

Planejamento Urbano e Regional

Bianca Camargo Martins
(Organizadora)

Bianca Camargo Martins

(Organizadora)

Planejamento Urbano e Regional

Atena Editora
2019

2019 by Atena Editora
Copyright © Atena Editora
Copyright do Texto © 2019 Os Autores
Copyright da Edição © 2019 Atena Editora
Editora Executiva: Prof^a Dr^a Antonella Carvalho de Oliveira
Diagramação: Karine de Lima
Edição de Arte: Lorena Prestes
Revisão: Os Autores

O conteúdo dos artigos e seus dados em sua forma, correção e confiabilidade são de responsabilidade exclusiva dos autores. Permitido o download da obra e o compartilhamento desde que sejam atribuídos créditos aos autores, mas sem a possibilidade de alterá-la de nenhuma forma ou utilizá-la para fins comerciais.

Conselho Editorial

Ciências Humanas e Sociais Aplicadas

Prof. Dr. Álvaro Augusto de Borba Barreto – Universidade Federal de Pelotas
Prof. Dr. Antonio Carlos Frasson – Universidade Tecnológica Federal do Paraná
Prof. Dr. Antonio Isidro-Filho – Universidade de Brasília
Prof. Dr. Constantino Ribeiro de Oliveira Junior – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Prof^a Dr^a Cristina Gaio – Universidade de Lisboa
Prof. Dr. Deyvison de Lima Oliveira – Universidade Federal de Rondônia
Prof. Dr. Gilmei Fleck – Universidade Estadual do Oeste do Paraná
Prof^a Dr^a Ivone Goulart Lopes – Istituto Internazionele delle Figlie de Maria Ausiliatrice
Prof. Dr. Julio Candido de Meirelles Junior – Universidade Federal Fluminense
Prof^a Dr^a Lina Maria Gonçalves – Universidade Federal do Tocantins
Prof^a Dr^a Natiéli Piovesan – Instituto Federal do Rio Grande do Norte
Prof^a Dr^a Paola Andressa Scortegagna – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Prof. Dr. Urandi João Rodrigues Junior – Universidade Federal do Oeste do Pará
Prof^a Dr^a Vanessa Bordin Viera – Universidade Federal de Campina Grande
Prof. Dr. Willian Douglas Guilherme – Universidade Federal do Tocantins

Ciências Agrárias e Multidisciplinar

Prof. Dr. Alan Mario Zuffo – Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Prof. Dr. Alexandre Igor Azevedo Pereira – Instituto Federal Goiano
Prof^a Dr^a Daiane Garabeli Trojan – Universidade Norte do Paraná
Prof. Dr. Darllan Collins da Cunha e Silva – Universidade Estadual Paulista
Prof. Dr. Fábio Steiner – Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul
Prof^a Dr^a Girlene Santos de Souza – Universidade Federal do Recôncavo da Bahia
Prof. Dr. Jorge González Aguilera – Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Prof. Dr. Ronilson Freitas de Souza – Universidade do Estado do Pará
Prof. Dr. Valdemar Antonio Paffaro Junior – Universidade Federal de Alfenas

Ciências Biológicas e da Saúde

Prof. Dr. Benedito Rodrigues da Silva Neto – Universidade Federal de Goiás
Prof.^a Dr.^a Elane Schwinden Prudêncio – Universidade Federal de Santa Catarina
Prof. Dr. Gianfábio Pimentel Franco – Universidade Federal de Santa Maria
Prof. Dr. José Max Barbosa de Oliveira Junior – Universidade Federal do Oeste do Pará

Profª Drª Natiéli Piovesan – Instituto Federal do Rio Grande do Norte
Profª Drª Raissa Rachel Salustriano da Silva Matos – Universidade Federal do Maranhão
Profª Drª Vanessa Lima Gonçalves – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Profª Drª Vanessa Bordin Viera – Universidade Federal de Campina Grande

Ciências Exatas e da Terra e Engenharias

Prof. Dr. Adélio Alcino Sampaio Castro Machado – Universidade do Porto
Prof. Dr. Eloi Rufato Junior – Universidade Tecnológica Federal do Paraná
Prof. Dr. Fabrício Menezes Ramos – Instituto Federal do Pará
Profª Drª Natiéli Piovesan – Instituto Federal do Rio Grande do Norte
Prof. Dr. Takeshy Tachizawa – Faculdade de Campo Limpo Paulista

Conselho Técnico Científico

Prof. Msc. Abrãao Carvalho Nogueira – Universidade Federal do Espírito Santo
Prof. Dr. Adaylson Wagner Sousa de Vasconcelos – Ordem dos Advogados do Brasil/Seccional Paraíba
Prof. Msc. André Flávio Gonçalves Silva – Universidade Federal do Maranhão
Prof.ª Drª Andreza Lopes – Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento Acadêmico
Prof. Msc. Carlos Antônio dos Santos – Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro
Prof. Msc. Daniel da Silva Miranda – Universidade Federal do Pará
Prof. Msc. Eliel Constantino da Silva – Universidade Estadual Paulista
Prof.ª Msc. Jaqueline Oliveira Rezende – Universidade Federal de Uberlândia
Prof. Msc. Leonardo Tullio – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Prof.ª Msc. Renata Luciane Polsaque Young Blood – UniSecal
Prof. Dr. Welleson Feitosa Gazel – Universidade Paulista

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) (eDOC BRASIL, Belo Horizonte/MG)	
P712	Planejamento urbano e regional [recurso eletrônico] / Organizadora Bianca Camargo Martins. – Ponta Grossa (PR): Atena Editora, 2019. Formato: PDF Requisitos de sistema: Adobe Acrobat Reader. Modo de acesso: World Wide Web. Inclui bibliografia ISBN 978-85-7247-383-5 DOI 10.22533/at.ed.835190506 1. Planejamento urbano – Brasil. 2. Sociologia urbana. 3. Urbanização – Brasil. I. Martins, Bianca Camargo. CDD 307.760981
Elaborado por Maurício Amormino Júnior – CRB6/2422	

Atena Editora
Ponta Grossa – Paraná - Brasil
www.atenaeditora.com.br
contato@atenaeditora.com.br

APRESENTAÇÃO

A urbanização brasileira se deu de maneira rápida e desordenada. Em poucas décadas, o Brasil passou de um país predominante agrário para um país urbanizado. O descompasso entre o planejamento urbano e os altos índices do êxodo rural trouxe consequências graves para as cidades e para a qualidade de vida de seus habitantes que reverberam até os dias de hoje. Assim, a urbanização gerou uma ampla gama de demandas e processos de exclusão que se cristalizam nos desequilíbrios locais, regionais, urbano-rurais e urbanos.

