

A “CRIAÇÃO” DO BAIRRO BELVEDERE III EM BELO HORIZONTE: INOVAÇÃO ESPACIAL, VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Nadia Andrea Hilgert¹

Letícia Beccalli Klug²

Luiz Andrés Paixão³

O empreendimento Belvedere III é a área do Bairro Belvedere, zona sul de Belo Horizonte, à beira da Rodovia BR-040 que liga Belo Horizonte aos condomínios de classe alta ao sul da região metropolitana. A verticalização desse bairro se deu de forma abrupta, a partir da mudança na legislação de zoneamento da área, feita pelo prefeito Sérgio Ferrara, em 1988. A partir daí, uma intensa polêmica envolvendo prefeitura, interesses imobiliários e a sociedade civil se inaugurou.

Pretendemos, com esse trabalho, resgatar essa discussão a partir de uma análise do contexto político de redemocratização, dos instrumentos urbanísticos e da economia urbana. O espaço é uma construção social ao mesmo tempo que a terra é um bem individual. A lei de propriedade é “sagrada” no capitalismo e toda a organização espacial intra-urbana está fundamentada na escolha dos indivíduos quanto ao uso que farão do espaço da cidade. Capital imobiliário, poder público e pessoas necessitando de habitação são os agentes envolvidos nesse mercado. O primeiro busca valorizar as terras a partir de inovações espaciais. Os segundos agem produzindo bens e serviços, equipamentos urbanos e regulando o espaço a partir de instrumentos legais e econômicos como a legislação urbana e os impostos. Os últimos vão nesse mercado pensando em buscar a melhor localização na hierarquia sócio-espacial.

O Belvedere III foi uma inovação espacial surgida a partir de alterações na legislação urbanística do município produzindo uma imensa valorização do capital imobiliário ali investido. Esse processo ocorreu num contexto de discussão de política urbana e de novos instrumentos urbanísticos no âmbito da elaboração da constituição. Pretende-se relacionar esse debate com a atuação do poder público no que tange ao uso de instrumentos para recuperar parte dos incrementos de valor da terra.

Palavras-Chaves: Economia Urbana, Instrumentos Urbanísticos, Belo Horizonte, Uso e Ocupação do Solo.

¹ Arquiteta e mestranda do IPPUR-UFRJ

² Arquiteta e mestranda do IPPUR-UFRJ

1 - Introdução

No ano de 1988, em pleno período de mobilização dos movimentos sociais urbanos devido ao processo constituinte, o então prefeito de Belo Horizonte, Sérgio Ferrara, alterou a lei de zoneamento para possibilitar a densificação de uma área de expansão de edifícios de luxo, o Belvedere III. Esse trabalho se configura em um estudo de caso do Belvedere III, retomando o processo de mudança da legislação e desenhando um panorama atual do Bairro. Pretende-se situar o caso no contexto da discussão política sobre a reforma urbana, identificando a lógica econômica que incide sobre a estrutura intra-urbana e seu reflexo no valor da terra. Em outras palavras, busca-se identificar o antagonismo entre a discussão que se colocava, em âmbito nacional, sobre a função social da cidade e a ação do poder público de Belo Horizonte ao privilegiar agentes privados em detrimento dos interesses da coletividade.

2 – O Movimento Nacional da Reforma Urbana

A formulação da Constituição na Nova República mobilizou os debates políticos, a partir de 1986, sendo o espaço privilegiado para a manifestação e a atuação do Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU). O MNRU aglutinava diversos setores da sociedade civil, que já vinham acumulando proposições e reflexões nas lutas urbanas.

Os instrumentos de política urbana propostos pelo MNRU se baseavam no PL (projeto de lei) 775-83 e na LDU (Lei de Desenvolvimento Urbano) – que teve sua primeira versão realizada em 1977 - no âmbito da CNDU (Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano), “com o objetivo de dotar o público de instrumentos adequados para combater os processos especulativos prevaletentes nos grandes centros urbanos” (CARDOSO: 1997, 84). Entre as diretrizes apontadas pela PL775/83 estão as que se referem: 1- à função social da propriedade; 2- ao estímulo à participação individual e comunitária e 3- à recuperação pelo poder público de investimentos que resultem em valorização imobiliária.

No entanto, como lembra CARDOSO (1997) há um aspecto que diferencia a proposta da LDU e a plataforma defendida pela MNRU no período da Constituinte: enquanto para a LDU a instância que garantiria as mudanças era o planejamento técnico, para o MNRU esta seria a participação popular. A dimensão política foi muito valorizada pelo movimento que,

³ Economista e mestrando do IPPUR-UFRJ

segundo GRAZIA (2003), se apoiava em três⁴ princípios para referendar sua prática: 1 – Direito à Cidade, entendido como uma nova lógica que universaliza o acesso aos equipamentos e serviços urbanos; 2 – Gestão Democrática da Cidade, onde se enfatiza a participação popular; 3 – Função Social da Propriedade, entendida como a prevalência do interesse comum sobre o direito individual de propriedade.

O texto da Constituição incorporou, através dos artigos 182 e 183, a questão urbana e reconheceu a função social da propriedade. No entanto, esses artigos dependiam, para sua aplicação, de legislação complementar federal e municipal. A aprovação da Lei Federal nº 10.257 (Estatuto da Cidade) somente se concretizou em 2001, mas durante toda a década de 1990, no âmbito dos municípios, foram elaboradas leis orgânicas e novos planos-diretores, como nos casos de São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte.

Para além da Constituição, as idéias e propostas do MNRU influenciaram os debates sobre política urbana em diversas cidades e várias de suas diretrizes estão presentes nos planos elaborados na década de 90. Nas leis orgânicas e planos diretores foram incorporados vários instrumentos que visam regular o uso e ocupação do solo, no sentido de delimitar melhor a função social da propriedade. Entre esses instrumentos estão: solo criado, IPTU progressivo, fundo de desenvolvimento urbano, desapropriação, transferência do direito de construir, concessão real de uso, parcelamento compulsório, discriminação de terras públicas, taxas e tarifas diferenciadas, reserva pública de terras, usucapião, operações interligadas, áreas especiais, direito de preempção, direito de superfície, relatório de impacto urbanístico, edificação compulsória, consórcio imobiliário e operação de interesse social.

Para CARDOSO (1997), alguns instrumentos objetivam uma maior eficiência nos gastos públicos, já outros têm um caráter redistributivo. Neste último caso, se encontram os instrumentos que visam a recuperação para a coletividade de valorização imobiliária, geração de recursos para o atendimento das demandas por infra-estrutura e serviços, regularização fundiária e urbanização de áreas de baixa renda.

