



CENTRO FEDERAL DE EDUCAÇÃO TECNOLÓGICA DE MINAS GERAIS
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA AMBIENTAL
CURSO DE ENGENHARIA AMBIENTAL E SANITÁRIA

O *PHÁRMAKON* DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS: O CASO DE
BELO HORIZONTE-MG

VERA LUCIA PENA

BELO HORIZONTE

2019

VERA LUCIA PENA

O *PHÁRMAKON* DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS: O CASO DE
BELO HORIZONTE-MG

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Centro Federal de Educação Tecnológica de Minas Gerais como requisito parcial para obtenção do título de Engenheiro Ambiental e Sanitarista.

Orientador: Prof. Dr. Vandeir Robson da Silva Matias

BELO HORIZONTE

2019

Pena, Vera Lucia.

S---

O *phármakon* das Operações Urbanas Consorciadas: o caso de Belo Horizonte- MG.

54 f.

Orientador: Vandeir Robson da Silva Matias

Trabalho de conclusão de curso (Graduação) – Centro Federal de Educação Tecnológica de Minas Gerais, 2019.

1. Estatuto da Cidade. 2. Operações Urbanas Consorciadas. 3. Impactos Socioambientais. I. Pena, Vera Lucia. II. Centro Federal de Educação Tecnológica de Minas Gerais. III. O *phármakon* das Operações Urbanas Consorciadas: o caso de Belo Horizonte- MG.

CDD -----

VERA LUCIA PENA

O PHÁRMAKON DAS OPERAÇÕES URBANAS
CONSORCIADAS: O CASO DE BELO HORIZONTE- MG

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao
Centro Federal de Educação Tecnológica de
Minas Gerais como requisito parcial para
obtenção do título de Engenheiro Ambiental e
Sanitarista.

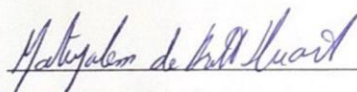
Data de aprovação: 05/12/2019

Banca examinadora:



Vandeir Robson da Silva Matias – Presidente da Banca Examinadora

Professor Dr. CEFET-MG



Matusalém de Brito Duarte

Professor Dr. CEFET-MG



Evandro Carrusca de Oliveira

Professor Dr. CEFET-MG

AGRADECIMENTOS

Agradeço, em primeiro lugar, a Deus por ter me dado força, sabedoria ao longo de todos esses anos de estudo. Além de ter iluminado meu caminho para a realização deste trabalho.

Aos meus pais, Francisco e Nazaré, que não mediram esforços para que eu chegasse até essa etapa da minha vida.

Ao meu orientador, Professor Vandeir Robson da Silva Matias pela confiança e por todo auxílio e orientação prestados na construção deste trabalho.

Ao meu companheiro Christiano pelos momentos compartilhados e pelo apoio, carinho e compreensão ao longo dos anos. E por todos os conselhos que foram primordiais para meu crescimento.

Às minhas cunhadas, Cynthia e Thaís, e minha sogra, Nádia, que sempre estiveram dispostas a me ajudar de alguma forma. Vocês foram essenciais.

Às minhas amigas do colégio, principalmente, Luisa Malta, Vitória e Larissa, por todo afeto e momentos de descontração.

Aos meus amigos da faculdade, em destaque, Yara, Letícia, Vinícius, Yuri e Diego, pela grande parceria e momentos vividos.

Aos meus professores e colegas de trabalho por todos os conhecimentos compartilhados e por acreditarem no meu potencial.

Agradeço a todos que direta ou indiretamente fizeram parte da minha formação e me apoiaram nessa jornada.

Muito Obrigada!

RESUMO

PENA, Vera Lúcia. *O phármakon das Operações Urbanas Consorciadas: O caso de Belo Horizonte- MG*. 2019. 52f. Monografia (Graduação em Engenharia Ambiental e Sanitária) – Departamento de Ciência e Tecnologia Ambiental, Centro Federal de Educação Tecnológica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2019.