Segundo dados do último Censo, a população urbana brasileira é de 160.925.792 habitantes, cerca de 85% da população total. Porém, grande parte da população ainda carece de acesso à moradia, ao saneamento, e à vida urbana de qualidade.

Na perspectiva do direito à cidade, torna-se fundamental articular as lutas em torno das necessidades de reprodução social e de um novo projeto de cidade. O direito à cidade é, então, uma promessa duradora de longínquo cumprimento, que reflete o desejo da sociedade contemporânea por um futuro onde as próximas gerações possam usufruir de condições urbanas melhores do que as atuais.

O foco da presente edição do livro “Planejamento Urbano e Regional” mostra a importância e a amplitude da discussão sobre o direito à cidade no contexto nacional. Os textos aqui contidos são um convite à reflexão e reúnem autores das mais diversas instituições de ensino superior do Brasil, que socializam o acesso a estas importantes pesquisas e reflexões. Afinal, discutir a cidade é discutir cultura, economia, política, arte, meio ambiente e diversos outros temas fundamentais.

Acredito que os trabalhos aqui apresentados são de grande relevância para o meio acadêmico. Em tempos em que o futuro das políticas urbanas é obscurecido pela crise política atual, é imprescindível fomentar e valorizar a produção científica e o pensamento crítico sobre a vida nas cidades. Aproveite a leitura!

Bianca Camargo Martins

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1	1
O ESTADO: RESGATE TEÓRICO E REFLEXÕES	
Raquel Dantas do Amaral	
DOI 10.22533/at.ed.8351905061	
CAPÍTULO 2	18
A EXPERIÊNCIA RECENTE DO URBANISMO E SUAS PERSPECTIVAS	
Fernando Antônio Santos de Souza	
Carolina Costa Déda Oliveira	
Pedro Antônio Almeida Santos	
DOI 10.22533/at.ed.8351905062	
CAPÍTULO 3	29
CIDADES INTELIGENTES: TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO (TIC) INSTRUMENTANDO O PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL	
Roberto Righi	
Roberta Betania Ferreira Squaiella	
DOI 10.22533/at.ed.8351905063	
CAPÍTULO 4	41
A TRANSFORMAÇÃO DE BAKU: MAPEAMENTO DE SETORES E ARCOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO	
Danilo Firbida de Paula	
Maria Isabel Imbronito	
Adilson Costa Macedo	
DOI 10.22533/at.ed.8351905064	
CAPÍTULO 5	56
PLANEJAMENTO URBANO E O DESAFIO DA GESTÃO AMBIENTAL	
Rachel Figueiredo Viana Martins	
DOI 10.22533/at.ed.8351905065	
CAPÍTULO 6	70
IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS COMPENSATÓRIAS AO USO E OCUPAÇÃO DESORDENADA DO SOLO URBANO DE UM BAIRRO DE PERIFERIA NA CIDADE DE BACABAL – MARANHÃO	
Roraima Silva Fernandes	
DOI 10.22533/at.ed.8351905066	
CAPÍTULO 7	84
CONFLITOS ENTRE OS INTERESSES PÚBLICO E PRIVADO NO PROCESSO DE IMPLEMENTAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR EM BELO HORIZONTE	
Reginaldo Magalhães de Almeida	
Juliana Lamego Balbino Nizza	
Lucas Isaac Fernandes	
Laís Moreira de Castro	
Julia Malard Almeida	
DOI 10.22533/at.ed.8351905067	

CAPÍTULO 8	99
O ESPAÇO URBANO E A SEGREGAÇÃO SOCIAL E RACIAL EM MACAPÁ – AP	
Jacks de Mello Andrade Junior	
Eugénia da Luz Silva Foster	
DOI 10.22533/at.ed.8351905068	
CAPÍTULO 9	112
CONTRIBUIÇÕES DA SOCIOLOGIA DA AÇÃO ORGANIZADA PARA O PLANEJAMENTO URBANO: UMA ANÁLISE DA ATUAÇÃO DE ATORES METROPOLITANOS	
Natalia Aguiar Mol	
DOI 10.22533/at.ed.8351905069	
CAPÍTULO 10	130
O ACESSO A SERVIÇOS E O DESENVOLVIMENTO HUMANO: UMA ANÁLISE ESPACIAL PARA OS MUNICÍPIOS MINEIROS NOS ANOS 2000 E 2010	
Geórgia Fernandes Barros	
Bethânia Maria Gonçalves Klier	
Marcelo Cambraia de Alvarenga	
DOI 10.22533/at.ed.83519050610	
CAPÍTULO 11	143
ASPECTOS METODOLÓGICOS PARA ANÁLISE DE ARRANJO URBANO-REGIONAL NA DIVISA DOS ESTADOS DE MINAS GERAIS E SÃO PAULO	
Maria Fabiana Lansac	
DOI 10.22533/at.ed.83519050611	
CAPÍTULO 12	165
TRANSPORTE E POLÍTICAS DE OCUPAÇÃO: O DESENVOLVIMENTO DA MESORREGIÃO NORDESTE DE MATO GROSSO	
João Augusto Dunck Dalosto	
Cássius Dunck Dalosto	
Antônio Pasqualetto	
Alex Sandro Pilatti	
DOI 10.22533/at.ed.83519050612	
CAPÍTULO 13	176
MODERNIDADE E COMUNICAÇÕES: MEIOS DE TRANSPORTE E O TERRITÓRIO URBANO	
Taís Schiavon	
DOI 10.22533/at.ed.83519050613	
CAPÍTULO 14	199
UM ENSAIO SOBRE AS VELHAS DINÂMICAS ESPACIAIS NOS NOVOS ESPAÇOS DO TRANSCARIOCA EM MADUREIRA	
Josielle Cíntia de Souza Rocha	
Maria de Lourdes Pinto Machado Costa	
DOI 10.22533/at.ed.83519050614	
CAPÍTULO 15	211
MAPA DOS SONS DO BAIXO SÃO FRANCISCO	
Walcler de Lima Mendes Junior	

DOI 10.22533/at.ed.83519050615

CAPÍTULO 16 221

ANÁLISE DO SISTEMA DE LOGÍSTICA REVERSA DE LÂMPADA FLUORESCENTE NA CIDADE DE SÃO PAULO

Samara Nicolau Puopolo

Cláudia Echevengua Teixeira

Ana Candida Melo Cavani Monteiro

DOI 10.22533/at.ed.83519050616

CAPÍTULO 17 234

ESCALAS E CONFLITOS: ENTRELACE ENTRE EDUCAÇÃO E ARQUITETURA NO ENSINO DE PROJETO

Flora Fernandez

Alain Flandes

DOI 10.22533/at.ed.83519050617

CAPÍTULO 18 243

FORMAÇÃO E ATUAÇÃO PROFISSIONAL: PANORAMA GERAL DA ARQUITETURA E DO DESIGN NO NORDESTE BRASILEIRO

Andrea Carolino do Monte

Izabel Farias Batista Leite

Heitor de Andrade Silva

DOI 10.22533/at.ed.83519050618

CAPÍTULO 19 257

ANÁLISE DE PRÉ-REQUISITOS DA ETIQUETA PBE-EDIFICA DO BLOCO DOS PROFESSORES DA UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO SEMI-ÁRIDO

