

# PROPRIEDADE DA TERRA NUA EM BELO HORIZONTE: OS FAZENDEIROS URBANOS SEGUEM AQUI, MAS VIRARAM EMPRESAS?

ANA LUIZA NABUCO<sup>1</sup>

## Introdução

Este artigo analisa a estrutura da propriedade da terra nua de Belo Horizonte, com foco no Eixo Norte da cidade. O trabalho é inédito e tem acesso a dados cadastrais de imóveis da Secretaria Municipal da Fazenda, Prefeitura de Belo Horizonte (SMFA/PBH). Apesar da extensa literatura sobre políticas fundiárias, há uma ausência, nacional e internacional, de estudos empíricos, no século XX, sobre quem são os proprietários da terra urbana e qual seu grau de concentração, paradoxalmente à importância do tema, tanto em países do Norte como do Sul global (KIVELL & MCKAY, 1997; DIXON, 2009; PAYNE, 2001 e 1996; EVERS 1975; além dos seguintes trabalhos apud Kivell e McKay (1997): DENMAN, 1974; MASSEY & CATALANO, 1978; FLATT, 1982; NORTON-TAYLOR, 1982; GOODCHILD & MANTON, 1985; TRANTER & GIBBS, 1977; BARRET & HEALEY, 1985; RATCLIFFE, 1976; BARRETT, STEWART & UNDERWOOD, 1978).

Estudos da concentração da propriedade são abundantes para áreas rurais, mas surpreendentemente raros para as urbanas, onde precisam avançar. Se nos trabalhos empíricos rurais a preocupação diz respeito ao acesso à terra como meio de produção, para esta pesquisa interessa explicitar as relações entre propriedade privada do solo urbano e o exercício do direito lefebvreano à cidade, ou seja, vincular a análise empírica da concentração desta propriedade à literatura da geografia urbana que enfatiza a importância da posse da terra para definir o “uso social” do espaço. Estas questões são abordadas a partir da teoria política da urbanização (MARICATO 2016 e 2012; ROLNIK, 2015; LEFEBVRE, 2008 e 2007; HARVEY, 2017, 2006, 1997; SASSEN, 2017a, 2017b e 2016).

A estrutura da propriedade fundiária urbana é compreendida como um mecanismo econômico que pode reforçar processos de segregação sócio espacial. Rolnik, ao tratar da financeirização imobiliária, afirma que as “relações de posse são determinantes para definir – ou bloquear – direitos” (2015, p.13). RIBEIRO (1997) destaca que o acesso à terra urbana é um limite histórico para a expansão imobiliária. SASSEN (2017) afirma que aquisição crescente de imóveis por corporações internacionais em cidades globais é, na verdade, a compra de terra, a qual compromete a equidade, democracia e direitos nas cidades, restringe espaços ocupados por minorias sem poder (“*powerless*”) e ameaça as cidades cosmopolitas.

O valor do patrimônio imobiliário coloca as cidades em um lugar particularmente relevante na discussão sobre desigualdade. Alguns pesquisadores franceses apontam para o retorno de uma forte discussão sobre a questão fundiária que, embora não seja nova, ganha uma grande pertinência na discussão internacional sobre as desigualdades urbanas. Esta importância, segundo eles, vem do fenômeno recente do aumento do valor das terras, sobretudo a partir dos Anos Setenta. Na obra de PIKETTY (2013), o valor dos terrenos na França representava 40% do PIB em 1978, 50% em 1997 e 250% em 2010. Para o caso francês, segundo dados de COMBY (2013), o que realmente cresce é o valor dos terrenos, especialmente a partir de 1998. É no meio urbano onde, dada a possibilidade de adquirir valores altíssimos e gerar enorme

---

<sup>1</sup> Doutoranda na École des Hautes Études en Sciences Sociales (EHESS) e no Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional (CEDEPLAR)/Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG).

A autora agradece à Secretaria Municipal da Fazenda/Prefeitura de Belo Horizonte (SMFA/PBH) pela disponibilização das bases de dados usada e a Bernardo Palhares Campolina Diniz pelas sugestões e comentários.

renda diferencial, a terra é usada como ativo financeiro e tem, portanto, impacto significativo nos índices de desigualdade patrimonial e de riqueza (PIKETTY, 2013).

A discussão das desigualdades de patrimônio renova a discussão fundiária e a questão da divisão da riqueza coletivamente produzida, mas privadamente apropriada. No sistema capitalista, o espaço produzido torna-se mercadoria e a propriedade privada do solo urbano riqueza social. No contexto das cidades, a enorme concentração de pessoas e a utilização da terra para os mais diversos fins favorecem a disputa pelo uso do solo. A disputa pelo acesso a este solo urbano e, conseqüentemente, pela riqueza neste acumulada - na forma de renda diferencial que altera, de tempos em tempos, o valor de troca da terra urbana-, inspira as quatro questões que a pesquisa pretende responder, relacionadas ao modo como se distribui a propriedade da terra nua urbana. A primeira questão aborda como se dá a distribuição da terra nua urbana entre Estado e setor privado, tendo em vista a lógica do lucro que fundamenta o uso do solo privado em um sistema capitalista. O grau de controle do setor privado sobre a terra urbana impacta o tipo de moradia ofertado e o acesso dos mais pobres à mesma. A segunda trata do grau de concentração da propriedade da terra nua, particularmente da propriedade privada, tendo em vista uma possível correlação entre mercados oligopolizados e retenção especulativa da oferta local de terrenos. A terceira aborda a participação do capital imobiliário, representado pelo conjunto das construtoras, incorporadoras, imobiliárias e sistema financeiro, na propriedade da terra nua em Belo Horizonte. A última questão verifica se há, e quais são, as diferenças na estrutura da propriedade da terra nua do Eixo Norte, em relação a Belo Horizonte. A pesquisa objetiva responder estas perguntas para Belo Horizonte, com foco no “Eixo Norte”, área objeto de investimentos em Grandes Projetos Urbanos (GPUs), a partir de 2004, financiado por parcerias público privadas. Segundo BETANCUR (2014), na América Latina, considerando a disponibilidade de capital financeiro e ausência de riscos, há grande interesse das agências internacionais em consorciarem-se aos governos locais, via parcerias público privadas, nacionais ou internacionais. Os investimentos, majoritariamente públicos, garantem a valorização da terra circundante, ao aumentarem a densidade de infraestrutura disponível e do capital fixo investido no ambiente urbano, atuarem na localização imobiliária, “comprimindo o espaço pelo tempo” (HARVEY, 2006, p. 28 e 48) e melhorarem a oferta de serviços. Considera-se a possibilidade de uma concentração da propriedade da terra urbana nos anos recentes, tendo em vista o início do processo de financeirização tardio no Brasil, a partir do início dos Anos 2000 (FIX, 2011; ARAGÃO, 2017), que transformou a propriedade imobiliária de bem social em ativo financeiro, com a transferência de capital para o setor imobiliário. A atuação das empresas construtoras e incorporadoras de capital aberto foi potencializada, no Brasil, a partir de 2005 (SHIMBO, 2011). Este processo demanda que as grandes construtoras e/ou incorporadoras, listadas na Bolsa de Valores, constituam um potente banco de terras que sirva como “garantia” ao mercado financeiro da sua capacidade de realizar lançamentos imobiliários, em anos subsequentes, descrito por Rolnik (2015) como “colonização da terra urbana pelas finanças”.

Neste cenário, partimos da hipótese de que o Eixo Norte de Belo Horizonte vem sendo objeto da formação de um banco de terras privadas, processo pelo qual construtoras e incorporadoras imobiliárias, companhias de seguro, fundos de pensão e bancos estariam ampliando sua participação na propriedade de terra nua. Tal concentração, em área historicamente pobre, que passa por grande projeto de requalificação urbana, potencializaria processos de expulsão da população original. Segundo a vice-presidente para Desenvolvimento Sustentável do Banco Mundial, Katherine Sierra, apud ROLNIK (2015, p. 227), o efeito colateral da mobilização de terra para os GPUs é “sinalizar” uma alocação mais “racional” da terra urbana, ou seja, eliminar formas de ocupação em poder de setores que não as usem como ativos financeiros.

Os resultados obtidos têm caráter inédito e são particularmente relevantes em um país cuja estrutura fundiária urbana é completamente desconhecida e que nunca passou por uma reforma

urbana, não obstante 85% da sua população viver em cidades. A pesquisa, ao fazer um diagnóstico em múltiplas escalas da estrutura da propriedade da terra nua da capital da terceira maior região metropolitana do país, pretende trazer uma contribuição para a compreensão das disparidades no patrimônio da terra urbana brasileira. Os resultados dizem respeito a uma cidade com área territorial exclusivamente urbana, que exibe vários tipos de uso e, embora bastante desenvolvida, ainda apresenta glebas de terra remanescentes.