A criação desses instrumentos tem por fim dar maior poder ao Estado para regular a atuação do setor imobiliário. Pois, para os defensores das propostas do MNRU, era necessário se contrapor à racionalidade econômica, pela qual “a distribuição de equipamentos e serviços é freqüentemente realizada conforme o lugar onde os critérios de rentabilidade e de retorno do capital atendido são mais atendidos (...) o que dá origem às imensas desigualdades e segregação existentes nas cidades.” (GRAZIA,2003:54)

⁴ Para CARDOSO (1997) são quatro os princípios, pois classifica também como princípio “a obrigação do Estado assegurar os direitos urbanos a todos os cidadãos”.

Pretende-se, nesse trabalho, analisar essa lógica econômica e como ela atua no espaço intra-urbano e se relaciona com as normas que regulam esse espaço. A mudança na legislação referente à urbanização do bairro Belvedere III servirá como objeto para exemplificarmos como se deu o embate entre interesses econômicos e regulação urbanística, em um contexto de redemocratização, de reconhecimento das reivindicações de movimentos populares e urbanos, sob um contexto institucional frágil.

3 - Mercado e Normas Urbanísticas na definição da estrutura urbana

3.1 - Economia Intra-Urbana: a des(ordem) caleidoscópica

A terra no capitalismo tem uma dupla face. É ao mesmo tempo propriedade privada podendo ser negociada como mercadoria em um mercado específico, o mercado fundiário, ao mesmo tempo é fruto de regulação específica por parte do Estado. Seu caráter econômico mercantil é expresso em sua utilidade – ser o local onde se pode instalar um estabelecimento seja residencial ou comercial – e em ser um ativo que gera um rendimento (atual e futuro) para seu proprietário. Mas, como advertiu POLANYI (2000), a terra é uma “mercadoria fictícia”, dado que só na vigência do Modo de Produção Capitalista foi criado um mercado fundiário. A transformação da terra, trabalho e poder de compra (“mercadorias fictícias”) em mercadorias com mercados específicos foi objeto de reações que tornaram mais suave o “moinho satânico” que constituiu a passagem para o capitalismo. Nesse sentido, a existência de normas específicas para a utilização do solo é algo essencial para o bom funcionamento da sociedade não tendo nada de pernicioso, a priori, como o discurso ortodoxo sobre a Economia Urbana propõe.

O mercado imobiliário é fruto de diversas interpretações dentro da teoria econômica. Como pontua ABRAMO (1995a), tanto neoclássicos como marxistas partem da teoria da renda fundiária para explicar porque a “ordem urbana” se dá em uma cidade dividida em bairros caracterizados por terem uma população homogênea social e economicamente. O que difere os dois discursos é a metodologia empregada, os primeiros partem do individualismo metodológico e da idéia de equilíbrio, já os segundos tomam como metodologia a dialética dos conflitos sociais e a análise histórica. Meios distintos para chegarem ao mesmo fim. Por isso, ABRAMO (1995a) vai se voltar às obras de Kalecki, Keynes e Schumpeter para montar o que ele denomina de Economia Urbana Heterodoxa.

A renda fundiária, os preços de equilíbrio, o *trade off* entre acessibilidade e espaço e a luta de classes não são, nessa abordagem, os determinantes da estrutura intra-urbana. A demanda por localização se dá pelas “externalidades de vizinhança” que é o desejo de cada indivíduo morar em uma área homogênea sócio-economicamente. Porém, esse é o desejo de todos os indivíduos e “construir” essa externalidade depende da existência de algum tipo de coordenação entre eles. Daí, não se pode pensar o indivíduo como autocentrado, dado que cada decisão de um agente afeta a decisão do outro. O efeito disso é que os atores não escolhem a localização que acham melhor (como no esquema neoclássico) e sim aquela que julgam que os outros podem escolher. Mas a configuração urbana é resultado dessas decisões individuais, assim, as “externalidades de vizinhança” são definidas *ex post*.

O mercado imobiliário se assemelha ao mercado de títulos proposto por Keynes. Em um ambiente de antecipações cruzadas sobre as escolhas dos outros agentes, cada indivíduo buscará acertar a opinião média⁵ quanto à decisão de localização espacial futura. Por essa última, o jogo das antecipações cruzadas tem um caráter especulativo. Porém, não há um guia para essa decisão que é feita em um ambiente de incerteza (urbana, no caso) radical (ABRAMO,1995a:465). Esse ambiente é caracterizado pela assimetria de informações⁶ e pela não previsibilidade quanto ao futuro. O guia da ação individual nesse caso será a racionalidade mimética, na qual imitar o outro, passa a ser a melhor estratégia, dado que o indivíduo não dispõe de informações para tomar sua decisão.

É esta crença, passagem de um processo especulativo onde os comportamentos miméticos são vistos como o melhor método prático para formular as antecipações, e que Keynes vai chamar de convenção que permitira coordenar as antecipações, uma vez que ela será uma referência quanto ao estado do futuro graças a qual os indivíduos vão poder tomar suas decisões. (ABRAMO,1995a:469).

Porém, os indivíduos têm que definir quem imitar para emergir uma convenção urbana. O agente eleito é o empreendedor imobiliário, pois todos os demais julgam que esse tem maiores informações sobre o mercado imobiliário. Esse ator é uma mistura do especulador keynesiano e do empresário schumpeteriano. No primeiro caso é ele o profissional da antecipação urbana, emitindo sinais para os demais agentes. Ao mesmo tempo são eles que produzem os imóveis extraindo daí o *mark-up*⁷ urbano. Assim, tentarão modificar as externalidades de vizinhança, através de inovações espaciais, propiciando toda uma mudança na estrutura intra-urbana através da depreciação fictícia (fenômeno da destruição criativa) do estoque imobiliário existente. Atuando no ambiente opaco da incerteza radical urbana, terão

⁵ Keynes utiliza a metáfora de um jogo de espelhos (ABRAMO:1995a: 463)

⁶ Isto é alguns detêm mais informações que os outros.

⁷ Lucros sobre normal.

justamente na instabilidade desse ambiente a possibilidade de auferirem ganhos extraordinários. Ou seja, ele acende e apaga a “normalidade do mercado” ao emitir os sinais para a decisão dos demais agentes (emergindo uma convenção urbana) e destruindo essa convenção, a partir da prática da inovação urbana, para posteriormente emitir novos sinais e inaugurar uma nova convenção⁸.

É permitido dizer então que existe uma relação de causa e efeito entre a procura do *mark-up* urbano, a inovação/diferenciação espacial, a incerteza urbana e a dinâmica especulativa da localização, esta última sendo responsável pela passagem da desordem (incerteza) para ordem (através da convenção) residencial e vice-versa. (ABRAMO, 1995a: 477).