Francisco Caio Bezerra de Queiroz

Wiriany Kátia Ferreira Silva

Clara Ovídio de Medeiros Rodrigues

DOI 10.22533/at.ed.83519050619

SOBRE A ORGANIZADORA..... 267

CONFLITOS ENTRE OS INTERESSES PÚBLICO E PRIVADO NO PROCESSO DE IMPLEMENTAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR EM BELO HORIZONTE

Reginaldo Magalhães de Almeida

Universidade FUMEC - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Belo Horizonte – Minas Gerais

Juliana Lamego Balbino Nizza

Universidade FUMEC - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Belo Horizonte – Minas Gerais

Lucas Isaac Fernandes

Universidade FUMEC - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Belo Horizonte – Minas Gerais

Laís Moreira de Castro

Universidade FUMEC – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Belo Horizonte – Minas Gerais

Julia Malard Almeida

Universidade FUMEC – Faculdade de Ciências Humanas
Belo Horizonte – Minas Gerais

RESUMO: O instrumento jurídico urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), proposto pelo Estatuto da Cidade, foi regulamentado em Belo Horizonte no ano de 1994 pela lei Orgânica do município. Entretanto, entrou novamente em discussão a partir de debates realizados na IV Conferência Municipal de Política Urbana no ano de 2014, o que norteou a proposta de um novo Plano

Diretor. Neste contexto, o objetivo deste artigo é investigar os conflitos entre o interesse público e o interesse privado durante o processo de implementação da OODC em Belo Horizonte, além de refletir sobre os desafios enfrentados pelo poder público na consolidação do instrumento na cidade. Analisou-se o período compreendido entre o ano de 2010 e os dias atuais. Discute-se o impacto, a participação e o antagonismo dos interesses público e privado na tentativa de aplicação da OODC na cidade. Conclui-se, dentre outros, que diferente de um imposto tributário, como argumentam os representantes do mercado imobiliário, a OODC é um importante instrumento para garantir a função social da propriedade urbana em benefício da coletividade e de uma cidade mais justa.

PALAVRAS-CHAVE: Outorga Onerosa do Direito de Construir. Belo Horizonte. Estatuto da Cidade. Interesses Público e Privado.

CONFLICTS BETWEEN THE PUBLIC AND PRIVATE INTERESTS IN THE PROCESS OF IMPLEMENTATION OF THE ONEROSA PARTY OF THE RIGHT TO BUILD IN BELO HORIZONTE

ABSTRACT: The urban legal instrument of the Onerous Right to Build Grant (OODC), proposed by the City Statute, was regulated in

Belo Horizonte in 1994 by the Organic Law of the municipality. However, it was again discussed based on debates held at the IV Municipal Conference on Urban Policy in 2014, which guided the proposal for a new Master Plan. In this context, the objective of this article is to investigate the conflicts between the public interest and the private interests during the OODC implementation process in Belo Horizonte, as well as to reflect on the challenges faced by the public power in the consolidation of the instrument in the city. The period between 2010 and the present day was analyzed. It discusses the impact, participation and antagonism of public and private interests in attempting to apply OODC in the city. It is concluded, among others, that, unlike a tax, as argued by representatives of the real estate market, OODC, is an important instrument to guarantee the social function of urban property for the benefit of the community and a fairer city.

KEYWORDS: Onerous Grant of the Right to Build. Belo Horizonte. Statute of the City. Public and Private Interests.

1 | INTRODUÇÃO

Depois de duas décadas de serem aprovados, os instrumentos jurídicos urbanísticos do Estatuto da Cidade, Lei nº 1257/01, que regulamentou os capítulos 182 e 183 da política urbana da Constituição Federal de 1988, continuam a ser preponderantes para o planejamento urbano contemporâneo no Brasil, e assim, merecem um estudo mais aprofundado.

Fruto de diversos problemas sociais, econômicos e culturais, as cidades continuam a passar por intenso processo de re(produção) do espaço. De forma peculiar e bastante heterogênea, à medida que se intensifica esse processo, que atende aos anseios capitalistas do mercado imobiliário, também se ampliam as desigualdades sociais e as mazelas urbanas. Nessa conjuntura, verifica-se como o princípio da supremacia do interesse público, que norteia os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade, pode sanar ou minimizar os impactos provocados pela expansão urbana e pela ação, muitas vezes depredatória, do mercado imobiliário.

Dentre os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, tem-se a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), que surgiu a partir da ideia do instituto do Solo Criado, o qual permite ao proprietário de um imóvel edificar mais no lote, porém exigindo compensações. Diversos autores, desde o Século passado como Maricato (2012) e Rolnik (2012), afirmam que se inserida nas normas edilícias, a OODC pode representar um instrumento jurídico extremamente eficaz para um processo de desenvolvimento urbano sustentável.

Em Belo Horizonte, capital de Minas Gerais, a OODC foi introduzida pela primeira vez na Lei Orgânica de 1994 e foi parcialmente regulamentada em 2010. Recentemente, com a proposta de revisão do Plano Diretor da Cidade, esse instrumento vem sendo o centro de discussões entre o poder público e parte da sociedade civil, que quer utilizá-lo na cidade, e os representantes do mercado imobiliário, contrários à sua aplicação.

Neste artigo, propõe-se investigar os conflitos entre o interesse público, prerrogativa norteadora da administração pública, e os interesses privados, representados pelo mercado imobiliário, durante o processo de implementação da OODC em Belo Horizonte, de forma a estabelecer uma maior reflexão sobre os desafios que o poder público enfrenta na consolidação desse instrumento na cidade. O período analisado compreende de 2010 até os dias atuais.

Para o desenvolvimento deste artigo, realizou-se uma pesquisa bibliográfica em publicações de livros, teses, artigos e periódicos, confrontando as legislações existentes às informações mensuradas, coleta de dados em jornais e entrevista com técnicos das áreas pública e privada. Posterior a esse levantamento, por meio de entrevistas com técnicos do setor público e representantes do mercado imobiliário, buscou-se compreender as dificuldades da aplicabilidade da OODC e os eventuais conflitos dos diversos agentes que participam da (re)produção da cidade.