A Operação Urbana Consorciada (OUC) é um instrumento previsto no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) que tem sido utilizado nas cidades brasileiras, com intuito de promover transformações urbanísticas, melhorias sociais e valorização ambiental, levando em consideração as diretrizes definidas no Plano Diretor. Em Belo Horizonte esse instrumento de política urbana está cada vez mais presente na viabilização de intervenções de grande escala. Nesse contexto, este trabalho tem como estudo o projeto da operação urbana consorciada Antônio Carlos, Pedro I, Leste e Oeste localizado no município de Belo Horizonte, denominado anteriormente como OUC Nova BH. O objetivo principal deste estudo é avaliar os impactos socioambientais da implementação do projeto desta operação, com o auxílio da categoria *Phármakon*. Essa categoria irá analisar em quais proporções as Operações Urbanas Consorciadas (OUC) poderiam ser consideradas “remédio” ou “veneno” para as questões ambientais e sociais. Para o desenvolvimento deste trabalho, foi realizada uma revisão bibliográfica, dados do projeto da OUC e softwares de linguagens computacionais que auxiliaram na análise. Por fim, conclui-se que esse instrumento de transformação do espaço urbano precisa de melhorias e tem grandes desafios para que seus objetivos sejam alcançados.

Palavras chaves: Estatuto da Cidade, Operação Urbana Consorciada, Impactos Socioambientais.

ABSTRACT

The Syndicated Urban Operation (OUC) is an instrument predicted in the Statute of the City (Law 10.257/2001) that has been used in the Brazilian cities, with intention of promoting town planning transformations, social improvements and environmental increase in value, taking into account the directives defined in the Master plan. In Belo Horizonte this instrument of urbane politics is more and more present in the feasibility large-scale interventions. In this context, this work takes as a study the project of the urbane operation when Antônio Carlos, Pedro I, Leste e Oeste located in the local authority of Belo Horizonte, called previously like OUC New BH. The main objective of this study is to value the impacts socioambientais of the implementation of the project of this operation, with the help of the category Phármakon. This category will be going to analyse in which proportions the Syndicated Urban Operation (OUC) might be considered “a medicine” or “poison” for the environmental and social questions. For the development of this work, a bibliographical revision was carried out, when they were given of the project of the OUC and softwares of computational languages that they helped in the analysis. For end, it ends what this instrument of transformation of the urbane space needs of improvements and has great challenges so that his objectives are reached.

Keywords: Statute of the City, Syndicated Urban Operation, Impacts Socioambientais.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1- Mapa da área de intervenção da OUC	25
Figura 2- Mapa da densidade demográfica da área	26
Figura 3- Mapa da renda da população de 0 a 3 salários mínimos	27
Figura 4- Mapa da renda da população de 10 salários mínimos	28
Figura 5 - Nuvem de palavras do REIV	32
Figura 6 - Mapa dos programas da proposta da OUC.....	34
Figura 7- Mapa das áreas de Amortecimento.....	36
Figura 8- Nuvem de palavras em relação às regiões de amortecimento.....	36

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Conteúdo mínimo do EIV da Operação Antônio Carlos e Pedro I, Leste e Oeste.....	30
Quadro 2 - Catalogação das Audiências Públicas.....	45

LISTA DE SIGLAS

BRT- Transporte Rápido por Ônibus

CEPAC – Certificado de Potencial Adicional de Construção

CVM – Comissão de Valores Imobiliários

DOM – Diário Oficial do Município

EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança

GCPU – Gerência Executiva do Conselho Municipal de Política Urbana

HIS – Habitação de Interesse Social

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

PD – Plano Diretor

OM – Ocupação Moderada

OP- Ocupação Preferencial

OUC – Operação Urbana Consorciada

PA – Proteção Ambiental

PBH – Prefeitura de Belo Horizonte

REIV- Relatório de Estudo de Impacto de Vizinhança

ZEIS- Zonas Especiais de Interesse Social

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	10
2. OBJETIVO	12
2.1. Objetivo geral	12
2.2. Objetivos específicos	12
3. REFERENCIAL TEÓRICO	13
3.1. Estatuto da Cidade.....	13
3.2. Conceituação das Operações Urbanas Consorciadas.....	18
4. METODOLOGIA	23
5. RESULTADOS E DISCUSSÕES.....	24
5.1. Análise do Diagnóstico da Área	24
5.2. Concepções do Projeto	33
5.3. O <i>PHÁRMAKON</i> DO PROJETO	37
5.3.1. O Remédio	37
5.3.2. O Veneno	40
6. CONCLUSÃO	47
7. REFERÊNCIAS	49

1. INTRODUÇÃO

As Operações Urbanas Consorciadas (OUC) são instrumentos de política urbana instituído pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001). A OUC caracteriza-se por um conjunto de intervenções urbanísticas e estruturais coordenadas pelo poder público municipal, com a participação dos moradores, proprietários, usuários permanentes e investidores privados (AGUIAR, 2011).

Nas médias e grandes cidades brasileiras esse instrumento está cada vez mais presente no planejamento e gestão do uso do solo urbano, por facilitar a ação do governo em relação às obras que visam alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental (FASTOFSKI *et al.*, 2017).