Nesse contexto, a intervenção pública e a regulação urbanística devem agir para diminuir a incerteza urbana radical. O mercado imobiliário, instituição responsável pela estruturação do espaço intra-urbano, não gera um equilíbrio eficiente, estável e único, pelo contrário, o que se tem é uma estrutura caleidoscópica extremamente instável. Nesse contexto, como veremos no próximo tópico, o poder público pode agir também para tornar a cidade menos instável e mais justa através de políticas que recuperem parte da valorização imobiliária no meio urbano.

3.2 - Regulação urbana e Mais-Valia Fundiária Urbana

O mercado imobiliário foi fundamental para a emergência do capitalismo assim como o é para a estruturação intra-urbana. Porém, como pontua POLANYI (2000), deixar que trabalho, terra e dinheiro sejam “regulados” apenas pelas leis do mercado levaria a sociedade para o caos⁹. GÁRCIA-BELLIDO (2001) aponta que nos países da Europa Central e nos EUA, embora o planejamento urbano tenha objetivo e instrumentos distintos, o que se evidencia é um *trade off* entre flexibilidade e previsibilidade. Países em que o Direito Administrativo é forte o segundo tende a ser destacado, enquanto nos países sem forte tradição administrativa, o primeiro tem destaque. O Brasil apresenta uma tradição de Direito Administrativo forte, mas veremos em um caso de fraca institucionalidade, como que a associação entre “grupos de interesse urbanos” e poder público podem gerar um ambiente de incerteza (não previsibilidade).

⁸ Em outro texto ABRAMO (2001), o autor estabelece uma relação entre mudanças das convenções, a partir de uma inovação urbana, e a existência de um ciclo de vida para as localizações.

⁹ A tese do autor é de que a história do século XIX é a do embate entre as “forças” em pró do capitalismo e as “forças contrárias” que defendiam a existência de outras formas de reprodução da sociedade. Foram essas “forças contrárias” que tornaram mais suaves o ritmo da mudança e impediram um colapso social que teria, talvez, impedido a própria constituição do capitalismo.

A regulação urbana e a provisão de infra-estrutura e serviços públicos são função do Estado no regime capitalista. Porém, o estatuto da propriedade privada prevê que os donos de terreno possam ganhar uma renda pelo uso do solo. O processo de urbanização faz com que terras sejam valorizadas criando assim um valor para o proprietário desta, ou a mais-valia fundiária urbana (MVFU), como analisa Fernanda FURTADO (1999). Esse processo que gera valor para os proprietários de terra urbana se dá devido à ação tanto do poder público como dos demais indivíduos. Nesse sentido ao valor da terra pode ser dividido em quatro blocos¹⁰:

Quadro 1: Componentes do Valor da Terra Urbana

Esforço do proprietário	Ação de outros indivíduos	Variação das normas urbanísticas	Investimentos públicos
-------------------------	---------------------------	----------------------------------	------------------------

A existência de externalidades urbanas capturadas pelos proprietários de terra faz com que a política pública se volte para a criação de instrumentos para a recuperação dessa mais valia urbana criada pelo poder público (seja por normas urbanísticas ou investimento). Como pontua FURTADO (1999), essa política tem um caráter mais distributivo do que redistributivo, isto é, ela visa fazer com que a distribuição de recursos retorne à prévia (antes da ação de governo) do que fazer com que essa distribuição se torne mais justa. Isso não impede que essa política tenha algum caráter redistributivo, mas a autora adverte que os impactos sobre a estrutura intra-urbana devem sempre estar em mente. Ou como sintetiza, o princípio distributivo deve ser o princípio da recuperação da MVFU e o princípio redistributivo objeto específico de determinadas políticas (p.106-7). A adoção de políticas para a recuperação da mais-valia urbana decorrente da ação estatal é uma forma de tornar o ambiente urbano menos incerto, diminuindo a possibilidade de especulação e de valorização repentinas de áreas urbanas tornando a cidade mais justa (FURTADO,1999:107).

3.3 - Captura de mais-valias urbanas

A captura de mais-valias urbanas se refere ao processo através do qual todo ou uma parte dos incrementos de valor de terra, atribuídos às externalidades urbanas (esforços da comunidade), são recuperados pelo setor público, seja por sua conversão em receitas públicas através de mecanismos fiscais, seja por melhorias locais para benefício da comunidade (SMOLKA, 2001: 37). A justificativa para a aceitação de que parte ou todo esse diferencial de

¹⁰ Porém, o preço pago pelo proprietário ao antigo embutia todos os quatro blocos, o que no limite faz crer que toda MVFU é fruto de ações externas ao proprietário, ratificando a proposta de Henri George de que toda terra deveria ser comunitária.

valor seja capturado pelo poder público se apóia no fato dos incrementos de valor da terra decorrerem, principalmente, de ações do poder público, como a definição de usos do solo e densidades permitidas, provimento de infra-estrutura, definição de novas áreas de expansão da cidade, etc.

As políticas de captura de mais-valias se definem por três categorias de instrumentos, dois dos quais de base fiscal e um terceiro de natureza reguladora. Os instrumentos fiscais exigem que o proprietário privado pague um imposto ou contribuição pelos benefícios ou serviços prestados pelo setor público. Por sua vez, os instrumentos reguladores geram um benefício público que deve ser pago pelo proprietário com base no incremento de valor de sua terra.

Os impostos que incidem sobre a propriedade em geral¹¹ são uma forma de captura de mais-valias. O *imposto predial* é um instrumento que vem sendo utilizado pelas municipalidades como meio de capturar mais-valias produzidas pela disponibilidade de serviços públicos em regiões da cidade. De outra maneira, as contribuições fiscais são impostas àqueles proprietários que se beneficiaram de algum tipo de investimento público. Como exemplo, pode-se citar a cobrança de uma taxa de valorização ou *contribuição de melhoria*, o que permite ao poder público capturar os incrementos de valor da terra associados a inversões públicas diretas.

Os instrumentos de regulação são *normas e regulações urbanísticas* que, ao serem alterados, geram incremento de valor da terra que pode ser capturado pelo setor público por meio de alguma forma de contribuição por parte do proprietário beneficiado. Essas contribuições podem ser feitas, por exemplo, em troca da aprovação ou permissão para lotear ou construir. Segundo SMOLKA (2001:44), formas negociadas de captura de mais-valias através da regulação ocorrem quando os empreendedores concordam em destinar ou devolver à comunidade parte dos ganhos extraordinários obtidos pela flexibilização ou relaxamento da regulação de uso do solo, o que resulta em aprovações especiais ou direitos construtivos adicionais. Essas alterações aumentam o valor da propriedade, seja pelo incremento de valor do produto final potencial ou pela diminuição do prazo para realização do lucro. Qualquer desses resultados levará a um valor da terra superior ao valor anterior à iniciativa do empreendimento.