O artigo faz parte de uma pesquisa realizada a partir de 2017, sobre “Os des(caminhos) da Outorga Onerosa e da Transferência do Direito de Construir como instrumento jurídico e urbanístico de indução do desenvolvimento urbano belorizontino”, que tem como objetivo verificar as possibilidades da utilização dos instrumentos frente à indução do desenvolvimento urbano socialmente inclusivo em Belo Horizonte. Essa pesquisa conta com o apoio do ProPic/FUMEC e Fapemig. Participam professores e alunos dos cursos de Arquitetura, da Engenharia e do Direito.

2 | O PRINCÍPIO DA SUPREMACIA DO INTERESSE PÚBLICO SOBRE O INTERESSE PRIVADO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO

O interesse público, segundo Bandeira Mello (2005, p.51), significa “o interesse resultante do conjunto dos interesses que os indivíduos pessoalmente têm quando considerados em sua qualidade de membros da sociedade e pelo simples fato de o serem”. Já para Faria (1992, p.173), o termo “interesse público” pode ser definido como “[...] um conceito quase mítico, cujo valor se assenta justamente na indefinição de seu sentido e que, por ser facilmente manipulável por demagogos, populistas e tiranos da vida pública, acaba sendo analiticamente pobre”.

As grandes transformações que as cidades têm passado nas últimas décadas são resultantes, principalmente, da ação do mercado imobiliário, que na visão de Bandeira Mello (2005), é o principal representante do interesse privado nas cidades brasileiras, influenciando a produção do seu espaço. Tais transformações confrontam com o princípio da supremacia do interesse público, sendo muitas vezes priorizado o interesse privado ao público.

O interesse privado, ao estimular o dinamismo imobiliário na cidade, como disserta Magalhães et al (2011), está associado ao processo da renda fundiária como um elemento essencial por trás da atuação dos capitais imobiliários, enquanto a

compreensão das atividades econômicas no próprio espaço. O autor descreve que “[...] a atuação do capital imobiliário é decisiva na conformação do ambiente construído formal e mesmo informal da metrópole capitalista” (MAGALHAES et al, 2011, p.21).

A relação da renda fundiária urbana passa a ser um elemento essencial para a atuação do capital imobiliário nas cidades e, assim, na produção do espaço urbano. Quanto mais férteis, bem localizadas e dotadas de infraestrutura urbana forem as terras urbanas, maior será a renda fundiária que poderá ser recebida pelos proprietários (MAGALHÃES et al, 2011)¹.

A valorização fundiária acontece quando o mercado imobiliário atua para o direcionamento político das alterações das legislações de uso e ocupação do solo existente, conforme as necessidades de viabilização das novas frentes imobiliárias. De acordo Magalhães et al (2011), essa lógica amplifica as situações de injustiça social:

[...] A lógica da valorização fundiária, enquanto não confrontada por instrumentos redistributivos de ordenamento territorial, que combatam seus efeitos excludentes, perpetua e amplifica situações de extrema injustiça sócio espacial.

No contexto metropolitano capitalista, com as conjunturas macroeconômicas e as mudanças da estrutura demográfica do campo para as cidades, como descreve Magalhães et al (2011), a territorialidade das transformações fomenta uma luta pela disputa ao direto à cidade.

Christian Topalov (1974; 1979), em suas teorias de economia política e urbanização, a partir das décadas de 1950 a 1960, nos países capitalistas avançados, descreve o processo de produção do espaço urbano, relacionado à incorporação imobiliária. O mesmo emerge enquanto um setor econômico organizado, para a produção em massa de imóveis, incorporando diversos agentes da construção civil. Já Magalhães et al (2011) aponta a relação de subordinação que o setor imobiliário passa ter frente ao capitalismo, através de um processo rentável e organizado, para a produção do espaço urbano.

A abertura de capital das incorporadoras e o surgimento de novas formas de financiamento e hipoteca, segundo Magalhães et al (2011), possibilitaram a concentração do capital no setor. De forma decorrente, as incorporadoras imobiliárias passaram também a serem proprietárias das grandes áreas urbanas fundindo assim, a renda fundiária aos lucros do capital imobiliário.

Tanto os pequenos como os médios proprietários fundiários foram beneficiados pela ação do mercado imobiliário. A valorização do espaço urbano e os investimentos em infraestrutura, muitas vezes feitos pelo próprio poder público, elevam o valor do terreno, favorecendo os interesses privados. Em Belo Horizonte, não é diferente. Atualmente, a cidade vem passando por um forte dinamismo imobiliário, atendendo aos

¹ Neste artigo, com relação a espaço urbano e renda fundiária, não se fará distinção entre terra urbana (terrenos) e a edificação nela instalada

interesses privados, principalmente na região Norte, estimulado pelos investimentos públicos em infraestrutura.

A Lei Federal nº 9.784/99, que regula a administração pública, estabelece no seu art. 2º que:

[...] a administração pública obedecerá, dentre outros, aos princípios da legalidade, finalidade, motivação, razoabilidade, proporcionalidade, moralidade, ampla defesa, contraditório, segurança jurídica, interesse público e eficiência. (BRASIL, 1999).

Das prerrogativas que norteiam a administração pública, explicitamente previstas na lei nº 9.784/99, destaca-se o princípio da supremacia do interesse público em face do interesse particular, priorizando, assim, os interesses da coletividade e não de determinados grupos sociais.

De acordo com Constituição Federal, Capítulo da Administração Pública, o princípio da supremacia do interesse público, caracterizado como regime jurídico-administrativo, é fundamentado na existência das prerrogativas e dos poderes especiais conferidos à administração pública para que esta esteja apta a atingir os fins que lhe são impostos pelas leis (SILVA, 2016).

De acordo com França (2017, p.71):

[...] No regime jurídico administrativo brasileiro, a supremacia do interesse público sobre o privado equivale ao produto resultado da interação das forças existentes do Estado. E a partir da leitura da filtragem desta relação de influências do agir social é que se extrai a legitimidade estatal de poder impor fronteiras no agir particular justamente para que ocorra o básico respeito da sua atuação bem como a sua necessária vinculação aos valores socioambientais estabelecidos na CF/1988.

França (2017) defende a supremacia estatal sobre o interesse particular, conferindo a esse o poder de legitimidade na imposição de fronteiras e regras, visando o bem comum e o respeito aos valores socioambientais. Para o autor, “nas ocasiões em que se confrontam interesses privados com interesses públicos, estes devem prevalecer” (FRANÇA 2017, p. 73.).