## **Notas prévias sobre a base de dados**

A explicação para a ausência de trabalhos sobre a propriedade fundiária, em âmbito nacional e internacional, é a não disponibilização de dados de patrimônio para uso público. KIVELL & MCKAY (1997), em estudo sobre a terra pública em Manchester, citam Edwards & Lovatt (1980) para relatar a “tradição” do Reino Unido em tratar dados de propriedade como sigilosos. No Brasil, o cenário é o mesmo. A disponibilização inédita, de tais dados, pela Prefeitura de São Paulo, em 2015 e 2016, revelou, contudo, que há espaço para questionamentos do que deve ser considerado sigiloso. Tais dados permitiram a publicação de, no mínimo, dois artigos sobre concentração fundiária em São Paulo, SANTORO (2018) e SANDRONI (2017). Além da nossa pesquisa, para Belo Horizonte, são os únicos estudos quantitativos que conhecemos, para áreas urbanas no Brasil.

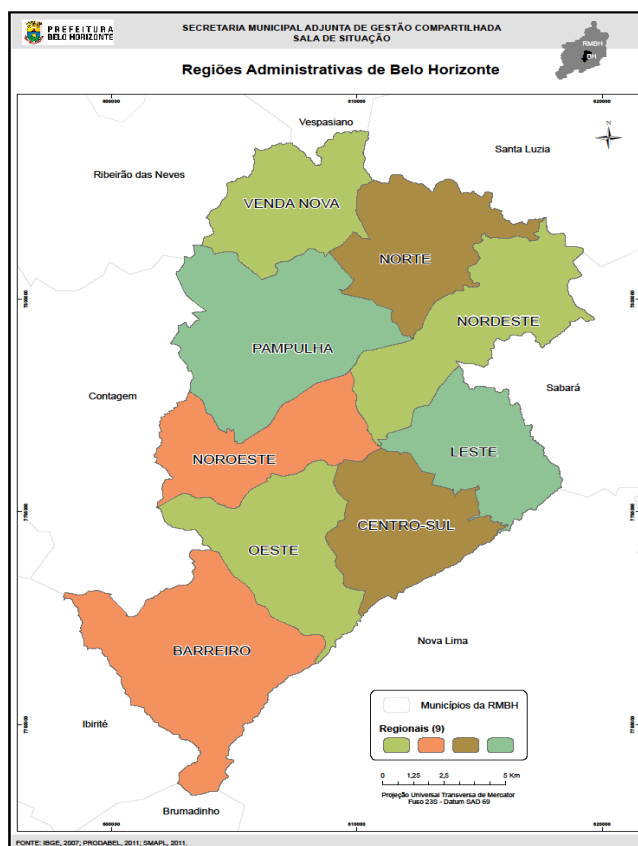
O estudo empírico aqui feito usa dados de 2017 do Cadastro Municipal de Imóveis de Belo Horizonte, elaborado para a Planta Genérica de Valores (PGV), para a cobrança de impostos imobiliários municipais. Ocupa-se da análise da propriedade dos “imóveis territoriais” - também chamados de “terrenos”, “lotes vagos” ou “terra nua”, sem distinção de significado-, e não aborda a propriedade dos imóveis residenciais (tais como apartamentos e casas) ou comerciais (lojas, salas e galpões, dentre outros).

O uso de dados do Cadastro Municipal Imobiliário tem dificuldades, sendo a principal contar com dados perfeitamente atualizados, tendo em vista a dinâmica imobiliária e a informalidade construtiva característica das cidades latino americanas. Há, ainda, no caso de imóveis territoriais, tanto o risco de superdimensionamento das áreas disponíveis para construção -nem todo imóvel territorial é área a ser ocupada-, como o de subdimensionamento, especialmente para terrenos públicos, muitas vezes subcadastrados. Estas questões estão refletidas nos resultados apresentados, embora, em âmbito nacional, o Cadastro Imobiliário de Belo Horizonte tenha reconhecida qualidade técnica (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2014).

As informações sobre a titularidade do imóvel permitem quantificar os terrenos públicos e privados, estes subdivididos em empresas e pessoas físicas. No caso dos imóveis territoriais pertencentes às “empresas” (10.662 em 2017), os dados do cadastro imobiliário foram cruzados com um segundo banco de dados, o Cadastro Municipal Mobiliário (SMFA/PBH), a partir do qual foi obtida a principal atividade econômica desempenhada pela empresa e o seu Código Nacional de Atividades Econômicas (CNAE). Este cruzamento permite verificar quais são os setores econômicos que concentram a propriedade do solo urbano. Ao final, constroem-se indicadores de desigualdade para a propriedade territorial, os Coeficientes de Gini e as Curvas de Lorenz.

A observação da estrutura da propriedade da terra nua é feita a partir de três escalas (Figura 1): Belo Horizonte; seu “Eixo Norte”, para fins desta pesquisa delimitado pelas Regionais Administrativas Norte e Venda Nova; e, individualmente, as próprias Regionais Norte e Venda Nova. A partir de análise comparativa, buscam-se particularidades na propriedade da terra nua.

Figura 1 - Belo Horizonte, Regiões Administrativas e Municípios Limítrofes



Fonte: Prefeitura de Belo Horizonte, 2011

### Distribuição da terra: Estado e setor privado

Os primeiros resultados (Tabela 1) indicam que Belo Horizonte, cuja extensão territorial é de 331 km<sup>2</sup>, tem, em 2017, 37.000 lotes vagos (LVs), totalizando quase 56,5 milhões m<sup>2</sup>.<sup>2</sup> As empresas têm a maior participação na área territorial disponível (36,3%), seguidas do Estado (31,1%) e pessoas físicas (28,2%). Os terrenos públicos são constituídos de imóveis territoriais cadastrados como patrimônio “federal”, “autarquia federal”, “estadual”, “autarquia estadual”, “municipal” e “autarquia municipal”, sendo a grande maioria, quase 90%, patrimônio do Município (Tabela 2). Ressalva-se que a participação do Estado tende a ser superior ao valor aqui apresentado, uma vez que as empresas de sociedade mista estão contabilizadas como “Empresas” para fins desta pesquisa, por limitações na codificação dos dados do Cadastro Imobiliário.

Uma análise comparativa dos nossos resultados, para Belo Horizonte, com pesquisa feita para São Paulo, com dados referentes a 2016 (SANDRONI, 2017), revela que a distribuição das áreas territoriais entre Estado, Empresas e Pessoas Físicas tem particularidades para cada cidade. Embora, aparentemente, em São Paulo, há participações menores do Estado (22%) e das empresas (31%), do que observado em Belo Horizonte, não é possível fazer esta afirmativa: os dados das duas cidades não são comparáveis, tendo em vista a questão já explicitada da

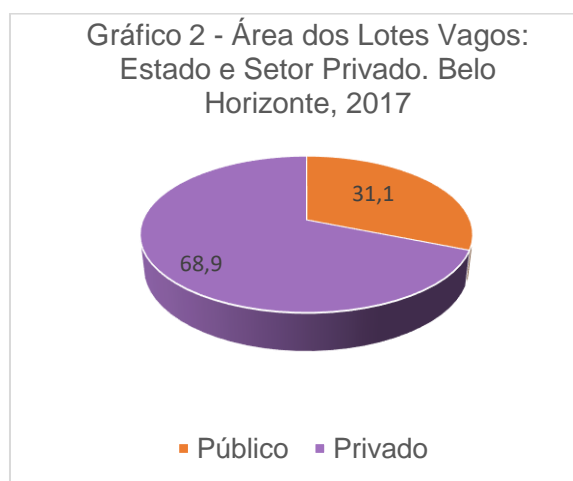
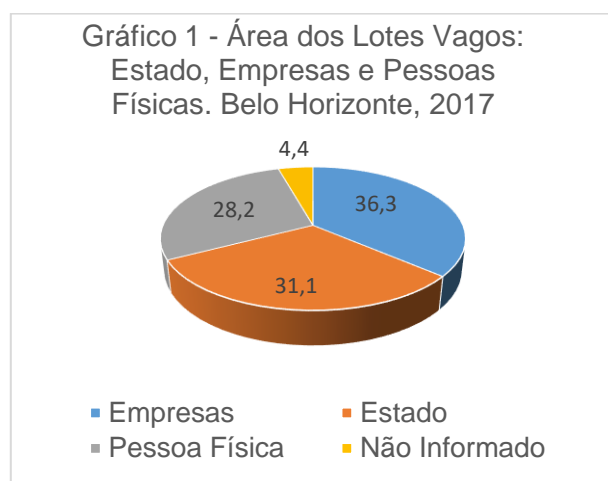
<sup>2</sup> Deste cálculo, foram excluídos os terrenos cuja localização é incerta, aqueles cujos códigos do Cadastro Técnico Municipal, CTM, terminam em 30.00, 40.000 e 50.000.