A aplicação de instrumentos reguladores para capturar mais-valias é problemático em países como o Brasil, uma vez que o não cumprimento das regras e normas urbanísticas, o que

¹¹ E, mais especificamente, sobre o valor da terra.

configura um ambiente de fraca institucionalidade, é um aspecto característico do mercado de terras urbanas.

3.4 - Economia Heterodoxa, Regulação Urbana e Mais-Valia Fundiária Urbana em um contexto de baixa institucionalidade.

A regulação urbana, característica de um Estado com forte tradição administrativa, deveria tornar a dinâmica urbana mais previsível, ou seja, diminuir a incerteza urbana radical. Aliada a recuperação da MVFU, esse processo deveria fazer emergir uma cidade mais justa. Porém, ao adicionarmos uma outra característica ao empreendedor urbano, isto é, a atividade *rent seek*¹² poderemos ter uma nova configuração. Nesse caso, o empreendedor buscará inovações urbanas criando “externalidades de vizinhança” em determinado local através da alteração de normas urbanísticas. Incentivando o poder público a “romper” com as regras do jogo normativo, esses empreendedores podem criar novas localidades, a partir, por exemplo, de uma mudança na utilização do uso solo em determinada zona da cidade (mudanças no zoneamento). Burlando as normas existentes, tanto os empresários quanto o poder público, estão trapaceando para com os demais agentes. Porém, os sinais emitidos pelos empreendedores podem fazer com que essa “nova localidade”¹³ atraia as famílias em busca das “externalidades de vizinhança”. Essa alteração das normas, por si só, gera uma renda extra aos proprietários (MVFU). Aliado a isso, estão as ações passadas e futuras, tanto privadas quanto estatais, que também geram uma renda extra ao proprietário. Nesse contexto, o empreendedor imobiliário se transforma em um agente “3 em 1”, dado que ele encarna em si três papéis distintos dentro do mercado imobiliário. O quadro abaixo resume a situação.

Quadro 2: Tipologias do empresário urbano

Tipologia	Função no mercado urbano	Objetivo	Resultado
Especulador	Sinalizar o mercado	Estabelecer uma convenção urbana	Diminui a incerteza urbana radical
Inovador	Buscar inovações espaciais	<i>Mark-up</i> urbano	Incerteza urbana radical
<i>Rent seek</i>	Barganhar com o poder público	Mais-valia fundiária urbana	Incerteza urbana radical

Ou seja, a busca por MVFU, através de mudanças na legislação urbana, pode ser um comportamento habitual de certos agentes em um contexto institucional frágil. Essa

¹² A atividade *rent seek* é caracterizada por agentes econômicos que mobilizam suas ações com o objetivo de extrair renda da atividade governamental (produção e/ou regulamentação).

fragilidade institucional foi o quadro da política brasileira no período pré-constituição da nova república¹⁴. O quadro abaixo resume as diferentes estratégias de política urbana assim como seu efeito na geração de maior estabilidade para a estrutura intra-urbana.

Quadro 3: Direito Administrativo, Institucionalidade e Incerteza Urbana

Tradição política	Aprovação da legislação urbana	Aplicação da legislação urbana	Incerteza urbana radical
Direito administrativo fraco	Rápida	Flexível	Aumenta
Direito administrativo forte	Lenta	Rígida	Diminui
Fraca institucionalidade	Lenta	Flexível	Aumenta

Apresentaremos, em seguida, o caso do bairro Belvedere III, de Belo Horizonte, que é paradigmático para entender a relação entre regulação urbana e mercado imobiliário em um contexto que conjuga fragilidade institucional com abertura política (redemocratização). Mostrando como que os empreendedores urbanos se aliaram ao poder público, visando seus interesses, justamente no momento em que cresciam as demandas da sociedade para o reconhecimento de reivindicações urbanas e diversas forças políticas se aliavam para criar instrumentos urbanísticos em prol de uma cidade mais justa.

4. Reconstituição do Caso Belvedere III

O bairro Belvedere III, localizado na região sul de Belo Horizonte, junto à Serra do Curral, passou por um rápido processo de expansão urbana e adensamento, reflexo de mudanças na legislação de zoneamento vigente. Por estar situado próximo a uma área de interesse ambiental (preservação das nascentes e da biodiversidade contíguas à Mata do Jambreiro) e paisagístico (preservação da vista para Serra do Curral, patrimônio tombado por lei), era área de intensa especulação imobiliária na década de 1980. Sua localização privilegiada e a legislação de uso e ocupação do solo restritiva eram ponto de conflito entre interesses públicos e privados.

As terras localizadas na região sul de Belo Horizonte, segundo o projeto original da cidade, couberam aos “sítios de recreios”, preservando por um período de tempo essas terras. Anos depois, a maior parte desses terrenos foi a leilão público, fato peculiar que determinou

¹³ No ponto de vista da legislação urbana.

¹⁴ A fragilidade institucional brasileira é assunto extenso que foge ao escopo do trabalho. A hipótese com que trabalhamos é que houve um “vácuo” de poder nessa transição. Para maiores detalhes ver SANTOS (1993).

sua ocupação, desde o início, pelo critério da renda. De acordo com Costa¹⁵, a opção por esse mecanismo de mercado para a venda dos terrenos possibilitou a concentração de lotes nas mãos de poucos e a conseqüente especulação com os preços já altos (RODRIGUES, 2000:6).

No ano de 1976, a prefeitura de Belo Horizonte aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS). Segundo Cintra¹⁶ (apud: RODRIGUES, 2000:7), essa Lei de Zoneamento fazia uma readequação de potenciais de uso, o que acarretava uma valorização de terrenos. Entretanto, essa valorização era decorrente de definições tecnocráticas em busca de um melhor ordenamento e distribuição física da cidade e não de interesses econômicos de mercado. Essa lei veio substituir as decisões casuísticas, substituindo disposições difusas, fragmentadas, contraditórias, por normas mais gerais e organizadas. Para a região do Belvedere, esse plano de ocupação do solo previa a necessidade de restrição do adensamento nas encostas da Serra do Curral, como um instrumento de proteção ambiental e paisagística.

A década de 1980, em Belo Horizonte, foi marcada pela produção do espaço metropolitano e por transformações da legislação e da política urbana tanto da cidade quanto do país. No ano de 1985, é sancionada a Lei nº 4.034/85, que trazia uma revisão da LUOS e um aprimoramento dos instrumentos urbanísticos. Segundo o prefeito Sérgio Ferrara, as mudanças tinham por intenção tornar a legislação mais flexível à instalação de atividades econômicas nas diversas zonas de uso e ocupação, assegurando mais esse canal para a criação de empregos.

