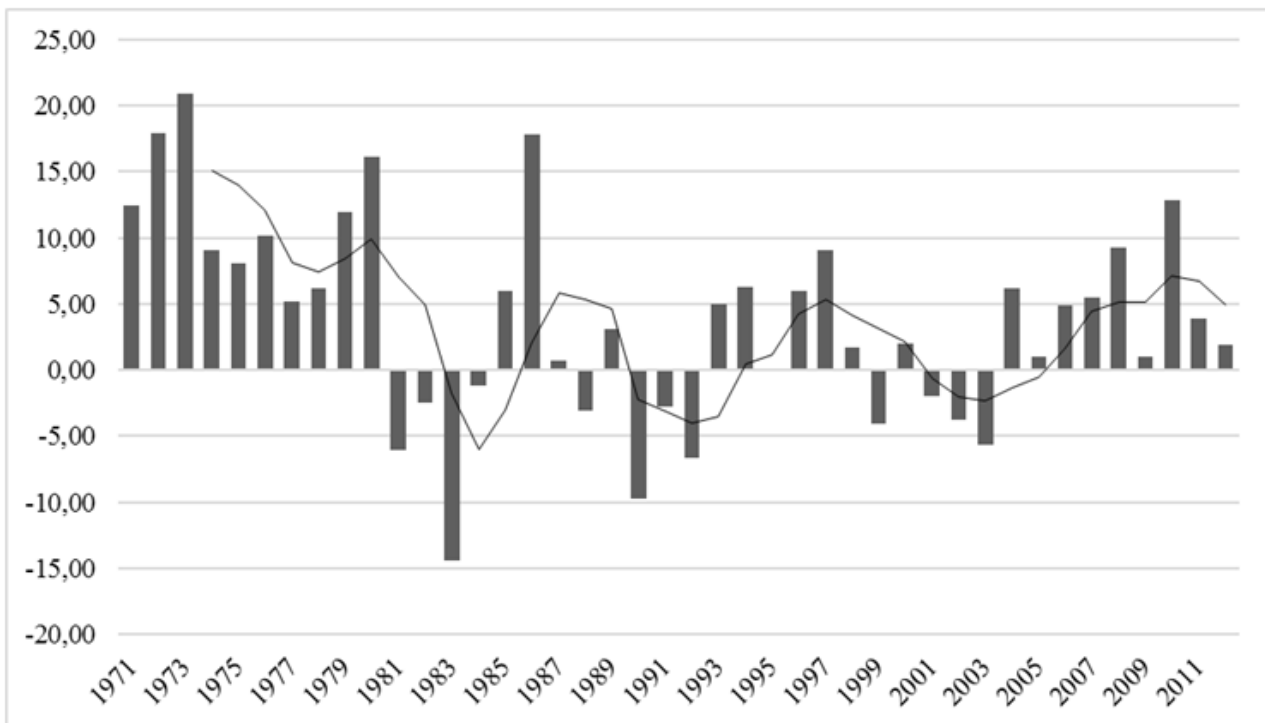
em razão da flexibilização da legislação urbanística promovida pela OUC. Os vazios cumprem, portanto, a função de garantir ao capital imobiliário o uso dessas áreas.

A necessidade do capital de manter esses vazios pode estar relacionada sobretudo com sua lógica de investimentos cíclicos para manter o processo de acumulação. Neste sentido, explica Harvey (1989, p. 116):

Since the impulses deriving from the tendency to overaccumulate and to under-invest are rhythmic rather than constant, we can construct a cyclical ‘model’ of investment in the built environment. The rhythm is dictated in part by the rhythms of capital accumulation and in part by the physical and economic lifetime of the elements within the built environment-the later means that change is bound to be relatively slow.

O princípio que gera esses ciclos de investimento está relacionado à diminuição da taxa geral de lucro e ao uso de inovação tecnológica fundamental. Quando o capital precisa ampliar o ritmo de investimentos, acontece sua intensificação para que ele possa se apropriar da mais mais-valia e atualizar as estruturas produtivas. Tais ciclos são observados no gráfico a seguir.

A formação de capital bruto na construção civil em Belo Horizonte segue padrões cíclicos de aproximadamente seis e oito anos, que representam um momento de maior investimento do capital nas áreas até sua saturação, quando ele começa a decair até serem tomadas medidas, na maioria das vezes em parceria com o Estado, como é o caso da OUC, para que novamente a acumulação seja alavancada. Muito provavelmente a dinâmica de criação e extinção dos vazios segue um padrão muito semelhante ao do investimento.