Na produção do espaço das cidades, consentem Magalhães et al (2011) e França (2017), o princípio da supremacia do interesse público deveria atuar sobre os interesses privados como fomentador de um desenvolvimento urbano mais justo e inclusivo, sendo a valorização do espaço urbano distribuída entre todos. Entretanto, o que se observa é que essa produção do espaço urbano acontece de forma segregadora e heterogênea, intensificando a exclusão socioespacial (MARICATO, 2012). Por sua vez, os impactos imobiliários provocados na população são recebidos de forma desigual, excludente e heterogênea, principalmente numa realidade onde os níveis de desigualdade social são bastante elevados. A valorização fundiária estimula a segregação socioespacial, em detrimento da incapacidade de determinados grupos de se inserirem na lógica do mercado imobiliário que rege a cidade formal. Aqueles

que não têm condições financeiras de habitar as regiões mais bem desenvolvidas da cidade são, muitas, privados ao acesso às melhores oportunidades locais, tais como saúde, lazer, transporte, saneamento e emprego. Mantém-se assim um ciclo vicioso de exclusão socioespacial.

Muitas vezes, os representantes do interesse privado se mobilizam, quando, em razão do interesse público, são propostos, através de políticas públicas, instrumentos urbanísticos que podem impactar em seus ganhos financeiros, como a OODC, que tem, dentre outros, o objetivo de recuperar parte dos investimentos realizados pelo poder público para suprir as demandas sociais, de infraestrutura, de equipamentos e ambientais na cidade.

A OODC foi inserida no Estatuto da Cidade como um instrumento urbanístico jurídico com o objetivo de reduzir as desigualdades sociais existentes no país, regulamentando o uso da propriedade urbana em benefício da coletividade. A sua regulamentação busca, ainda, rever as desconformidades existentes pela ausência de diretrizes de planejamento urbano e usos dos instrumentos urbanísticos, vigentes até então, na legislação específica de política urbana da Constituição Federal. O uso da OODC, definido pelo Estatuto da Cidade, permite ainda complementações específicas a serem determinadas pelos interesses municipais, conforme a área urbana onde serão aplicados (BRASIL, 2001).

Adequadamente, o Estatuto da Cidade, além de estabelecer a forma como a OODC deve ser utilizada, define a destinação dos recursos auferidos com a sua adoção: devem ser aplicados para regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental e proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico (BRASIL, 2001).

Sobre o conceito da OODC, autores como Santin e Marangon (2008) definem:

A outorga onerosa do direito de construir (ou solo criado) é o exercício do direito de construir acima do limite do coeficiente de aproveitamento básico estabelecido pelo Plano Diretor municipal, mediante remuneração aos cofres públicos a ser prestada pelo beneficiário [...] a outorga onerosa do direito de construir é instrumento que amplia o direito de construir, possibilitando ao proprietário exercê-lo acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado pelo Município naquela região.

Adequadamente, SILVA (2016) descreve a possibilidade do proprietário de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico previsto pela legislação municipal vigente, caso o zoneamento permitir, de forma facultativa ao direito de propriedade, mediante a aquisição do poder público municipal pela OODC. Esse direito de propriedade, ou seja, o interesse privado, pressupõe que o proprietário pode edificar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e

os regulamentos administrativos, bem como o interesse público.

Em Belo Horizonte, a possibilidade de se utilizar a OODC foi inserida na legislação municipal, em 1994, na Lei Orgânica do Município. Pela primeira vez na gestão pública da cidade, desenvolveram-se princípios e diretrizes que norteariam a função social da propriedade na cidade (PBH, 1994). Entretanto, as especificidades de como deveria ser aplicada a OODC na cidade não foram regulamentadas, mesmo depois da aprovação do Estatuto da Cidade, o que impossibilitou a sua aplicação.

3 | TRAJETÓRIA DA OODC EM BELO HORIZONTE E OS CONFLITOS ENTRE OS INTERESSES PÚBLICOS E PRIVADOS

Em 2010, em Belo Horizonte, a Lei nº 9.959/10, que modificou a lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo da cidade, estabeleceu um coeficiente básico (CAb) e outro máximo (CAm) para alguns zoneamentos da cidade. De acordo com a lei, estava previsto que, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, poderia ser alcançado o CAm por meio de instrumentos urbanísticos como a OODC (BELO HORIZONTE, 2010).

Para a utilização da OODC, seriam determinados os critérios de expansão urbana, verificando a capacidade máxima de suporte em infraestrutura de cada zoneamento em receber um possível adensamento da cidade, condicionado aos aspectos ambientais, culturais e paisagísticos de cada localidade e podendo ser cancelado caso as análises técnicas das áreas chegassem à saturação.

Admitiu-se que algumas regiões da cidade eram inviáveis para a aplicabilidade da OODC, visto que não reuniam condições ambientais ou de infraestrutura para o uso adequado do instrumento da Outorga. Por exemplo, o artigo 74 da Lei nº 9.959/10 previa a impossibilidade de aplicação em zoneamentos mais restritivos da cidade, como nas ZPs-1 e ZPs-2 (Zonas de Proteção Cultural e Ambiental), nas ZPAMs (Zona de Proteção Ambiental) e nas ZEISs (Zona de Interesse Social), que seriam destinadas à implantação de programas de regularização fundiária ou conjuntos habitacionais de interesse social.

Para a aplicação da OODC na cidade, era necessária a elaboração de um “Estudo de Estoque de Potencial Construtivo Adicional” (Belo Horizonte, 2010), que permitiria ao poder público verificar quais as regiões da cidade e os seus respectivos zoneamentos, onde o impacto de um adensamento maior poderia ser absorvido, atribuindo critérios diferenciados para os usos residencial e não residencial.

Para tanto, deveriam ser consideradas nesse estudo de potencial construtivo a capacidade do sistema de circulação, a infraestrutura disponível, as limitações ambientais e de paisagem urbana e as políticas de desenvolvimento urbano diretamente associadas ao seu coeficiente de aproveitamento e ao zoneamento. Esse estudo foi realizado em 2014 (ESTADO DE MINAS, 2014).

Nitidamente, o estudo desagradou o mercado imobiliário, porque bairros

tradicionais da cidade, destinadas à classe de maior poder aquisitivo, como Belvedere, Lourdes, Cidade Jardim, Santa Lucia, dentre outros, foram considerados com nível de saturação alto para receber novas moradias e, como tal, a administração pública deveria desestimular o crescimento imobiliário.

A indicação da lei municipal era que a contrapartida financeira do beneficiário, devido à utilização da OODC, seria destinada ao Fundo Municipal de Habitação:

[...] podendo ser aplicados em qualquer área do Município, respeitada a destinação mínima de 10% (dez por cento) dos recursos provenientes de projetos de edificações situadas nos Conjuntos Urbanos Protegidos, nos imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação, para aplicação em projetos públicos de recuperação ou de proteção do patrimônio histórico e cultural do Município aprovados pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte – CDPCM-BH. (BELO HORIZONTE, 2010).