Dois meses após a promulgação da Constituição Federal em 1988, que trazia no seu art. 182, como diretriz da política urbana, ordenar o desenvolvimento pleno das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes, o prefeito de Belo Horizonte modifica o zoneamento da região sul da cidade, tornando-o bastante permissivo em relação ao anterior, priorizando interesses particulares em detrimento de interesses coletivos. A aprovação do empreendimento Belvedere III¹⁷ permitiu uma expansão em desconformidade com o planejamento urbano da cidade, ao “ignorar” a legislação urbanística, as avaliações de impacto ambiental, a vontade popular e os estudos oficiais (RODRIGUES, 2000, p.9).

O bairro Belvedere, de acordo com a Lei nº 4.034/85, foi aprovado como Zona Residencial 2 (ZR 2), onde o modelo de assentamento era o MA 1, cujas características eram edificações destinadas à habitação permanente unifamiliar, compreendendo uma habitação

¹⁵ COSTA, Heloisa. Habitação e Produção do Espaço em Belo Horizonte. In: MONTE-MOR, Roberto (coord.) *Belo Horizonte: espaços e tempos em construção*. Belo Horizonte: PBH/CEDEPLAR, 1994.

¹⁶ CINTRA, Antônio Otávio. “Zoneamento: análise política de instrumento urbanístico”. *Revista Brasileira de Ciências Sociais*. 1988, v.6,pp.39-52.

por lote ou conjunto de lotes. Em 5/12/1988, o prefeito da cidade, Sérgio Ferrara, assinou na própria planta apresentada pelos empreendedores a alteração no zoneamento da área do bairro Belvedere, aprovando irregularmente a mudança de zoneamento. O novo zoneamento caracterizava a área do Belvedere III como Zona Residencial 4, Zona Residencial 4B e Zona Comercial 3, que permitiam desde residência multifamiliar vertical, passando por comércio local, de bairro e principal, até indústria de médio porte poluente.

Essa mudança na legislação levantou grande polêmica e reação de várias entidades e setores da sociedade civil, inclusive dos moradores do bairro Belvedere, que entraram na justiça, com apoio do novo prefeito eleito (Pimenta da Veiga/PSDB). Em outubro de 1990, através do Decreto nº 6690/90, foram estabelecidas como categorias de uso permitidas no bairro Belvedere a ZR 2, ZC 1 (Zona Comercial 1 – mais restritiva) e SE 1 (Setor Especial 1 – compreende espaços sujeitos à preservação). Iniciou-se, então, uma extensa disputa judicial entre poder público (respaldado pela sociedade civil) e os grupos de interesse imobiliários.

Em outubro de 1994, os empreendedores conseguiram na justiça que a prefeitura fornecesse alvarás de construção para os 18 projetos que se encontravam em tramitação na Secretaria Municipal de Atividades Urbanas (SMAU). Nesse período, o então vereador Amílcar Martins (PSDB) alertava, em discurso na câmara, que seriam construído pelo menos 68 prédios na região.

Em 27 de agosto de 1996, é aprovado o Plano Diretor de Belo Horizonte (PD) e a nova Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei nº 7166/96 - sob a gestão do prefeito Patrus Ananias¹⁸. Esse plano contempla as premissas constitucionais para a política urbana como a gestão democrática das cidades, a função social da propriedade, encampano ideais do Movimento da Reforma Urbana. Incorpora, em seu escopo, instrumentos urbanísticos como a transferência do direito de construir, a outorga onerosa do direito de construir, a operação urbana, o IPTU progressivo e o convênio urbanístico de interesse social (AMARAL, 1996).

No PD de 1996, a região do Belvedere III é definida como ZP 3 (Zona de Proteção 3), com caráter mais restritivo. A ZP 3 foi criada especialmente para a região do Belvedere, especificando-a como uma região em processo de ocupação, que necessita de controle visando a proteção ambiental e a preservação paisagística. Seus usos estão divididos em residencial, não residencial e misto. A criação de uma zona específica para o bairro foi resultado de

¹⁷ Ficou conhecida como Belvedere III a região do Belvedere onde foi modificado o zoneamento, englobando 26 quadras e 19 ruas.

¹⁸ De 1975 a 1996 houve outras duas propostas de plano diretor, uma em 1988, outra em 1990.

extensas negociações entre a prefeitura e empreendedores imobiliários durante o processo de aprovação do PD.

Segundo RODRIGUES (2000:13), em março de 1997, havia no bairro 30 construtoras atuando e 55 empreendimentos programados, com projetos já aprovados. A expectativa era de que a conclusão dos primeiros prédios deveria gerar negócios da ordem de R\$ 350 milhões. No entanto, em finais do ano de 1998, as reclamações devido ao tráfego intenso e tumultuado provocado pela construção dos espigões e pela ampliação do shopping localizado ao lado do Belvedere III - o BH Shopping - já começavam a chamar a atenção para a sobrecarga da infraestrutura urbana provocada pela mudança da legislação. Alguns dos problemas já eram previstos como reflexos da verticalização do bairro como é o caso do trânsito, dos impactos paisagísticos e ambientais com o bloqueio a paisagem da Serra do Curral e da sobrecarga dos mananciais devido à implantação das redes de água e esgoto.

Em junho de 2000, a situação do Belvedere era de 29 prédios prontos como outros 44 em construção. Nesse momento, a empresa de transportes e trânsito de BH estava desenvolvendo um estudo sobre o trânsito na região denominado Complexo Viário Sul (RODRIGUES, 2000:14). O aumento da demanda por infraestrutura provocado pelo empreendimento privado se tornou um problema público na medida em que a solução do mesmo ficou a cargo da empresa de transporte e trânsito do município.

Através da reconstituição do caso Belvedere III, chama a atenção que os argumentos utilizados pelos opositores (quase toda a sociedade belo horizontina, inclusive a imprensa) foi a da agressão paisagística e ambiental – incluindo influências climáticas – e intensificação do tráfego de veículos. Muita pouca atenção se deu à renda transferida para os proprietários e empreendedores urbanos assim como para os investimentos que a prefeitura precisou fazer para acomodar a mudança demográfica na região. Como ressalta RODRIGUES (2000:11), outra ausência importante no debate foi a menção ao capítulo de Política Urbana instituído pela Constituição, fazendo com que o debate se estruturasse apenas por percepções locais.

5. O Belvedere e a Estruturação Intra-Urbana: a desordem caleidoscópica à luz da valorização imobiliária.

5.1 – O Mercado Imobiliário, Estilo de Vida e Externalidades de Vizinhança.