contabilização das áreas das sociedades mistas em Belo Horizonte. Por outro lado, os resultados para “pessoas físicas” permitem afirmar que as famílias proprietárias são mais relevantes em São Paulo: enquanto em Belo Horizonte as pessoas físicas detêm menos área de terra nua que empresas ou o Estado, em São Paulo são os principais proprietários de áreas territoriais (detêm 47% da área territorial existente). Quanto ao número de terrenos, em Belo Horizonte, há predominância de proprietários pessoas físicas sobre as empresas. Sandroni (2017) encontra o mesmo resultado, embora em São Paulo a frequência das pessoas físicas seja ainda maior: são proprietárias de 73,01% do número de terrenos, contra 63%<sup>3</sup> para Belo Horizonte.

Tabela 1 - Área e Quantidade de Lotes Vagos existentes em Belo Horizonte  
Distribuição Estado, Empresas e Pessoas Físicas. 2017

Empresas		Estado		Pessoa Física		Não Informado		Total	
Área (m2)	Qtde.	Área (m2)	Qtde.	Área (m2)	Qtde.	Área (m2)	Qtde.	Área (m2)	Qtde.
20.489.628	10.662	17.585.158	4.348	15.952.803	18.493	2.472.833	3.523	56.500.422	37.026

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do IPTU, 2017. SMFA/PBH



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do IPTU, 2017. SMFA/PBH

Tabela 2 - Lotes Vagos do Estado. Área e Número. Belo Horizonte. 2017

Descrição Patrimônio	Área LVs (m <sup>2</sup> )	No. LVs
Municipal	15.728.346,40	3.654
Autarquia Municipal	46,34	1
Estadual	857.781,26	185
Autarquia Estadual	300.662,45	193
Federal	165.416,90	193
Autarquia Federal	532.904,65	123
Total	17.585.158,00	4.348

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do IPTU, 2017. SMFA/PBH

<sup>3</sup> Excluídos os “não informados”.

## Estrutura da propriedade da terra nua em áreas “promovidas” por Grandes Projetos Urbanos: o “Eixo Norte” de Belo Horizonte

Uma segunda escala de análise compreende o “Eixo Norte” Belo Horizonte. Esta região é, de um ponto de vista histórico, espaço de concentração dos índices de pobreza mais elevados na cidade. A partir de 2004, investimentos foram realizados no Eixo Norte da RMBH, principalmente pelo Estado, para a implantação de um projeto de renovação urbana, visando a modernização da infraestrutura econômica da RMBH e sua inserção produtiva na expansão capitalista global (COSTA, 2011)<sup>4</sup>.

A análise dos dados revela características bastante peculiares de quem são os donos da terra nua do “Eixo Norte” de Belo Horizonte, passados quinze anos do início dos Grandes Projetos Urbanos. Esta região concentra a maior área de imóveis territoriais existentes na cidade, 26% da área remanescente (Tabela 3). Dentre as nove Regionais que compõem a cidade de Belo Horizonte, a Norte é aquela que concentra a maior área de imóveis territoriais 20,4% do total. Venda Nova responde por apenas 5,6%. A participação do Estado como proprietário de terra nua na área de pesquisa é bastante inferior à observada para a cidade. Na Regional Norte, em particular, o Estado é praticamente ausente, com apenas 6% da área disponível, e o capital privado detém o maior percentual de área de terrenos vagos na cidade, quase sua totalidade (94%). No caso de Venda Nova, a participação privada (70%) e pública (30%) refletem exatamente os percentuais médios de Belo Horizonte (69% e 31%). É interessante notar que as três regionais com maior participação do setor privado nas áreas territoriais (Norte, Barreiro e Venda Nova, nesta ordem) são áreas periféricas pobres, onde o preço do terreno, de modo geral, é mais baixo que aquele praticado nas demais regiões, a infraestrutura mais deficiente e, conseqüentemente, áreas passíveis de gerarem maior renda fundiária em caso de investimentos em infra estrutura urbana, o que confirma os rentistas urbanos privados como beneficiários imediatos da valorização fundiária proveniente dos GPUs.

Tabela 3 - Participação das Regionais Administrativas na Área Total de Lotes Vagos Existentes em Belo Horizonte e sua divisão entre Setores Público e Privado. 2017

Regional	Distribuição Área (M <sup>2</sup> ) de Lotes Vagos		% da Regional na Área Total de BH
	% Pública	% Privada	
NORTE	6,10	93,90	20,40
VENDA NOVA	29,61	70,39	5,62
NORDESTE	39,76	60,24	16,17
BARREIRO	24,00	76,00	10,41
OESTE	34,24	65,76	10,63
PAMPULHA	31,13	68,87	13,91
CENTRO-SUL	46,43	53,57	12,21
LESTE	43,36	56,64	4,46
NOROESTE	60,04	39,96	6,18
TOTAL	31,12	68,88	100,00

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do IPTU, 2017. SMFA/PBH

As empresas são as grandes proprietárias de área de terra nua na Regional Norte, com 56,4% da área (Tabela 4), uma participação muito mais expressiva que aquela observada para a média de Belo Horizonte, de 36,3% (Tabela 1). Este padrão também é observado para o “Eixo Norte”

<sup>4</sup> Para detalhes sobre o projeto, ver Costa et al. (2010) e De Freitas (2017).

como um todo (51,7% da área pertence às empresas), ditado basicamente pela Regional Norte, uma vez que a Regional Venda Nova tem pouca área de terra nua. As pessoas físicas na Regional Norte e no Eixo Norte também têm participação na área de terra nua superior à observada para Belo Horizonte, respectivamente 36%, 34,8% e 28,2%, revelando que, no Eixo Norte de Belo Horizonte, a altíssima concentração destas terras pelas empresas e, secundariamente, pela pessoas físicas, dá-se na mesma proporção da baixíssima participação do Estado como proprietário.

Sendo a captura da terra um mecanismo essencial para o processo de financeirização (Rolnik, 2015), estes primeiros resultados, ao revelarem onde está a maior concentração de área territorial disponível na cidade, assim como a alta concentração destes imóveis em mãos do setor privado nas áreas periféricas de Belo Horizonte, fortalecem a possibilidade de transformação da terra em ativo financeiro no Eixo Norte, especialmente na Regional Norte.

Tabela 4 - Número e Área de Lotes Vagos existentes nas Regionais Norte e Venda Nova  
Distribuição por Estado, Empresas e Pessoas Físicas – 2017

Regional	Empresas				Estado				Pessoa Física				Não Informado				Total	
	Área LVs		No. LVs		Área LVs		No. LVs		Área LVs		No. LVs		Área LVs		No. LVs		Área (m <sup>2</sup> )	No. LV
	M <sup>2</sup>	%	Qtde	%	M <sup>2</sup>	%	Qtde	%	M <sup>2</sup>	%	Qtde	%	M <sup>2</sup>	%	Qtde	%		
Venda Nova	1.102.161	34,7	747	20,8	939.980	29,6	337	9,4	968.513	30,5	2.080	57,8	163.796	5,2	432	12,0	3.174.450	3.596
Norte	6.496.921	56,4	774	24,0	703.750	6,1	630	19,6	4.147.120	36,0	1.563	48,6	180.241	1,6	252	7,8	11.528.033	3.219
Eixo Norte	7.599.082	51,7	1.521	22,3	1.643.730	11,2	967	14,2	5.115.633	34,8	3.643	53,5	344.037	2,3	684	10,0	14.702.483	6.815

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do IPTU, 2017. SMFA/PBH

### Capital econômico, terra urbana e especulação imobiliária

O cruzamento dos bancos cadastrais imobiliários e mobiliários (Tabelas 5 e 6) revela que, para todas as escalas de análise, as atividades de construção, imobiliárias e financeiras são as principais possuidoras de terras, não necessariamente nesta ordem, potencialmente ligadas à transformação da terra em ativo financeiro. Em Venda Nova, que tem um estoque pequeno de imóveis territoriais, o que chama atenção é que são as construtoras as maiores proprietárias, com 46% das áreas pertencentes às empresas (23% em Belo Horizonte e 25% na Regional Norte).