A produção do ambiente construído está voltada sobretudo para a sua realização como valor de troca – e não como valor de uso^[8]. Portanto, nos momentos de crescimento do investimento, em teoria deve-se observar a ampliação de construções vazias^[9]. Em contrapartida, em momentos de crise e de redução dos investimentos, o capital deve se voltar a esses vazios para que possa acumular novamente. Dessa maneira, deve-se entender o vazio como oportunidade para o capital ser acumulado num espaço em que já havia sido feito um investimento anterior: a lógica da destruição criativa permite que o capital tente driblar, no caso da produção do ambiente construído, a queda tendencial da taxa de lucro.

Os vazios são, portanto, mecanismos de especulação pelos quais

[8] Vale destacar a passagem de Žižek (2001, s.p.): “Marx located the elementary capitalist antagonism in the opposition between use-value and exchange value: in capitalism, the potentials of this opposition are fully realized, the domain of exchange-value acquires autonomy, is transferred into the specter of self-propel-

[Graf.1] Variação real anual da formação bruta de capital fixo na construção civil - Belo Horizonte e linha média (%) - Fonte: IPEA, 2012

ling speculative capital which needs the productive capacities and needs of actual people only as its dispensable temporal embodiment. Marx derived the very notion of economic crisis from this gap: a crisis occurs when reality catches up with the illusory, when self-generating mirage of money begetting more money – this speculative madness cannot go on indefinitely; it has to explode in ever stronger crises. The ultimate root of the crisis is, for him, the gap between use-value and exchange-value: the logic of exchange-value follows its own path, its own mad dance, irrespective of the real needs of real people.”

[9] Conferir Maciel e Baltazar (2011)

o proprietário do imóvel recebe uma renda. A renda fundiária é o mecanismo que permite ao capitalista fundiário/imobiliário se apropriar da riqueza socialmente produzida. Essa característica se relaciona com o fato de que as construções passaram, desde meados do século XIX na Europa, como aponta Harvey (1989; 2012), a serem consideradas ativos financeiros. Ou seja, a propriedade do papel é, em si, objeto de especulação, sendo que seu dono recebe rendimentos por isso. A especulação atua de forma nociva ao reproduzir a escassez e preservar os vazios urbanos, garantindo a concentração de propriedades e, assim, produzindo uma cidade excludente.

Considerações finais

Tendo por base o caso dos vazios urbanos estudados em Belo Horizonte no contexto da Operação Urbana Consorciada, é possível entender e interpretar os vários significados que a produção e a manutenção desses vazios possuem dentro da lógica capitalista de produção do espaço. Foi possível identificar duas formas que o vazio assume dentro do processo urbano capitalista e que não são mutuamente excludentes: 1) o vazio como reserva de valor, que permite ao capitalista salvaguardar áreas interessantes da cidade para a realização do processo de valorização do valor; e 2) o vazio como resultado do processo incessante, próprio do capitalismo contemporâneo, de produzir ambiente construído para absorver capital sobreacumulado. Essas duas lógicas estão imbricadas e representam os mecanismos que sustentam o contínuo processo de acumulação, entendido aqui como forma de lidar com as contradições internas do capitalismo, como a queda tendencial da taxa de lucro que discuti anteriormente, sem deixar, é claro, de criar outras novas e de perpetuar as antigas contradições, como a tensão colocada entre o valor de uso e o valor de troca.

Destaca-se que, no caso de Belo Horizonte, em um cenário de Operação Urbana Consorciada nos termos apresentados

anteriormente, essa dimensão dos vazios urbanos é ainda mais intensificada, podendo favorecer ainda mais os ganhos do capital imobiliário, o que obriga a resgatar a noção do Estado como um agente importante no regime de acumulação. O mecanismo da OUC é, sobretudo, uma estratégia de amplificação dos ganhos e de intensificação das formas de valorização do valor. Com ela se garante que o capital fixo investido na alteração dos vazios urbanos, que via de regra possui longos tempos de amortização, possa preservar as condições para o seu retorno. Com esse mecanismo é possível que os especuladores recebam seus ganhos por meio da apropriação indevida decorrente de toda a valorização que ocorre com o capital incorporado ao solo, que não custou nada ao capitalista, mas foi produzida coletivamente, representando a principal estratégia de acumulação decorrente da produção do ambiente construído, em que se apropria da mais-valia coletivamente produzida ao se produzir o espaço urbano.