Ainda de acordo com a Lei 9.959/10, o poder público poderia receber como contrapartida financeira imóveis de seu interesse, como forma de pagamento devido à utilização da OODC. A proposta seria destinar estes imóveis à população de baixa renda, minimizando-se assim, o déficit habitacional do município (BELO HORIZONTE, 2010). A falta de regulamentação desse processo foi muito utilizada pelo mercado imobiliário, para respaldar o seu discurso de falta de transparência do poder público (ESTADO DE MINAS, 2014).

Verificou-se, pelas diversas manifestações nos principais veículos da imprensa municipal, que o instrumento foi interpretado pelos empreendedores imobiliários apenas como mais um instrumento tributário. Para eles, o pagamento pela utilização do instrumento da OODC seria dispensável, uma vez que a prefeitura já havia estabelecido coeficientes máximos para cada região, e a construção excedente ao CAb serviria apenas como uma forma de arrecadação financeira para viabilizar e executar programas e projetos públicos diversos (O TEMPO, 2017).

A possibilidade de edificar acima do CAm, permitido pela Lei nº 9.959/10, devido à compra de potencial construtivo de imóveis tombadas, não foi criticada pelos representantes do mercado imobiliário. Atualmente em Belo Horizonte, a legislação permite o direito de edificar, em até 20% a mais do que o coeficiente de aproveitamento estipulado pelo zoneamento local, utilizando outro instrumento previsto no Estatuto da Cidade: a Transferência do Direito de Construir (TDC).

Tão pouco o mercado imobiliário discorda, quanto à utilização da OODC, nas situações em que os projetos prevêem um ajardinamento frontal de uso público para a cidade, correspondente à Taxa de permeabilidade. Isso garante ao empreendedor o direito de edificar em até 20% a mais do CAb (O TEMPO, 2017). Somente nos casos do patrimônio histórico e do ajardinamento frontal, que a possibilidade de exceder o CAb vem sendo utilizada em Belo Horizonte.

Desde 2014, a OODC tem sido o principal foco de discussão entre os que representam o interesse público e os que representam o interesse privado. Os debates

ocorreram principalmente na IV Conferência Municipal de Política Urbana, que norteou as propostas de um novo Plano Diretor Municipal (BELO HORIZONTE, 2014) (FIG 1).



Figura 1. IV Conferência Municipal de Política Urbana.

Fonte: os autores, 2014.

Para a administração pública, a implantação da OODC promoveria o ordenamento do crescimento da cidade, ao mesmo tempo em que combateria a especulação imobiliária. Enquanto o poder público apresentava estudos técnicos, equalizando os coeficientes de aproveitamento da cidade e fomentando o uso da OODC para garantir a função social da propriedade, conforme prescreve o Estatuto da Cidade, o mercado imobiliário questionava o uso do instrumento jurídico como forma de tributação e desvalorização do mercado da construção civil.

Atualmente, no contexto saturado de expansão urbana em Belo Horizonte, as construtoras optam por comprar lotes com casas que possam ser demolidas para dar espaço a futuros prédios. Os donos dos terrenos exigem como contrapartida um valor compensador em termos de equivalência imobiliária. As relações de permuta imobiliária, através dessa lógica de troca, não favorecem uma abertura para a compra de potencial construtivo, já que iria acrescentar os custos dos empreendimentos para as construtoras (BELO HORIZONTE, 2018) (ESTADO DE MINAS, 2018).

Em 2018, com a finalidade de debater a Emenda nº 132/2018, referente ao Projeto de Lei nº 1.749/15, que “Aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências”, a discussão sobre a implementação da OODC e a regularização do coeficiente de aproveitamento unitário para toda a cidade se fizeram presentes na Câmara Municipal. Diversos agentes da (re)produção da cidade foram envolvidos para apresentar em seus dados qualitativos e quantitativos sobre o assunto (G1.GLOBO, 2018) (FIG.2).



Figura 2. Debate na Câmara Municipal sobre o Novo Plano Diretor, em novembro de 2018.

Fonte: os autores, 2018.

Destacam-se a unificação do coeficiente de aproveitamento básico para todo o território da cidade, limitado em 1,0, e a regulamentação do instrumento da OODC.

A administração municipal demonstrou um posicionamento favorável a implantação da OODC e à regulamentação do coeficiente de aproveitamento unitário, apresentando estudos técnicos feitos através de mapeamentos atualizados que detalham as regiões da cidade mais concentradas e as possíveis áreas a serem adensadas, bem como as regiões que apresentam restrições construtivas, sejam elas por serem ambientais, áreas de riscos geológicos, declividade acentuadas, áreas de preservação permanente, áreas de diretrizes especiais e áreas de tombamentos.

Em defesa do interesse público, a PBH confrontou o discurso negativo do mercado imobiliário, perante a implantação da OODC na cidade. Reafirmou o princípio da OODC como restituição urbanística da implantação de infraestrutura e valorização da propriedade privada, desqualificando o entendimento como imposto ou tributo, que o mercado imobiliário tende a associar ao instrumento urbanístico.

Sob críticas de especulação financeira e prejuízos à construção civil, os representantes do mercado reafirmaram o uso da OODC como recurso municipal para solucionar problemas de urbanidade, tais como: melhoria de reestruturação urbana, mobilidade e habitação social, os quais deveriam ser solucionados sem penalizar os empreendimentos imobiliários (G1.GLOBO, 2019).

O Sindicato da Indústria da Construção Civil de Minas Gerais, SINDUSCON-MG, argumentou na Conferência que a aplicação da OODC promoveria o aumento dos preços em aproximadamente 30% dos imóveis. Também, alegaram que a redução do coeficiente de aproveitamento em determinadas regiões inviabilizaria a produção construtiva em muitos bairros. Argumentou ainda que os prejuízos provocados à construção civil, com os elevados preços dos imóveis, podem não garantir a função social da propriedade privada como o esperado (G1.GLOBO, 2019).

Para os representantes do mercado, a mudança provocada pela redução do

potencial construtivo causaria a redução dos valores dos terrenos e do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU). Defendem o ponto de vista contra a regulamentação da OODC, argumentando que o poder público por meio da Lei nº 7.166/96 (LPOUS) já garante o direito de edificar aos proprietários dos lotes com um elevado coeficiente de aproveitamento. Com a nova proposta e a uniformização do coeficiente, tais benefícios construtivos seriam excluídos dos proprietários, provocando a depreciação dos valores desses imóveis.

Percebe-se que as discussões e preocupações dos técnicos que estavam contra a aprovação do Plano Diretor e da OODC são, na verdade, sobre oposição ao direito de propriedade. Contudo entende-se que, na Constituição Brasileira, o direito que visa ao bem-estar coletivo e ao desenvolvimento urbano se sobrepõe ao direito de propriedade. Evidenciando que há muitas controvérsias quanto às consequências de se estabelecer o coeficiente único em todo o município. Também percebe-se a falta de informações da administração pública sobre os limites da OODC, apesar de ser um instrumento que busca atender à coletivização do direito de uso do solo, partindo do pressuposto de que com isso haverá um controle efetivo do desenvolvimento urbano e sustentável de Belo Horizonte.