A Regional Norte apresenta também alto índice de acumulação de imóveis territoriais pelo sistema financeiro, mais que o dobro da observada para a cidade: 25% da terra das empresas na Norte pertencem a atividades financeiras e auxiliares, versus 10% para Venda Nova e 11% para Belo Horizonte. As imobiliárias também têm participação maior nas terras privadas (32%) da Norte do que a observada para Belo Horizonte (28%) e Venda Nova (10%).

A análise dos dados agregados referentes à terra urbana controlada pelos setores da “**Construção**” (composto pelo somatório dos grupos “construção de edifícios”, “obras de infra estrutura”, e “serviços especializados para construção”, respectivamente CNAEs “41”, “42” e “43”), “**Atividades Financeiras, de seguros e serviços relacionados**” (“atividades de serviços financeiros”, “seguros, resseguros, previdência complementar e planos de saúde” e “atividades auxiliares dos serviços financeiros, seguros, previdência complementar e planos de saúde (CNAEs “64”, “65” e “66”)” e “**Atividades Imobiliárias**” (CNAE “68”), Tabela 7, confirmam que o Eixo Norte é área estratégica para a formação de um banco de terras para estes ramos de atividade econômica. Juntos, os três setores detêm 42% de toda a terra nua do Eixo Norte, quase

o dobro do percentual que controlam para Belo Horizonte (22%). Metade do banco de terras das atividades imobiliárias, financeiras e de construção está no Eixo Norte.

“O casamento do capital imobiliário com o capital financeiro, a partir, dentre outros fatores, da abertura de capital das incorporadoras e do surgimento de novos e mais sofisticados mecanismos de hipoteca e financiamento, possibilitou a enorme concentração de capital no setor. Uma das decorrências dessa concentração foi que as próprias incorporadoras tornaram-se também grandes proprietárias de terrenos. A partir de então a renda fundiária deixa de ser um entrave e transforma-se em uma fonte significativa de ganho para o capital imobiliário.” (DINIZ, p. 21, 2011).

Tabela 5 -Ranking das Atividades Econômicas, segundo a área de Lotes Vagos que possuem em ordem decrescente. Regionais Norte e Venda Nova. 2017

Regional	Ranking	Seção CNAE Descrição	Área	
			M2	%
NORTE	1	ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS	2.158.940,81	32,33
	2	ATIVIDADES FINANCEIRAS, DE SEGUROS E SERVIÇOS RELACIONADOS	1.669.004,91	25,00
	3	CONSTRUÇÃO	1.653.628,67	24,77
	4	OUTRAS ATIVIDADES DE SERVIÇOS	305.785,99	4,58
	5	ATIVIDADES PROFISSIONAIS, CIENTÍFICAS E TÉCNICAS	105.038,74	1,57
	6	COMÉRCIO; REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS	9.452,70	0,14
	7	TRANSPORTE, ARMAZENAGEM E CORREIO	8.990,53	0,13
	8	SAÚDE HUMANA E SERVIÇOS SOCIAIS	6.054,84	0,09
	9	INDÚSTRIAS DE TRANSFORMAÇÃO	4.592,98	0,07
	10	EDUCAÇÃO	4.281,37	0,06
	11	INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO	3.832,00	0,06
	12	ÁGUA, ESGOTO, ATIVIDADES DE GESTÃO DE RESÍDUOS E DESCONTAMINAÇÃO	3.606,77	0,05
	13	ELETRICIDADE E GÁS	2.970,00	0,04
	14	ALOJAMENTO E ALIMENTAÇÃO	2.390,00	0,04
			NÃO INFORMADO	558.350,69
		<b>TOTAL</b>	<b>6.496.921,00</b>	<b>100,00</b>
VENDA NOVA	1	CONSTRUÇÃO	503.781,98	45,71
	2	ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS	114.619,27	10,40
	3	ATIVIDADES FINANCEIRAS, DE SEGUROS E SERVIÇOS RELACIONADOS	110.145,96	9,99
	4	ARTES, CULTURA, ESPORTE E RECREAÇÃO	92.634,10	8,40
	5	TRANSPORTE, ARMAZENAGEM E CORREIO	18.411,00	1,67
	6	OUTRAS ATIVIDADES DE SERVIÇOS	11.690,85	1,06
	7	EDUCAÇÃO	7.899,04	0,72
	8	ÁGUA, ESGOTO, ATIVIDADES DE GESTÃO DE RESÍDUOS E DESCONTAMINAÇÃO	5.597,00	0,51
	9	SAÚDE HUMANA E SERVIÇOS SOCIAIS	4.290,04	0,39
	10	COMÉRCIO; REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS	3.298,03	0,30
	11	ATIVIDADES PROFISSIONAIS, CIENTÍFICAS E TÉCNICAS	3.290,39	0,30
	12	INDÚSTRIAS DE TRANSFORMAÇÃO	2.658,21	0,24
	13	ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS E SERVIÇOS COMPLEMENTARES	1.598,87	0,15
		NÃO INFORMADO	222.245,94	20,16
		<b>TOTAL</b>	<b>1.102.160,68</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do IPTU, 2017. SMFA/PBH



Tabela 6 - Ranking das Atividades Econômicas, segundo áreas de Lotes Vagos que possuem  
Em ordem decrescente. Belo Horizonte. 2017

Ranking	Seção CNAE Descrição	Área (m2)	Participação %
1	ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS	5.646.115,02	27,56
2	CONSTRUÇÃO	4.730.066,61	23,09
3	ATIVIDADES FINANCEIRAS, DE SEGUROS E SERVIÇOS RELACIONADOS	2.250.551,53	10,98
4	INDÚSTRIAS DE TRANSFORMAÇÃO	2.155.002,13	10,52
5	ELETRICIDADE E GÁS	1.408.013,49	6,87
6	ÁGUA, ESGOTO, ATIVIDADES DE GESTÃO DE RESÍDUOS E DESCONTAMINAÇÃO	730.397,72	3,56
7	OUTRAS ATIVIDADES DE SERVIÇOS	640.463,51	3,13
8	ARTES, CULTURA, ESPORTE E RECREAÇÃO	488.512,23	2,38
9	TRANSPORTE, ARMAZENAGEM E CORREIO	343.300,57	1,68
10	COMÉRCIO; REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS	282.260,73	1,38
11	ATIVIDADES PROFISSIONAIS, CIENTÍFICAS E TÉCNICAS	275.277,94	1,34
12	EDUCAÇÃO	205.498,22	1,00
13	INDÚSTRIAS EXTRATIVAS	187.170,62	0,91
14	ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS E SERVIÇOS COMPLEMENTARES	186.430,70	0,91
15	AGRICULTURA, PECUÁRIA, PRODUÇÃO FLORESTAL, PESCA E AQUICULTURA	62.580,38	0,31
16	SAÚDE HUMANA E SERVIÇOS SOCIAIS	54.325,39	0,27
17	INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO	42.742,64	0,21
18	ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, DEFESA E SEGURIDADE SOCIAL	23.153,90	0,11
19	ALOJAMENTO E ALIMENTAÇÃO	13.588,16	0,07
	NÃO INFORMADO	764.176,51	3,73
	TOTAL	20.489.628,00	100,00