Vale aqui lembrar a lógica que parece prevalecer nas cidades contemporâneas e que ajuda a compreender a existência dos vazios urbanos: a da destruição-criativa. Para que o capital possa realizar a acumulação, é necessária, diferentemente de uma recorrente tese da fluidez do capital, a mais profunda fixação espaço-temporal dos capitais como solução temporária (e espacializada) para o problema de superacumulação inerente ao sistema (HARVEY, 2013). Mas a própria coagulação de capital no espaço implica em restringir a acumulação para que ela ocorra durante o tempo de amortização. Dessa forma, é necessário que o capital destrua sua própria infraestrutura para continuar seu ritmo de acumulação: essa é a lógica da destruição-criativa:

O desenvolvimento capitalista está sempre às voltas com o delicado (pseudo) equilíbrio entre preservar o valor dos investimentos passados de capital na construção do ambiente e destruir esses investimentos

*para abrir espaço novo para a acumulação
(HARVEY, 2006, p. 54).*

É assim que se inserem os vazios urbanos, como espaços subutilizados de infraestrutura urbana que, passado o período de amortização dos investimentos anteriores, aguardam sua destruição para que se possa investir capital novo. É por meio dessa lógica que se torna possível entender a criação e a extinção dos vazios urbanos em um contínuo processo deterritorialização e reterritorialização, que varia de acordo com a dinâmica urbana e as tendências do mercado, sempre orientado numa direção que aponte as oportunidades mais lucrativas.

Esse é um estudo ainda inicial que merece novos aprofundamentos e abordagens. Por isso, listo, a seguir, algumas possibilidades de continuidade e de agendas de pesquisa.

Em primeiro lugar, a experiência do workshop *Em Breve Aqui* foi fundamental por suscitar os problemas dos vazios urbanos no contexto da academia, dos gestores públicos e dos movimentos sociais de Belo Horizonte. Contando, principalmente, com alunos de graduação e pós-graduação, o debate sobre o acesso ao direito à cidade e à efetivação de instrumentos urbanísticos ganhou novo folego no contexto da capital mineira e, portanto, pode ter influenciado outras iniciativas de movimentos sociais, como o *“Rolezinho da Função Social”*, organizado pelas Brigadas Populares, ou o mapeamento de vazios iniciado pelo Fórum Nacional da Reforma Urbana, em 2016 e 2017, respectivamente. Essas experiências de confluência entre movimentos sociais, ativismo e universidade são fundamentais para avançar na construção de cidades mais justas, e a plataforma *Em Breve Aqui* guarda grande potencial para essa confluência de energia. Portanto, novas edições do *Em Breve Aqui*, bem como o estabelecimento de redes com universidades de outras cidades, seriam iniciativas importantes para continuar avançado o debate.

Em adição a este primeiro e central desdobramento, uma agenda de pesquisa para Belo Horizonte, além de atualizar a cartografia dos vazios, deve verificar a propriedade e os propósitos de manutenção de espaços não ocupados. Afinal, o fenômeno dos vazios urbanos é resultante de uma estratégia de retenção do capital imobiliário privado, cuja finalidade é acumular riquezas. Nesse sentido, uma pesquisa importante seria verificar a cadeia dominial dessas edificações vazias na área central, para tentar mapear seus proprietários e verificar a hipótese de que são propriedades do capital imobiliário. Além disso, é preciso analisar a questão por uma perspectiva histórica, pela qual o mapeamento dos vazios coincide com os ciclos de investimento na construção de Belo Horizonte, revelando as interações entre a criação e a extinção desses espaços e os ciclos de crescimento e retenção dos investimentos na construção. Minha hipótese, tal qual formulada anteriormente, é que, em momentos de crescimento do ciclo, observa-se também o crescimento dos vazios urbanos, mas estes vão sendo eliminados nos momentos de crise para dar espaço a novos investimentos. De toda forma, é importante avançar no entendimento das lógicas e dos mecanismos que participam do processo de produção do espaço no capitalismo porque a produção das construções está envolvida num intenso processo de mercantilização, seja da terra, seja dos imóveis (FIX, 2001).

O setor imobiliário, segundo Fix (2001), passa por uma profunda mercantilização, ou seja, a terra e os imóveis são transacionados como mercadorias em coerência com “a lógica do mercado fundiário capitalista, restrito, especulativo, discriminatório e com investimento público concentrado”. (MARICATO, 1996, p. 65-66). Dentro desse processo, os vazios representam áreas passíveis de intervenção que desempenham papel central na estratégia de acumulação. Assim, ressalta-se que a dinâmica imobiliária contribui para inserir cada vez mais a reprodução do espaço nos circuitos de valorização do capital e no processo

de capitalização das rendas fundiárias como estratégia de acumulação.

* [Thiago Canettieri](#) Universidade Federal de Minas Gerais
Doutorando em Geografia pela UFMG. Pesquisador do Indisciplinar.