4 | CONSIDERAÇÕES FINAIS

A administração pública, por meio do princípio da supremacia do interesse público, deve sempre priorizar os interesses da coletividade em detrimento do interesse privado, fomentando sua eficiência no espaço urbano e garantindo, assim, os princípios da legalidade, finalidade, razoabilidade, proporcionalidade e moralidade, para que o poder público esteja apto a atingir os fins que lhe são impostos pelas diversas legislações.

A produção do espaço urbano de Belo Horizonte e suas transformações urbanísticas, condicionadas pela expansão territorial, é ocasionada por diversos processos, principalmente o dinamismo do mercado imobiliário. As grandes transformações que a cidade tem passado nas últimas décadas, convivem, a cada dia, com outras grandes cidades no Brasil, com as confrontações do princípio da supremacia do interesse público. Verifica-se, que muitas vezes são priorizados os interesses privados, como o do mercado imobiliário, ao invés dos interesses coletivos.

O crescimento da cidade constante e as necessidades por atender à capacidade de suporte de sua população têm induzido novas formas de usar e ocupar o espaço. A supremacia do interesse público e os usos adequados dos instrumentos do Estatuto da Cidade tais como a OODC, podem frear a expansão imobiliária desordenada e minimizar os impactos e mazelas sociais provocados pelo processo de urbanização.

Em um território já bastante adensado como de Belo Horizonte, a busca por novas áreas de expansão imobiliária tem alterado seu dinamismo socioespacial, provocando diversos atritos e conflitos em sua sociedade, estimulando os discursos contrários à

implantação de instrumentos que visam tornar a cidade mais justa para todos, como é o caso do instrumento da OODC.

O mercado imobiliário, que movimenta grandes recursos financeiros para um processo rentável e organizado da produção do espaço urbano, pressiona o poder público para a modificação de seus parâmetros urbanísticos e as legislações vigentes de uso, ocupação e parcelamento do solo, de forma a atender cada vez mais aos interesses do setor imobiliário.

Por sua vez, quando o poder público propõe a modificação dos parâmetros urbanísticos existentes, como é no caso da proposta do novo Plano Diretor de Belo Horizonte, em razão do bem coletivo da cidade, o mercado imobiliário se faz presente e resistente, usando de toda sua força política para conter tais mudanças.

Entende-se que as transformações urbanísticas envolvidas na produção do espaço de Belo Horizonte devem garantir o direito à cidade formal a todos seus habitantes e as frentes políticas devem atuar de forma a promover uma justiça espacial inclusiva e igualitária, que venha a minimizar as deseconomias e desigualdades socioespaciais existentes. O desenvolvimento público da cidade e os interesses imobiliários privados devem ser atendidos simultaneamente, no decorrer do crescimento ordenado metropolitano, de forma a priorizar, sempre que possível, o interesse coletivo da população.

A valorização do espaço urbano e o ordenamento do território da cidade devem ser assistidos e confrontados por instrumentos urbanísticos redistributivos de ordenamento territorial. A expansão do mercado imobiliário deve ser acompanhada por medidas que estimulem a função social da propriedade privada e combatam seus efeitos excludentes. As regiões periféricas menos desenvolvidas devem ser priorizadas com investimentos públicos e até particulares, tais como, em infraestrutura, equipamentos urbanos e habitações populares, de forma a valorizar imóveis e lotes da região. Tais medidas poderiam contribuir para a redução das desigualdades sociais existentes, promovendo um desenvolvimento imobiliário justo e integrado.

A regulamentação da OODC pelo poder público na cidade de Belo Horizonte contribui para assegurar a supremacia do interesse público frente aos interesses particulares do mercado imobiliário. O instrumento usado para minimizar as desigualdades socioespaciais ressalta o uso da propriedade urbana em benefício da coletividade, validando os princípios estabelecidos pelo Estatuto da Cidade e pelas legislações municipais vigentes.

Ao fixar o coeficiente de aproveitamento único para toda a cidade, o poder público equaliza o direito de uso ao direito de propriedade, fazendo com que todos os imóveis passem a valer proporcionalmente à sua área. O limite máximo a ser construído nos terrenos da capital considera as regiões da cidade com possibilidade de verticalização e adensamento. Os recursos auferidos pelo uso da OODC e benfeitorias seriam utilizados na mobilidade urbana e na produção de habitação social.

Bem diferente de um imposto tributário, como tentam passar os representantes

do mercado imobiliário, a OODC é um importante instrumento de gestão pública, servindo para ordenar a expansão urbana da cidade, além de ressarcir o poder público pelos investimentos feitos em infraestrutura nos lotes urbanizados.

A resistência de aceitação da OODC por parte do mercado imobiliário se faz, na medida em que o poder público freia a expansão imobiliária desigual e predatória do espaço urbano, inviabilizando tipologias arquitetônicas que atendem exclusivamente aos interesses particulares dos proprietários. Tais empreendimentos, com diversas vagas de garagem por habitação, geram maiores problemas nos fluxos viários e devem ressarcir o poder público pelos danos extras causados à coletividade.

As alterações nos parâmetros das leis de uso e ocupação da cidade e a OODC têm sido os focos de discussões entre o poder público e o mercado imobiliário na consolidação do espaço urbano belorizontino. Enquanto de um lado, o poder público apresenta estudos técnicos científicos, equalizando os coeficientes de aproveitamento da cidade e legitimando a supremacia do direito coletivo, do outro, o mercado resiste para não perder seus ganhos financeiros e seus privilégios.

As mudanças dos parâmetros dos zoneamentos e as alterações dos coeficientes de aproveitamento se fazem pertinentes pela ausência de áreas livres a serem parceladas na cidade de Belo Horizonte. As áreas já adensadas e bastante saturadas devem reduzir seus coeficientes de aproveitamento, para manter a mesma qualidade do espaço urbano para os moradores já existentes. Medida esta que desagrade o mercado imobiliário, que busca uma verticalização desenfreada, sendo que seus lotes mais valorizados seriam depreciados pelo novo plano diretor.

O entendimento da OODC como imposto ou tributo que o mercado imobiliário tende a associar ao instrumento urbanístico é errôneo, visto que é facultado ao empreendedor utilizar o instrumento caso queira adensar mais que o permitido, e deve, por meio da outorga onerosa, ressarcir o poder público pelos danos extras causados no espaço urbano.