O bairro Belvedere III chama a atenção pela velocidade em que se deu a sua verticalização. A impressão foi a de que, de um dia para o outro, dezenas de arranha-céus

“brotaram” do chão, modificando a paisagem de toda a cidade. Porém, quando reconstituímos a história (que mais assemelha a uma novela) em torno desse processo, vemos que toda uma conjuntura propiciou esse episódio. Conjuntura essa em que se conjugam luta política e interesses imobiliários.

Pelo lado da demanda, o Belvedere apresenta características locais que o tornam um local privilegiado. Em primeiro lugar, a BR-040 (que se transforma na Av. Nossa Senhora do Carmo) faz com que o bairro esteja a uma distância (em termos de espaço e tempo) pequena do Centro da cidade, da Savassi¹⁹, assim como dos condomínios fechados de classe alta que surgem nos municípios da Região Metropolitana ao sul de Belo Horizonte (Nova Lima e Brumadinho). Em segundo, a presença do BH *shopping*, que é o maior *shopping center* da cidade. Há que se ressaltar que tanto os condomínios fechados como os *shoppings centers* têm se tornado importantes na estruturação intra-urbana atual, marcando uma mudança que está acontecendo no estilo de vida das pessoas²⁰. Ainda vale destacar que o bairro é a continuação natural do “caminho” traçado pelas classes altas de Belo Horizonte sempre se deslocando mais para o sul, como analisa VILLAÇA (1998).

Desde o início da formação da cidade, as camadas de mais alta renda de Belo Horizonte se expandiram na direção sul e nela se mantêm até hoje. Belo Horizonte mostra exemplarmente como essas camadas não abandonam sua direção de crescimento, mesmo quando a ação do setor imobiliário e do estado tentam demovê-la disso. Foi o que ocorreu com Pampulha, que se localiza na direção oposta àquela. (VILLAÇA,1998:200)

Em terceiro lugar, a ausência de favelas ou bairros populares nas áreas limítrofes do bairro. Do outro lado da BR-040, se localiza um terreno vazio onde estão se instalando comércio de luxo (revendedora de automóveis) e os bairros de Santa Lúcia/ São Bento cuja renda média é de US\$ 2.140,85²¹. Ao norte, está o Bairro do Sion, cuja renda média é de US\$ 1.517,17, ao leste, a Serra do Curral e, ao sul, o “complexo” das seis pistas, local onde se concentram *boites* de luxo, hospitais e para onde estão indo várias universidades e faculdades privadas. Quarto, a área do bairro já era ocupada por famílias de alta renda que habitavam lotes de pelo menos 1.000 m² como estabelecido pela legislação que vigorou até o ato do prefeito Ferrara em 1988. Todas essas características contribuíram para criar um ambiente propício para os consumidores de alta renda, fato que os empreendedores urbanos souberam aproveitar bem para criar as “externalidades de vizinhança”.

¹⁹ A Savassi localizada na região centro-sul foi o bairro ocupado pelo comércio de luxo e salas de escritório quando estes deixaram de se localizar no centro da cidade.

²⁰ Para esse tópico ver CALDEIRA (2001) e VILLAÇA (1998).

²¹ Dados extraídos do IQVU/PBH, 1996.

O obstáculo para a concretização dessa “externalidade de vizinhança”, para classes de alta renda, era a lei de zoneamento. Para isso, não bastava o empreendedor urbano propiciar inovações urbanas para posteriormente guiar o mercado através das convenções. Ele precisava pressionar o poder público para poder potencializar os ganhos da localidade. Essa situação ficou extrema com a proximidade da promulgação da Constituição, a maior visibilidade dos movimentos pela reforma urbana e a consolidação de uma nova elite política no contexto democrático. Os empresários urbanos não estavam alheios a esse contexto e sabiam que se não fosse naquele momento, os sobre lucros imobiliários estariam perdidos. Nesse contexto, o empresário urbano passou a atuar como *rent seek* pressionando o próprio prefeito a mudar à mão o desenho do zoneamento, situação típica que ocorre quando se tem um quadro de baixa institucionalidade.

Mark up urbano e mais-valia fundiária urbana foram extraídas a partir desse processo. O primeiro, via criação das “externalidades de vizinhança” já citados. O segundo, através de três mecanismos. Primeiro, foi a mudança na lei de zoneamento que potencializou os ganhos virtuais da localização e se constituiu condição *sine qua non* para a valorização da área. Segundo, através dos investimentos públicos pretéritos como a BR-040 e os induzidos pelo processo de verticalização como melhorias no trânsito e nas vias de acesso ao bairro. Terceiro, foram os investimentos privados que ali já se localizavam como o *shopping center* e a faculdade Milton Campos e aqueles que foram induzidos pelo próprio processo de densificação como serviços de alto luxo. Todos esses foram meios de “gerar” incrementos no valor da terra, ou MVFU.

Os dados demonstram como a “criação” do bairro Belvedere III foi bem sucedida tanto do ponto de vista dos interesses imobiliários quanto da população de alta renda ávida pelas “externalidades de vizinhança”. Primeiramente, a renda média do bairro é de US\$ 3.994,46, a maior de Belo Horizonte, sendo cerca de oito vezes maior que a renda da cidade. As tabelas abaixo trazem uma idéia da renda média mensal dos moradores do Belvedere relativamente ao restante da cidade.

Tabela 1: Renda (US\$) por localização em Belo Horizonte

Localidade	Renda média mensal das famílias (US\$)
Belvedere	3.994,46
Regional Centro-sul	1.511,32
Belo Horizonte	509,18

Fonte: IQVU/PBH 1996.

Tabela 2: % famílias com renda superior a 20 salários mínimos por localização

Localidade	% famílias com renda superior a 20 salários mínimos
Belvedere	71
Belo Horizonte	9

Fonte: IBGE/CENSO 2000

O preço dos imóveis se mostra também bastante superior à média da cidade. O preço médio dos imóveis do Belvedere, seguindo amostra da Comissão Mineira de Imóveis CMI²², é de R\$ 502.888,00, enquanto o preço médio dos lançamentos em toda a cidade é de R\$ 225.186,60²³. Ou seja, o preço dos imóveis no Belvedere é quase duas vezes maior do que o de lançamentos da cidade. O quadro abaixo sintetiza a característica dos apartamentos do Belvedere.

Quadro 4: Preço e Características dos Imóveis em BH

Preço médio	Área média	Idade média	No de quartos (média)	No de vagas (média)
R\$ 502.888,34	185,5 m ²	2,4 anos	3,6	3

Fonte CMI, 2004.