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do IPTU, 2017. SMFA/PBH

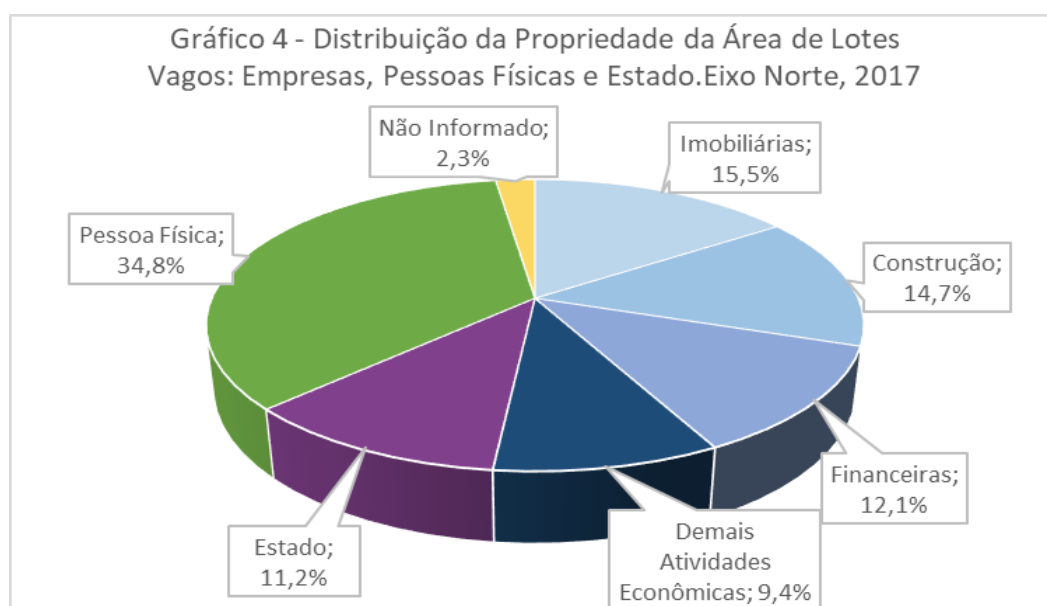
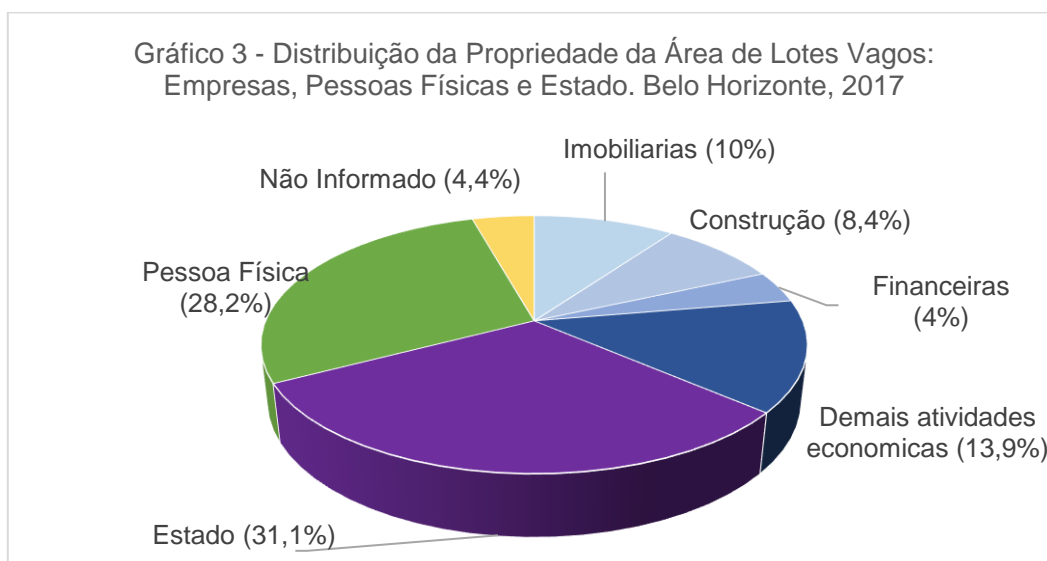
TABELA 7 - Área de Lotes Vagos em propriedade de Atividades Financeiras, Imobiliárias e Construção. Belo Horizonte e Eixo Norte. 2017

Descrição da Atividade (CNAE)	Área de Lotes Vagos		CNAEs
	Eixo Norte	BH	
Atividades Imobiliárias	2.273.560	5.646.115	68
Construção	2.157.411	4.730.067	41,42 e 43
Atividades Financeiras	1.779.151	2.250.552	64, 65 e 66
Área Total das três Atividades (A)	6.210.122	12.626.734	41 a 43, 64 a 66 e 68
Área Total (B)	14.702.483	56.500.421	
Participação (%) (A*100/B)	42,24	22,35	

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do IPTU, 2017. SMFA/PBH

Os resultados apotam para análise feita por Harvey (1982, p. 367-372) sobre transformação da terra em ativo financeiro: para que desapareça a contradição entre a lei do valor e a existência da renda fundiária, a terra deve ser tratada como capital fictício. Isso significa que os proprietários de terras têm um papel ativo na viabilização de aumentos das rendas futuras: o de garantir dar à terra os melhores e mais lucrativos usos, de forma a maximizar a produção de valor excedente a ser apropriado. A circulação do capital remunerado nos mercados de terra fomenta a aliança entre proprietários e capitalistas, que força investimentos na terra (construção civil, por exemplo), propicia lucro e aumenta a renda. O resultado pode ser benéfico aos proprietários de terra e capitalistas, pois os investimentos podem não só potencializar diferenças

originais de localização, como criá-las. Essas considerações indicam um forte traço rentista, no capitalismo atual, constitutivo do processo de acumulação.



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do IPTU, 2017. SMFA/PBH

Os Gráficos 3 e 4 ilustram as diferenças na divisão da propriedade da terra nua no Eixo Norte e em Belo Horizonte entre Estado, pessoas físicas e empresas. No Eixo Norte, as atividades imobiliárias e de construção concentram maior participação que em Belo Horizonte - respectivamente 15,5% contra 10% para imobiliárias e 14,7% contra 8,4% para construção- e no caso dos serviços financeiros, três vezes a participação observada em Belo Horizonte (respectivamente 12,1% e 4%). A elevada concentração do patrimônio territorial nas mãos do sistema financeiro, imobiliário e das construtoras, na área de pesquisa, em particular na Regional Norte, associada à menor quantidade relativa de terras públicas, revela uma estratégia de acumulação centrada na mobilização da terra que reforça seu caráter especulativo, transformado em reserva de valor.

Sassen (2016, 2017a e 2017b) defende estar em curso, nos últimos anos, a aquisição crescente de terra por corporações internacionais, tanto em cidades globais de países do Norte, como em

áreas rurais, de países do Sul. Abordando contexto completamente distinto, nossa pesquisa também encontra uma alta concentração da propriedade de imóveis territoriais por empresas – embora, aparentemente, não se tratem de corporações internacionais, mas sim brasileiras, com atuação em âmbito nacional ou local, principalmente aquelas ligadas ao setor imobiliário, de construção e financeiro. Mesmo sem saber se, no caso de Belo Horizonte, a concentração de terra em mãos de empresas é fenômeno antigo ou se agrava-se nos últimos anos, como aponta Sassen, o volume de terra urbana em mãos de empresas reflete sua alta capacidade de tratar a cidade como mercadoria e daí auferir valor de troca. Neste sentido, a terra, assim como no universo estudado por Sassen, é um elemento central na concentração da riqueza e da renda. Ressalta-se que, dado o sigilo dos dados individualizados cadastrais analisados, não foi objeto de análise a concentração de terra por empresas com ações negociadas na Bolsa de Valores. Consulta aos sites de algumas destas empresas atesta, contudo, que formaram, em anos recentes, estoque nacional de terrenos (“*landbanks*”)<sup>5</sup>, como garantia da sua solvência para a execução de novos projetos, acompanhada pela Comissão de Valores Imobiliários.

### Concentração patrimonial

Procedemos a métodos distintos de análise da concentração da propriedade de imóveis territoriais: o cálculo do Coeficiente de Gini, a elaboração da Curva de Lorenz e a análise das propriedades controladas pelos trinta maiores proprietários. Todos revelam a coexistência de um número expressivo de proprietários e uma enorme concentração, em termos de área. Este cenário se repete nas múltiplas escalas, variando apenas o nível de concentração.

Para Belo Horizonte, são 17.595 proprietários de lotes vagos. Os índices de concentração são elevadíssimos (Tabela 8): os trinta maiores proprietários detêm 58% da área da cidade, a maior parte proprietária de glebas. São esferas do poder público, pessoas físicas, construtoras, imobiliárias, empresas financeiras e bancárias e, com pequena participação, outras atividades. Dentre os trinta maiores, o Estado tem mais da metade da área.

Tabela 8 - Área detida pelos Trinta Maiores Proprietários de Lotes Vagos (em m<sup>2</sup>)  
Belo Horizonte. 2017

Descrição CNAE/Ttularidade	Qtde. Titulares	Área total (m <sup>2</sup> )	Participação na área total da Regional
Estado	3	16.950.481	30,43
Pessoa Física	8	5.167.430	9,28
Construção de edifícios	7	4.144.312	7,44
Atividade Imobiliária	3	2.749.558	4,94
Ativs financeiras, de seguros e serviços relacionados	4	2.129.753	3,82
Outras atividades	4	665.932	1,2
Não Informado	1	477.602	0,86
Total	30	32.285.068	57,97

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do IPTU, 2017. SMFA/PBH

<sup>5</sup> Vide sites Direcional Engenharia S.A., MRV Engenharia e Participações S.A e Construtora Tenda S.A., por exemplo.