Ilustração de abertura do artigo
produzida pelo bolsista indisciplinar
[Lucca Mezzacapa](#)

Referências

- ALMEIDA, L. F.; MONTE-MÓR, R. Renda fundiária e regulação imobiliária: dos aspectos teóricos à (quase) prática do Estatuto das Cidades. In: MENDONÇA, J.; COSTA, H. (org.) **Estado e Capital Imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/Arte, 2011, p.275-300.
- BORDE, Andréa. Vazios urbanos. A forma urbana em movimento. In: **Simpósio cidade nas américas** – perspectivas da forma urbanísticas no século XXI, Florianópolis, 2003.
- CANETTIERI, Thiago. O urbanismo destrutivo: sobre a necessária destruição criadora na produção capitalista do espaço. In: **Caderno de Geografia** (PUC-MG. Impreso), v. 27, p. 467-485, 2017.
- EBNER, Iris. **Vazios urbanos. Uma abordagem do ambiente construído**. (dissertação). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo: USP, 1997.
- ENGELS, Friedrich. **Sobre a questão da moradia**. São Paulo: Boitempo, 2015. Trad. Nélio Schneider.
- FARRET, Ricardo. **O espaço da cidade: contribuição à análise urbana**. São Paulo: Projeto, 1985.
- FIX, Mariana. **Parceiros da exclusão. Duas histórias da construção de uma “nova cidade” em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada**. São Paulo: Boitempo, 2001.
- GRESBAN, Jorge. **O Negativo do Capital**. São Paulo: Expressão Popular, 2011.
- HARVEY, David. **The urban experience**. Baltimore: John Hopkins, 1989.
- **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2006. Trad. Carlos Sziak.
- **O enigma do capitalismo e as crises do capital**. São Paulo: Boitempo, 2011. Trad. João Alexandre Pestchanski.
- **Rebel cities: from the right to the city to the urban revolution**. Nova York: Verso Books, 2012.
- **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013. Trad. Magda Lopes.
- LENZ, Maria Heloísa. **A categoria econômica da renda da terra**. Porto Alegre, Fundação de Economia e Estatística, 1981.
- LIPIETZ, Alain. **O Capital e seu espaço**. São Paulo: Nobel, 1988.
- MACIEL, A.P.; BALTAZAR, A.P. Família sem casa e casas sem família: o caso da Região Metropolitana de Belo Horizonte. In: **Cadernos Metrôpoles**, v.13, n.26, 2011, p.523-547.
- MARICATO, Ermínia. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade, violência**. São Paulo: Hucitec, 1996.
- MARICATO, E.; FERREIRA, J.S. Operação urbana consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade. In: OSÓRIO, Letícia Marques. (Org.) **Estatuto da cidade e reforma urbana: novas perspectivas para as cidades do Brasil**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2002.
- MARX, Karl. **O Capital**. Volume 1. São Paulo: Boitempo, 2013. Trad. Rubens Enderle
- **O Capital**. Volume 3. São Paulo: Brasiliense, 1988. Trad. Ciro Marcondes Filho.
- OLIVEIRA, Margarete. A renda da terra e suas cambalhotas: uma discussão sobre renda fundiária urbana, solo como mercadoria e a centralidade do Iguatemi. In: **Geotextos**, v.1, n.1, 2005, p.29-50.
- PBH, Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. **Documento de apresentação da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/ Pedro I + Leste-Oeste**. Belo Horizonte: PBH, 2015a.
- **Relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança – REIV nº189.804/12 – Operação Urbana Consorciada: Antônio Carlos/ Pedro I – Leste-Oeste – OUC-ACLO**. Belo Horizonte: PBH, 2015b.
- ROSA, Iná. Vazios Urbanos como vazios de preservação: Franco de Rocha nas terras de Juquery. In: **RevistaPós**, n.23, 2008.
- SCHUMPETER, Joseph. **Capitalism, Socialism, and Democracy**. New York: Harper & Bros, 1942.
- SMAPU, Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano de Belo

Horizonte. *Estudo de viabilidade da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos e Pedro I e do Eixo Leste-Oeste (Vale do Arrudas)*. Belo Horizonte: PBH/SMAPU, 2015.

SOLÁ-MORALES, Ignasi. La arquitectura en las ciudades. In: *Congreso de la unión internacional de arquitectos*, Barcelona, 1996.

TEIXEIRA, Carlos. *Em obras*: História do vazio em Belo Horizonte. São Paulo: Cosacnaif, 1999.

TOPALOV, Christian. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil. In: FORTI, Reginaldo (org.) *Marxismo e urbanismo capitalista*: textos críticos. São Paulo: Ed. Ciências Humanas, 1999, p. 53-80.

ZANOTELLI, C.L.; FERREIRA, F. O espaço urbano e a renda da terra. In: *Geotextos*, v.10, n.1, 2014, p. 35-58.

ZIZEK, Slavoj. Have Michael Hardt and Antonio Negri Rewritten the Communist Manifesto for the twenty-first century? In: *Rethinking Marxism*, v.13, n.3/4, 2001.