Os dados sobre lançamentos imobiliários mostram que a mudança no zoneamento da região foi importante para a modificação da estrutura intra-urbana da capital mineira. Segundo levantamento do SINDUSCON, tabulados pelo IPEAD, o bairro é o que mais tem ofertas de apartamentos na cidade mantendo uma média de 8% de todos os lançamentos. A nova espacialidade “criada” na localidade também é demonstrada pelo número de oferta de salas que oscila entre 60 a 70% de todas as ofertadas na cidade. Assim, o bairro tem se transformado não só em local de residência como também em local de trabalho da classe alta de Belo Horizonte. Como mostrou VILLAÇA (1998:202-3), na região sul de Belo Horizonte tem se acentuando uma interligação entre locais de emprego, consumo e lazer das classes altas. O resultado é uma tendência à acentuação da diferenciação social no espaço desta cidade.

Os dados demográficos também mostram o crescimento populacional da área e permitem vislumbrar certas mudanças no estilo de vida que se rebatem sobre a estruturação intra-urbana. Em 1994, data pouco anterior a verticalização de fato, a população do bairro era de 3.017 pessoas. Em 2001, data após a verticalização, a população passou para 4.733, o que

²² Disponível na internet no dia 05/03/2004.

²³ Média ponderada dos dados divulgados pela pesquisa mensal do IPEAD para dezembro de 2003.

demonstra uma taxa de crescimento de cerca de 57% da população para um período de 7 anos. Essa “nova” população traz consigo uma série de novos códigos e formas de vida urbana que têm se consolidado nos últimos 20 anos²⁴. A comparação entre o Belvedere e o restante da cidade indica isso:

Quadro 5: Características Demográficas do Belvedere e Belo Horizonte

Categoria	Belvedere	Belo Horizonte
Crianças: 0-14 anos.	16%	20%
Jovens: 15-29 anos.	32%	29%
Adulto jovem: 30-54 anos.	35%	34%
Adulto maduro: 55-64 anos	14%	6%
Idosos: 65 anos em diante	5%	6%

Fonte: IBGE censo 2000.

A grande diferença quanto à ocupação do bairro está na faixa denominada “adulto maduro”, indicando que o perfil dos adquirentes dos imóveis na região é de profissionais bem sucedidos e já consolidados no mercado de trabalho. Isso talvez explique também a menor quantidade relativa de crianças e a maior quantidade relativa de jovens. Esse ponto evidencia outra mudança estrutural nas relações de trabalho e nos estilos de vida que é a dificuldade dos jovens se estabelecerem e deixarem a casa dos pais. Na amostra do CMI, 59% dos apartamentos ofertados possuíam 4 ou mais quartos, evidenciando uma demanda de imóveis como residência familiar.

Porém, outro dado interessante é a quantidade de apartamentos de 1 quarto oferecida, 11% do total²⁵. Esses podem estar sendo ocupados tanto por “adultos maduros” descasados ou pelos eternos solteiros, ou por “adultos jovens” bem sucedidos. Sendo essa última constatação verdadeira, o bairro seria também pousada para os *yuppies*, ou juventude endinheirada, fato que está conjugado com o aparecimento na região de bares arrojados e serviços altamente especializados. Em um ambiente de crise econômica, deterioração da renda, desemprego e desigualdades crescentes, o bairro aparece como um oásis urbano em meio a um ambiente de decadência econômica e social generalizada.

²⁴ É extensa a bibliografia sobre o tema. Alguns textos que tratam do assunto são; HARVEY (2000); ABRAMO (1995b); FLORIDA (2000); CALDEIRA (2000) e FEATHERSTONE (1995).

²⁵ Dados do CMI. Haja visto que na amostra do IPEAD esse tipo de apartamento se quer aparece, dado que sua oferta em toda a cidade é muito pequena.

5.2 - Atuação posterior do poder público e MVFU

O aumento expressivo da população residente - como mostrado anteriormente - e da população que trabalha e que consome nos empreendimentos comerciais e de serviços do Belvedere, permite antever um aumento expressivo da pressão sobre a infra-estrutura física urbana além dos riscos geológicos²⁶ que a implantação do empreendimento provoca. Devido às características dessa população – alta renda – e dos empreendimentos destinados para ela – com médias de 3 garagens por apartamento residencial – a pressão especificamente sobre o sistema viário já se mostrou intensa e problemática. Nessa situação, ficou o poder público pressionado a resolver o problema, investindo recursos e tempo na sua solução. Nesse sentido, o poder público acaba por gerar novas MVFU através das obras de melhoria na região. Além disso, em períodos de recursos financeiros públicos escassos, ao optar por investir nessa região, a prefeitura pode estar deixando de atuar em regiões com maiores carências de infra-estrutura, as quais não são tão “visíveis”, inclusive por seus moradores terem menor poder de influência. Atuando dessa forma, a administração pública não faz planejamento que produza justiça social e nem faz cumprir a constituição, segundo a qual o poder público municipal deve garantir a função social da cidade. Por fim, o poder público tem sua capacidade de planejamento reduzido, visto que seus técnicos necessitam se ocupar de procedimentos curativos.

No período de mudança da legislação, em 1988, estavam postos em discussão pelo Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU), instrumentos de política urbana que pudessem ser utilizados para recuperar ao poder público incrementos de valor da terra decorrentes de mudanças de legislação ou de inversões diretas do mesmo em melhorias de infraestrutura. Apesar de ter caráter principalmente distributivo, a recuperação desse diferencial de valor poderia ser utilizado como fonte para o financiamento de intervenções de caráter redistributivo. No entanto, não foi isso que ocorreu em Belo Horizonte. Mesmo com a possibilidade de negociar contribuições fiscais ou “em espécie”²⁷ com os empreendedores, a prefeitura não atuou nesse sentido. Poderiam ter sido utilizados instrumentos como a contribuição de melhoria, outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, transferência do direito de construir, operações urbanas consorciadas, além da exigência de estudos prévios de impacto ambiental (EIA) e de impacto de vizinhança (EIV).

²⁶ Conforme análise sobre risco geológico produzido na secretaria do meio-ambiente de belo horizonte durante a administração Eduardo Azeredo.

²⁷ Através de obras de melhorias, por exemplo.

A ausência de um Plano Diretor que definisse os instrumentos possíveis de serem aplicados e a atuação conservadora da justiça dando sempre ganhos de causa aos empreendedores, fazendo valer o “sacrossanto” direito de propriedade, permitiram o benefício de poucos agentes privados em detrimento da coletividade. Apenas no ano de 1996, a cidade de Belo Horizonte veio a ter um Plano Diretor com alguns instrumentos de política urbana - a transferência do direito de construir, a outorga onerosa do direito de construir, a operação urbana, o IPTU progressivo e o convênio urbanístico de interesse social. Entretanto, mesmo após a aprovação do PD da cidade e, apesar da existência desses instrumentos, podemos verificar que no caso das intervenções em infraestrutura de trânsito demandadas pela população - no ano de 1998 - não estava posto no debate a utilização desses instrumentos de forma a recuperar mais esse incremento de valor gerado pelo poder público.