Tabela 9 - Área detida pelos Trinta Maiores Proprietários de Lotes Vagos (em m<sup>2</sup>)  
Regional Norte. 2017

Descrição CNAE/Ttularidade	Qtde. Titulares	Área total	% na área total da Regional
Estado	2	1.226.630	10,67
Pessoa Física	13	3.484.688	30,32
Construção de edifícios	6	1.424.907	12,4
Ativs financeiras, de seguros e serviços relacionados	3	1.653.502	14,38
Atividades Imobiliárias	1	2.049.455	17,83
Outras atividades	5	384.945	3,35
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>10.224.127</b>	<b>88,95</b>

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do IPTU, 2017. SMFA/PBH

A Regional Norte apresenta fortíssima desigualdade de patrimônio do solo urbano, com concentração bem maior que Belo Horizonte e Venda Nova. Seus trinta maiores proprietários detêm 10 milhões de m<sup>2</sup> de imóveis territoriais (Tabela 9) – quase 20% da área de Belo Horizonte. Dentre os 1.438 proprietários na Norte, os trinta maiores detêm quase toda a terra nua da Regional, 89%, dos quais apenas 10,67% são do Estado. Dentre estes trinta, em primeiro lugar, estão as pessoas físicas, seguidas de atividades imobiliárias, empresas financeiras, construtoras de edifícios, poder público e, marginalmente, outras atividade econômicas. A terra urbana é refém do setor privado, dos interesses imobiliários, do capital financeiro, das construtoras e incorporadoras. A concentração da área territorial por poucos gera um padrão patrimonial oligopolizado, com elevada capacidade de especulação, no qual um grande estoque de terra pode permanecer não ofertado, principalmente se considerarmos o débil emprego, pelo Estado, de instrumentos de recuperação da renda fundiária - nenhum dos instrumentos urbanísticos de recuperação da valorização do solo urbano é cobrado no Eixo Norte da cidade. Esta concentração da terra urbana aumenta a capacidade dos proprietários privados definirem o uso social do espaço, segundo a lógica da maximização dos lucros.

Tabela 10 - Área detida pelos Trinta Maiores Proprietários de Lotes Vagos (em m<sup>2</sup>)  
Regional Venda Nova. 2017

Descrição CNAE/Ttularidade	Qtde. Titulares	Área total	% na área total da Regional
Estado	3	927.479	29,52
Construção de edifícios	6	463.470	14,75
Atividade Imobiliária	6	208.404	6,63
Outras atividades	5	129.920	4,14
Pessoa Física	7	112.163	3,57
Ativs. financeiras, seguros e serviços relacionados	3	100.436	3,2
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>1.941.872</b>	<b>61,81</b>

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do IPTU, 2017. SMFA/PBH

No caso da Regional Venda Nova, são 1.957 proprietários de imóveis territoriais. Os trinta maiores detêm 62% do solo urbano, sendo a maior parte controlada pelo Estado (30%) e pelas

construtoras de edifícios (14,75%), conforme Tabela 10. As pessoas físicas têm participação bem menor que a observada para Belo Horizonte e Regional Norte, o que era de se esperar, tendo em vista que há pouca terra nua remanescente. Quanto menos terra disponível, maior parece ser a participação das construtoras na propriedade do solo.

Os Coeficientes de Gini (Tabela 11) que calculamos para Belo Horizonte confirmam os resultados obtidos: 0,81 para os terrenos privados e 0,87 para todos os terrenos, públicos e privados. Na Regional Norte, a concentração atinge índices altíssimos, com Coeficiente de Gini de 0,94 para terrenos privados e 0,95 para os públicos e privados. A concentração é menor em Venda Nova, com Gini de 0,77 para todos os terrenos e de 0,67 para os privados.

Tabela 11 - Coeficiente de Gini. Belo Horizonte e Regionais Norte e Venda Nova. 2017

Área	Coeficiente de Gini Propriedade Pública e Privada	Coeficiente de Gini Propriedade Privada
Regional Norte	0,945668322	0,941187718
Regional Venda Nova	0,76659145	0,670253124
Belo Horizonte	0,870464769	0,812007224

Fonte: Elaboração própria, a partir dados do IPTU, 2017. SMFA

Estes resultados mostram uma enorme concentração da área de terra nua por pouquíssimos proprietários, em Belo Horizonte. Diferem dos resultados de São Paulo (SANDRONI, 2017 e 2018), que se restringem às “pessoas físicas” e “imobiliárias” (“construtoras, incorporadoras, empresas de participações, associações de moradia e imobiliárias propriamente ditas”) e apontam para a atomização da propriedade territorial. O estudo para São Paulo é, contudo, preliminar, conforme o próprio autor, e não inclui indicadores usuais para medir concentração. Os resultados para Belo Horizonte põem em dúvida a interpretação habitual de que a extensão da cidade (331km<sup>2</sup>), pequena para padrões de metrópoles brasileiras, funciona como limite “natural” à oferta de terras (MAGALHÃES et al. 2011, p. 33). Os resultados desta pesquisa propõem, como um dos fatores que limita a oferta de terras em Belo Horizonte, a concentração oligopólica de solo urbano, majoritariamente sob a forma de glebas, mantido ocioso, como forma de especulação imobiliária, em áreas dotadas de infra estrutura urbana.

Veja-se a seguinte comparação. A área de imóveis territoriais em Belo Horizonte é de 56,5km<sup>2</sup>, dos quais 39 km<sup>2</sup> em mãos do setor privado. A cidade de São Paulo tem 81,5km<sup>2</sup> de imóveis territoriais, 63 km<sup>2</sup> privados (SANDRONI, 2017). Os resultados para o cálculo da área territorial disponível privada per capita para Belo Horizonte e São Paulo refutam o argumento de que não há terra nua em Belo Horizonte, comparativamente a outras cidades brasileiras.