A implementação de uma política de descentralização urbana no Município de Belo Horizonte, justificado pela necessidade de novos grandes eixos de influência na cidade, articulados entre si, sob a possibilidade de se adensar outras áreas que não aquelas que já estão saturadas, se faz necessário ao ordenamento da cidade, contribuindo para a redução dos grandes deslocamentos viários existentes. A valorização da OODC, nos principais corredores viários, estimula a criação de novos polos de centralidade, articulados ao sistema de transporte urbano existente e adequados à sua capacidade de suporte.

Percebe-se também que a uniformização do coeficiente de aproveitamento para todo o município requer análise quanto às consequências provocadas a cada um dos agentes envolvidos, mesmo considerando os interesses do instrumento que visa o bem coletivo, partindo do pressuposto de que haverá um controle efetivo do desenvolvimento urbano e sustentável de Belo Horizonte.

O princípio da supremacia do interesse público sobre o interesse privado,

como fomentador do desenvolvimento do espaço urbano, considerando o uso e a aplicabilidade da OODC como instrumento urbanístico jurídico de ordenamento do território a serviço do poder público em Belo Horizonte, deve ser democraticamente avaliado, no que tange os ganhos públicos e privados, de forma a garantir a função social da propriedade privada e uma cidade mais justa e coletiva.

REFERÊNCIAS

- AYER, Flávia. **PBH mapeia bairros para avaliar capacidade de novas construções**. Estado de Minas. Belo Horizonte, 30 abr. 2014. Disponível em: <https://www.em.com.br/app/noticia/gerais/2014/04/30/interna_gerais,523937/pbh-mapeia-bairros-para-avaliar-capacidade-de-novas-construcoes.shtml>. Acesso em: 22 de dezembro 2018.
- BELO HORIZONTE. **Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte**, promulgada em 21/03/1990. Belo Horizonte.1994.
- BELO HORIZONTE. **Lei nº 9959**. Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo do Município de Belo Horizonte. Belo Horizonte.2010.
- BELO HORIZONTE, **IV Conferência Municipal de Política Urbana**. 2014.
- BELO HORIZONTE. **Emenda nº 132/2018, Lei nº 1.749/15**. Aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências. Belo Horizonte, 2018.
- BRASIL. **Lei nº 9.784 , de 29 de janeiro de 1999**. Regula o processo administrativo no âmbito da Administração Pública Federal. Brasília: Congresso Nacional, 1999.
- BRASIL. **Estatuto da Cidade: Lei 10.257/2001 - estabelece diretrizes gerais da política urbana**. Brasília, Câmara dos Deputados, 2001.
- FARIA, José Eduardo. **Antinomias jurídicas e gestão econômica**. Lua Nova: Revista de Cultura e Política, n. 25, abril, 1992, p. 167-184.
- FRANÇA, Phillip Gil. **Ato administrativo e interesse público: gestão pública, controle judicial e consequencialismo administrativo**. 3. ed. São Paulo: R. dos Tribunais, 2017.
- G1.GLOBO. **Novo Plano Diretor pretende mudar regras de ocupação dos terrenos de BH**. 29 out. 2018. Disponível em: <<https://g1.globo.com/mg/minas-gerais/noticia/2018/10/29/novo-plano-diretor-pretende-mudar-regras-de-ocupacao-dos-terrenos-de-bh.ghtml>>. Acesso em: 22 de dezembro de 2018.
- MAGALHÃES, Felipe. TONUCCI FILHO, João B. M.; SILVA, Harley. **Valorização imobiliária e produção do espaço: novas frentes na RMBH**. Estado e capital imobiliário: Convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/Arte, v. I, 2011. p. 17-23.
- MARICATO, Ermínia. **Cidades urgentes: colocar a questão urbana na agenda nacional**. Carta Maior. In: Política. São Paulo, 8 jun. 2012. Disponível em: <<https://www.cartamaior.com.br/?/Editoria/Politica/Cidades-Urgente-colocar-a-questao-urbana-na-agenda-nacional/4/25307>>. Acesso em: 15 novembro de 2018.
- MELLO, Celso Antônio Bandeira. **Curso de Direito Administrativo**. 19. ed. São Paulo: Malheiros, 2005.
- MIRANDA, B. **PBH quer cobrar por construções**. O TEMPO. In: O Tempo cidades. Belo Horizonte,

26 abr. 2014. Disponível em: <<https://www.otempo.com.br/cidades/pbh-quer-cobrar-por-constru%C3%A7%C3%B5es-1.829092>>. Acesso em: 24 de setembro de 2017.

RODRIGUES, José Alberto. **Investidores voltam a migrar para o mercado imobiliário em Belo Horizonte**. Estado de Minas. Belo Horizonte, 21 março 2018. Disponível em: <https://estadodeminas.lugarcerto.com.br/app/noticia/noticias/2018/03/21/interna_noticias,50171/investidores-voltam-a-migrar-para-o-mercado-imobiliario-em-belo-horizo.shtml>. Acesso em: 25 junho de 2018.

ROLNIK, Raquel. **Remoções forçadas em tempos do novo ciclo econômico**. Carta Maior. In: Política. São Paulo, 29 ago. 2012. Disponível em <<http://cartamaior.com.br/?/Editoria/Pol%C3%ADtica/Remo%C3%A7%C3%B5es-for%C3%A7adas-em-tempos-de-novo-ciclo-econ%C3%B4mico/4/25808>>. Acesso em: 30 de agosto de 2018.

SANTIN, Janaína Rigo; MARANGON, Elizete Gonçalves. **O estatuto da cidade e os instrumentos de política urbana para proteção do patrimônio histórico: outorga onerosa e transferência do direito de construir**. História, Franca, v. 27, n. 2, p. 89-109, 2008. Acesso em: 02 de dezembro de 2018.

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2016.

SINDUSCON, **Sindicato da Indústria da Construção Civil Belo Horizonte**, Belo Horizonte, 2018.

TOPALOV, Christian. **La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis**. Mexico: Editorial Edicol Mexico. 1979.

SOBRE A ORGANIZADORA

Bianca Camargo Martins: Graduada em Arquitetura e Urbanismo pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Especialista em Arquitetura e Design de Interiores pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná e Mestranda em Planejamento e Governança Pública pela Universidade Tecnológica Federal do Paraná, onde desenvolve uma pesquisa sobre a viabilidade da implantação de habitação de interesse social na área central do Município de Ponta Grossa – PR. Há mais de cinco anos atua na área de planejamento urbano. É membra fundadora da Associação de Preservação do Patrimônio Cultural e Natural (APPAC). Atualmente é docente da Unicesumar, onde é responsável pelas disciplinas de urbanismo, desenho urbano e ateliê de projeto.

Agência Brasileira do ISBN
ISBN 978-85-7247-383-5