Por outro lado, essa não aplicação das leis no caso do Belvedere também se deve ao processo de negociação pelo qual passou a aprovação do PD. Na busca de uma solução intermediária que viabilizasse a aprovação do plano, permitiu-se a verticalização da área, com o poder público e a sociedade arcando com todos os efeitos negativos conseqüentes desse processo. Esse foi o custo pago pela municipalidade para poder aprovar suas normas urbanísticas. A fragilidade das instituições, apesar de seu robusto corpo de leis, reduz a possibilidade de aplicação das mesmas, aumentando o clima de incerteza urbana. Essa característica permite que a lógica do mercado imobiliário se sobreponha a da regulação, direcionando o crescimento das cidades, criando bairros cada vez mais segregados e apartados, ficando o poder público com o papel de “consertar” os efeitos dessa atuação dos empreendedores urbanos. O quadro abaixo resume a ação dos prefeitos frente ao zoneamento e à institucionalidade urbana.

Quadro 6: Ação dos prefeitos de BH, institucionalidade e incerteza urbana

Prefeito	Ação	Forma da Ação	Resultado
Sérgio Ferrara (PMDB)	Mudança do zoneamento	Fora das normas institucionais	Incerteza urbana
Pimenta da Veiga/ Eduardo Azeredo (PSDB)	Fazer valer as normas (revogar a mudança)	Via institucional (judiciário)	Incerteza urbana
Patrus Ananias (PT)	Zoneamento especial para a área	Via conciliadora (acordo entre as partes.)	Diminuição das incertezas urbanas.

Houve, portanto, um *trade off* entre incerteza e institucionalidade na ação do poder público frente ao zoneamento do Belvedere III. O governo do PSDB tentou a via institucional, o judiciário, sem sucesso no que diz respeito à diminuição do ambiente de incerteza. O conservadorismo do judiciário foi a “variável de ajuste” que impediu o sucesso dessa estratégia. O governo do PT teve que adotar uma solução mais pragmática. Ao notar que pela

via judicial seria impossível qualquer tipo de solução, promoveu uma nova alteração no zoneamento, permitindo que os projetos já aprovados pudessem ser realizados, mas dotando a área de um estatuto especial, impedindo que novos projetos fossem feitos. Como diz o ditado: “foram-se os anéis, mas ficaram os dedos”, a tentativa de diminuir a incerteza se deu aos custos de se premiar antigos burladores do jogo urbano.

6 – Referências

ABRAMO, Pedro. A Convenção Urbana: a dinâmica cognitiva da coordenação espacial urbana pelo mercado. In: VI ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 1995, Brasília. *Anais...* Brasília: Associação Nacional de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, 1995a, p. 459-478.

ABRAMO, Pedro. A Regulação Urbana e o Regime Urbano: a estrutura urbana, sua reprodutibilidade e o capital. *Ensaio FEE*, Porto Alegre, 16, 1995b.

ABRAMO, Pedro. Dinâmica Espacial e Instabilidade do Mercado Imobiliário: a Ordem-Desordem Urbana. In: ABRAMO, Pedro (org.) *Cidade em Transformação: entre o plano e o mercado experiências internacionais em gestão do uso do solo urbano*. Rio de Janeiro. Observatório Imobiliário e de Política do Solo, 2001.

AMARAL, Flávia Mourão. Lei do Parcelamento, Uso, Ocupação do Solo: a experiência de Belo Horizonte. In.: NERY JR., José, SOMEKH, Nadia e ROLKINI, Raquel (org.) *Políticas para o Manejo do Solo Urbano*. Revista Polis, n. 27. São Paulo: Instituto Polis, 1996.

CALDEIRA, Teresa. *Cidades de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Ed.34/EDUSP, 2000.

CARDOSO, Adauto. Reforma Urbana e Planos Diretores: avaliação da experiência recente. *Cadernos IPPUR*, Rio de Janeiro, ano XI, ns. 1 e 2, 1997.

FEATHERSTONE, Mike. *Cultura de Consumo e Pós-Modernismo*. São Paulo: Studio Nobel, 1995.

FLORIDA, Richard. *The Rise of the Creative Class: and how it's transforming work, leisure and everyday life*. New York: Basic Books, 2000.

FURTADO, Fernanda. *Recuperação de Mais-Valias Urbanas na América Latina: debilidade na implementação, ambigüidades na interpretação*. 1999. 267f. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas). Universidade de São Paulo, São Paulo, FAU/USP, 1999.

FURTADO, Fernanda. Instrumentos para Recuperação de Mais-Valias na América Latina: debilidade na implementação, ambigüidade na interpretação. *Cadernos IPPUR*, Rio de Janeiro, ano XI, ns. 1 e 2, 1997.

GÁRCIA-BELLIDO, Javier. Análise Comparativa de Diferentes Modelos Urbanísticos Europeus e Americanos. In: ABRAMO, Pedro (org.) *Cidade em Transformação: entre o plano e o mercado experiências internacionais em gestão do uso do solo urbano*. Rio de Janeiro: Observatório Imobiliário e de Política do Solo, 2001.

GRAZIA, Grazia de. *Reformar Urbana e Estatuto da Cidade*. Rio de Janeiro: IPPUR, 2003. *mimeo*.

HARVEY, David. *A Condição Pós-Moderna*. 9. ed. São Paulo: Ed. Loyla, 2000.

POLANYI, Karl. *A Grande Transformação: as origens da nossa época*. Rio de Janeiro: Campus, 2000.

RODRIGUES, Maysa G. *Zona de Fronteira: a expansão urbana recente na zona sul de Belo Horizonte*. Trabalho apresentado no I Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico, Belo Horizonte, 2000. *mimeo*.

SANTOS, Wanderley Guilherme dos. *Razões da Desordem*. Rio de Janeiro: Rocco, 1993.

SMOLKA, Martim O.; AMBORSKI, David. Captura de mais-valias para o desenvolvimento urbano: uma comparação interamericana. In: ABRAMO, Pedro (org.) *Cidade em Transformação: entre o plano e o mercado experiências internacionais em gestão do uso do solo urbano*. Rio de Janeiro: Observatório Imobiliário e de Política do Solo, 2001.

VILLAÇA, Flávio. *O Espaço Intra-Urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 1998.