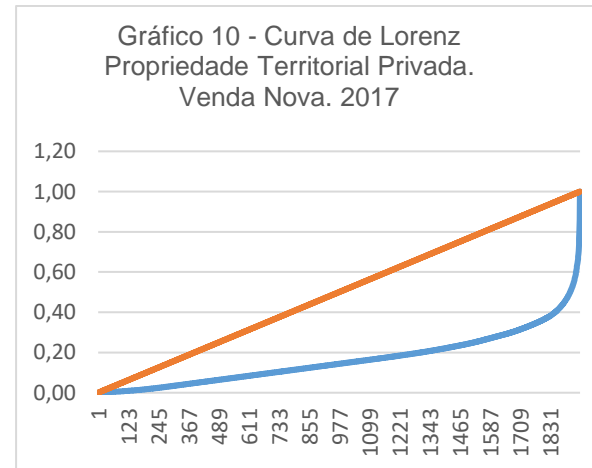
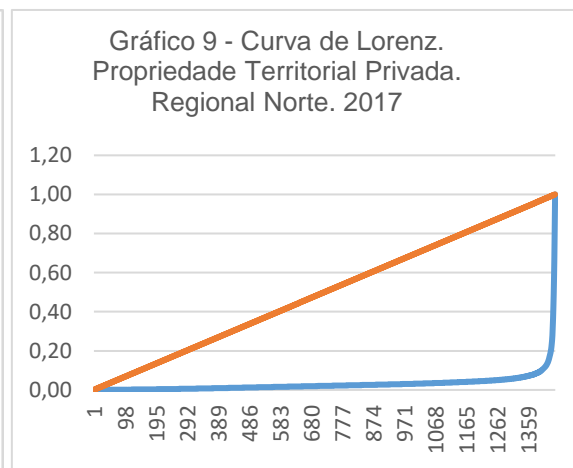
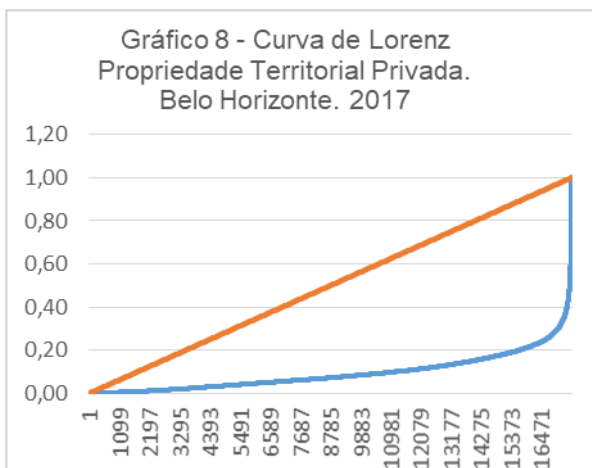
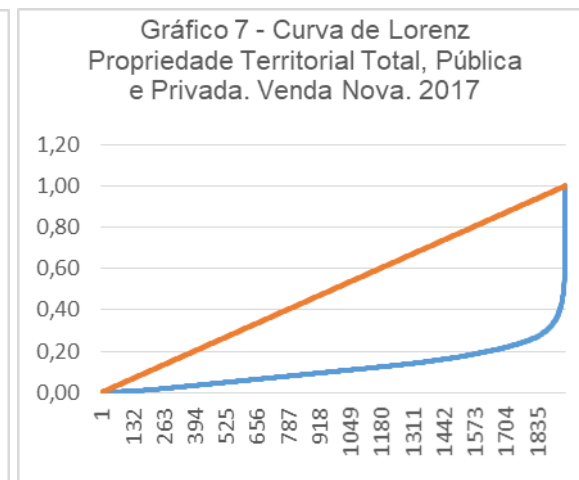
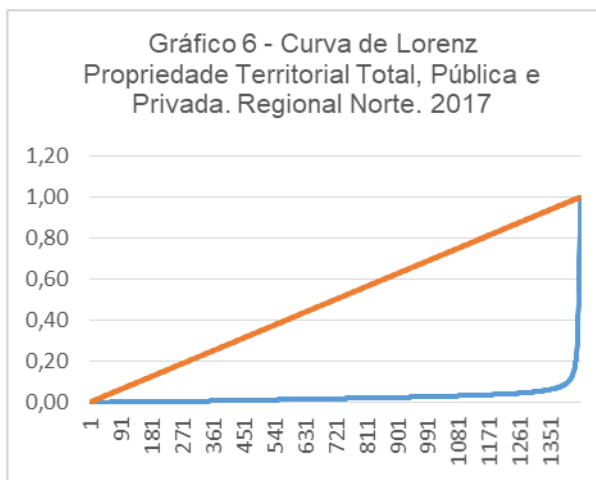
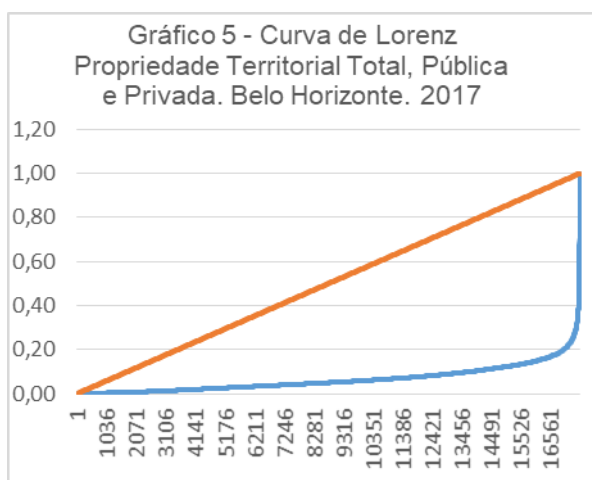
Tabela 12 - Área per capita de Lotes Vagos de propriedade privada. Belo Horizonte (2017) e São Paulo (2016)

Área LVs (m2)		População		Área/Capita (m2/hab)	
BH	SP	BH	SP	BH	SP
38.915.264	63.058.426	2.375.151	11.253.503	16,38	5,6

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do IPTU, 2017. SMFA/PBH e Sandroni (2017)

Enquanto para São Paulo este indicador é de 5,6m<sup>2</sup>/capita, para Belo Horizonte é 16,38m<sup>2</sup>/capita (Tabela 12). Mesmo se considerarmos que a área total privada de São Paulo, diferentemente de Belo Horizonte, não contabiliza terrenos de sociedades de economia mistas, o indicador per capita de Belo Horizonte não é menor que o de São Paulo. Só o cômputo das áreas territoriais dos cem maiores proprietários privados de Belo Horizonte, excluídas todas as propriedades do setor público, inclusive as sociedades de economia mista, resulta em 8,33 m<sup>2</sup> de área territorial privada per capita, valor já superior ao de São Paulo.

Curvas de Lorenz. Propriedade de Lotes Vagos. Belo Horizonte, Regionais Norte e Venda Nova. 2017



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do IPTU, 2017. SMFA/PBH

## Conclusões

Esta pesquisa apresenta resultados inéditos sobre a estrutura e concentração da propriedade de imóveis territoriais em Belo Horizonte, em 2017, a diferentes escalas, que revelam características pouco conhecidas da desigualdade deste patrimônio em uma importante metrópole latino americana. Dentre as limitações deste artigo - e que podem servir de inspiração para trabalhos futuros que visem o aprofundamento da compreensão da estrutura fundiária de Belo Horizonte-, está o conceito de terra nua empregado, restrito aos lotes vagos, o qual poderá ser revisto e ampliado, de forma a incluir imóveis de baixa densidade, facilmente transformáveis em solo urbano (tais como “barracões”, “casas” e “galpões”), chamados de forma bastante precisa “terra de segunda geração”, por SANDRONI (2017). Análises comparativas com outras cidades ficam restritas pela excepcionalidade de estudos empíricos, em âmbito nacional e internacional. Uma eventual revisão, por parte dos municípios brasileiros, da definição de quais os dados estão sujeitos ao sigilo fiscal, a exemplo do que ocorreu em São Paulo, em 2015, permitirá novos estudos sobre quem são os donos da terra urbana.

Dentre os resultados obtidos, destaca-se a grande autonomia de atores privados na definição do uso dado à terra nua, em Belo Horizonte. O setor privado é central na produção da cidade, tendo em vista seu banco de terras – detém 69% dos imóveis territoriais de Belo Horizonte-, facilmente submetendo o uso da terra nua à lógica de mercado. Esta situação é ainda mais grave nas áreas periféricas pobres, dentre elas o “Eixo Norte”, palco de grandes investimentos públicos ao longo dos últimos quinze anos.

Em segundo lugar, dentre as atividades econômicas, os setores imobiliário, financeiro e da construção são os principais proprietários de terras nuas em Belo Horizonte. O Eixo Norte aparece como área fundamental para a formação de banco de terras para estes setores – detém, juntos, 42% da terra disponível nesta região, quase o dobro da sua participação em Belo Horizonte, 22%. Esse resultado é bastante significativo à luz do processo de financeirização imobiliária brasileiro, que teria significado um crescente aumento no estoque de terras controladas pelas grandes incorporadoras e construtoras.

Em terceiro lugar, os resultados atestam a fortíssima concentração da propriedade territorial, em Belo Horizonte e, especialmente, no Eixo Norte. Os números revelam, para imóveis territoriais privados, um Coeficiente de Gini de 0,94 na Regional Norte, 0,81 em Belo Horizonte e 0,67 na Regional Venda Nova. A menor concentração da propriedade da terra nua em Venda Nova parece ser um reflexo da sua ocupação por segmentos populares, a partir de finais do século XIX – Venda Nova transformou-se, a esta época, em área de moradia de parte da população expulsa da recém-criada cidade de Belo Horizonte. Contrariamente, a maior concentração é na Regional Norte, zona de expansão urbana e de interesse recente do mercado imobiliário, onde há a maior quantidade de área de terra nua na cidade, a maior participação do setor privado no controle da oferta da terra e algumas glebas remanescentes, dentre elas uma enorme área territorial privada, não ocupada, mantida não parcelada até hoje. Trata-se da região da Izidora, o maior parque urbano do mundo, com 10 km<sup>2</sup>, onde está o último córrego limpo da cidade, assim como mais de 250 nascentes, além de comunidade quilombola (COTA, 2010; BIZOTTO e MENDONÇA, 2014, p. 100; INDISCIPLINAR, 2019). Parte desta terra foi doada, no início do século XX, pelo Estado a ente privado (duas pessoas físicas), através de Lei Municipal (Lei 82, de 24 de outubro de 1914), com a exigência da construção de um “sanatório modelo” no local. Os proprietários mantiveram a terra não parcelada desde então e, segundo COTA (2010), revelaram interesse em promover a sua ocupação unicamente após sua viabilização como produto imobiliário, a partir de 2010. A situação teria mudado com os GPUs no Eixo Norte da RMBH, que aumentaram a lucratividade dos investimentos imobiliários na região do Izidora. Isto despertou “...o interesse dos proprietários em promover sua ocupação, levando-os a procurar o Executivo na tentativa de viabilizar uma parceria que permitisse a

utilização sustentável da área.” (COTA, 2010). Em 2010, a Lei 9.959 previu operação urbana nesta área, alterada pela Lei 10.705/2014 - ambas contemplavam interesses imobiliários. Ainda assim, estas Operações Urbanas não foram efetivadas, por irregularidades apuradas pelo Ministério Público e pelo conflito fundiário que se instalou, a partir de 2013, com a ocupação de parte da área, por 8.000 famílias de baixa renda (BITTENCOURT, NASCIMENTO e GOULART, 2016).

Os resultados para Coeficientes de Gini, Curvas de Lorenz e maiores proprietários revelam a força dos modelos neoliberais aplicados à questão fundiária urbana: a regulamentação estatal deste mercado está fortemente coibida. O alto grau de controle do setor privado sobre a terra nua no Eixo Norte de Belo Horizonte e a altíssima concentração desta propriedade por poucos, atestam que o Estado não limita o uso especulativo do solo, não entra em conflito com a produção capitalista do espaço desigual mas, ao contrário, alinha-se com a geografia da acumulação de capital, nos termos usados por HARVEY (2006).

## Referências

- ARAGÃO, Thêmis. Social limits of market oriented housing policy. The Brazilian case. Tese de doutorado. UFRJ e Universidade de Hamburgo. 2017
- BETANCUR, John J. Gentrification in Latin America: Overview and Critical Analysis. *Urban Studies Research*, v. 2014, p. 1-14, feb. 2014. <http://dx.doi.org/10.1155/2014/986961>
- BITTENCOURT, Rafael; NASCIMENTO, Denise M.; GOULART, Fabrício. Ocupações urbanas na Região Metropolitana de Belo Horizonte. *Praxis*. Belo Horizonte. Jun/2016. <https://issuu.com/praxisufmg/docs/relato-ocupa-jun2016>. Consulta em 03/03/2017.
- BIZZOTTO & MENDONÇA. 2014. Os conflitos socioespaciais na região do Isidoro (Belo Horizonte/MG) à luz das teorias da justiça urbana. *Anais do Congresso Internacional Espaços Comuns e Cidades de Exceção*. Belo Horizonte. 2014. p. 98 a 101.
- CENSO POPULACIONAL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, IBGE. 2010
- COMBY, Joseph. Après la bulle foncière. *Revue Études Foncières*. n.161, jan-fev 2013. p 6-7
- COSTA, H. Grandes projetos de infraestrutura urbana e valorização imobiliária: notas da experiência recente Vetor Norte de Belo Horizonte. *Projetos Conflitos Ambientais*, IGC. 2011
- COSTA, G. et. al. Planos diretores e políticas territoriais: reflexões a partir de transformações Vetor Norte RMBH. *Revista Paranaense Desenvolvimento*, Curitiba, no. 119, p 85-112, jul-dez/10
- COTA, Daniela. A parceria público-privada na política urbana brasileira recente: reflexões a partir da análise das operações urbanas em Belo Horizonte. Tese Doutorado. UFMG, 2010
- DE FREITAS, Daniel de Medeiros. Campo de poder dos grandes projetos urbanos da Região Metropolitana de Belo Horizonte. Annabume Editora. 1ª edição. São Paulo, 2017
- DINIZ, Clelio Campolina. Prefácio. In.: MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura (Org.). *Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro*. Belo Horizonte: C/ Arte, 2011. p. 5-6.
- DIXON, Tim. Urban land and property ownership patterns in the UK: trends and forces for change. *Land use policy*. 26S (2009). S43-S53. Disponível em: [www.elsevier.com/locate/landusepol](http://www.elsevier.com/locate/landusepol). Consulta em: 15/04/2018.
- EVERS, Hans-Dieter. Urban expansion and landownership in underdeveloped societies. *Urban Affairs Quarterly*, v. 11, no. 1, September 1975. Sage Publications, Inc. p. 119-129
- FIX, Mariana. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. Tese de doutorado. Unicamp. 2011
- HARVEY, D. 17 contradições e o fim do capitalismo. Boitempo Editorial. 2017. 1a reimpressão
- HARVEY, D. A produção capitalista do espaço. São Paulo: Annablume Editora, 2a. ed. 2006



HARVEY, David. Social justice, postmodernism and the city. Readings in urban theory. Edited by FAINSTEIN, Susan & CAMPBELL, Scott. p 451-435. Blackwell Publishers. Oxford, 1997

HARVEY, D. The limits to capital. Basil Blackwell Publisher Limited. Oxford, 1982

INDISCIPLINAR. Urbanismo biopolítico. Escola de Arquitetura. UFMG. <http://pub.indisciplinar.com/izidora/>. Consulta em março de 2019

KIVELL, P.T. & McKAY, I. Public ownership of urban land. Transactions. Institute of British Geographers. N.S. 13: 165-178. 1988. Royal Geographical Society. Great Britain.

LEFEBVRE, H.. O Direito à Cidade. São Paulo: Centauro Editora. 5ª. Edição. 2008

LEFEBVRE, H.. The production of space. 2007.

MAGALHÃES, F.; TONUCCI, J.; SILVA, H. Valorização imobiliária e produção do espaço: novas frentes RMBH. In.: MENDONÇA & COSTA (Org.). Estado e capital imobiliário: convergências na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/ Arte, 2011

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU). Capacidades. Cadernos técnicos de regulamentação e implementação de instrumentos do Estatuto da Cidade. Volume 3. Ministério das Cidades. Brasília, 2014.

PAYNE, Geoffrey. Urban land tenure policy options: titles or rights? Habitat International 25(3):415-429 · September 2001

PAYNE, Geoffrey. Urban land tenure and property rights in developing countries: a review of the literature. The Overseas Development Administration. 1996.

PIKETTY, Thomas. Le capital au XXIe siècle. Editions du Seuil. Collection “Les livres du Nouveau Monde”. Septembre 2013

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Dados IPTU, 2017. SMFA/PBH

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Mapa Regiões Administrativas. 2011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Lei 82, de 24 de outubro de 1914

RIBEIRO. Luiz C.. Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira. IPPUR/UFRJ, FASE, 1997

ROLNIK, Raquel. A guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. Boitempo Editorial. 2015

SANDRONI, Paulo. A Dinâmica da Oferta de Terrenos Urbanos: análise preliminar dos dados da Planta Genérica de Valores de 2016 do Município de São Paulo. 2ª Parte. Disponível em: [http://sandroni.com.br/?page\\_id=914](http://sandroni.com.br/?page_id=914). 15/05/18. Consulta em: 08/04/2018

SANDRONI, Paulo. A Dinâmica da Oferta de Terrenos Urbanos: análise preliminar dos dados da Planta Genérica de Valores de 2016 do Município de São Paulo. 1ª Parte. Disponível em: [http://sandroni.com.br/?page\\_id=914](http://sandroni.com.br/?page_id=914). 17/10/17. Consulta em: 08/04/2018

SANTORO, Paula. Cidade, Estado, Capital. O papel das terras públicas na mobilização do Estado pelo capital em São Paulo. In: Reestruturação urbana e resistências em Belo Horizonte, Fortaleza e São Paulo. São Paulo: FAUUSP. 1ª. edição. 2018. p. 60-81. [https://observasp.files.wordpress.com/2018/04/cidadestadocapital\\_virt\\_low.pdf](https://observasp.files.wordpress.com/2018/04/cidadestadocapital_virt_low.pdf). 30/04/2018

SASSEN, Saskia. Who owns our cities – and why this urban takeover should concern us all. The Guardian International Edition. Disponível em: <https://www.theguardian.com/cities/2015/nov/24/who-owns-our-cities-and-why-this-urban-takeover-should-concern-us-all>. Versão revista em 25/05/17a. Consulta em 07/04/2018.

SASSEN, Saskia. The city: a collective good? The Brown Journal of World Affairs. Vol. XXIII, issue II. Spring/Summer 2017b.

SASSEN, Saskia. Expulsões. Brutalidade e complexidade na economia global. Paz e Terra. 1ª Edição. Rio de Janeiro/São Paulo. 2016.

SHIMBO, Lucia. Empresas construtoras, capital financeiro e a constituição da habitação social de mercado. In: MENDONÇA & COSTA (Orgs.). In: Estado e capital imobiliário:

convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/ Arte, 2011.  
p. 41-62.