As alterações urbanísticas previstas nas OUCs seriam a implantação de serviços públicos, pavimentação de vias, sistemas de saneamento, transportes públicos, entre outras. No que refere as melhorias sociais, elas consistem na implantação de equipamentos comunitários como, postos médicos e escolas, construção de centros habitacionais para a população de baixa renda, e estímulo a oferta de bens e serviços de consumo. A valorização ambiental nesses projetos, compreende-se pela preservação do meio ambiente e dos recursos naturais, implantação de praças e parques, bem como a valorização do patrimônio histórico (BRASIL, 2001).

Apesar das ações de melhoria e dos benefícios produzidos, as Operações Urbanas Consorciadas também trazem impactos negativos tanto para as questões sociais quanto para as questões ambientais, tais como gentrificação, especulação imobiliária, poluição, aumento da demanda por infraestrutura. Nesse sentido, é de suma relevância avaliar os impactos socioambientais da implementação deste instrumento, visando garantir sua melhoria para o contexto urbano atual.

Segundo Aguiar (2011), as OUCs dependem do Plano Diretor (PD) para que sejam executados os objetivos gerais de política urbana estabelecidos nele. O Plano Diretor é definido pelo Estatuto da Cidade como conjunto de princípios e regras que orientam a ação dos agentes que utilizam o espaço urbano, com objetivo de garantir o bem-estar coletivo, maior justiça social e melhoria da qualidade de vida da população. A implantação do PD é difícil na

prática, principalmente porque a participação social não é estimulada nem desejada pelas equipes de administração pública e as soluções técnicas sugeridas são marcadas pelos interesses privados (ÁVILA; DIAS, 2013).

A categoria *Phármakon* supõe que existe uma transição entre a cura e a intoxicação, de forma a determinar em que medida uma situação pode ser entendida como tal. O presente estudo pretende discutir as Operações Urbanas Consorciadas a partir deste conceito, analisando em quais proporções as OUCs poderiam ser consideradas “remédio” ou “veneno” para as questões ambientais e sociais.

Inseridos nesse contexto, os estudos e discussões acerca do tema são de grande importância para garantir que sejam realizadas melhorias nos planos de operações consorciadas já existentes. Dessa forma, o objeto utilizado como estudo do presente trabalho é a OUC Antônio Carlos e Pedro I, Leste e Oeste, situada em Belo Horizonte/MG.

2. OBJETIVO

2.1. Objetivo geral

Avaliar os impactos socioambientais a partir do projeto de implementação da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos, Pedro I, Leste e Oeste do município de Belo Horizonte.

2.2. Objetivos específicos

- a) Avaliar os relatórios técnicos: Estudos de Impacto de Vizinhança e registros da participação popular na discussão do projeto;
- b) Levantar os impactos sociais e ambientais existentes em uma Operação Urbana Consorciada a partir da categoria de análise *Phármakon*.

3. REFERENCIAL TEÓRICO

3.1. Estatuto da Cidade

O Estatuto da Cidade é um instrumento de planejamento urbano que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição federal, com a finalidade de estabelecer diretrizes gerais da política urbana e ordenar o desenvolvimento das cidades, no que diz respeito à habitação, trabalho, circulação e recreação em acordo com o uso e ocupação do solo (AGUIAR, 2011).

A Lei federal n. 10.257 de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade em seus artigos 1º e 2º estabelecem de que maneira os instrumentos de política urbana, descritos no artigo 4º desse Estatuto, serão conduzidos em busca dos objetivos constitucionais. Em seu artigo 1º, parágrafo único, é definido que a regulação do uso da propriedade é em prol do bem coletivo da segurança e do bem-estar dos cidadãos, e o equilíbrio ambiental. Já o artigo 2º estabelece as diretrizes dos planos de ação urbanísticos, como exemplos a gestão democrática, preservação e valorização ambiental, controle do uso do solo, entre outras (MAGANHINI e MARTINS, 2014).

O Estatuto da Cidade, o qual defende que o meio ambiente urbano deve ser justo, equilibrado e sustentável, determina que toda atividade econômica deve ter o planejamento adequado por parte do administrador público, considerando os limites de sustentabilidade ambiental (BRASIL, 2001). Nesse sentido, o Estatuto apresenta-se um instrumento jurídico eficaz para proteger o meio ambiente artificial, estando em conformidade com o artigo 225 da Constituição Federal de 1988:

Art. 225 - Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

Segundo Santin e Marangon (2009), esse instrumento evidencia a importância da gestão democrática municipal a partir do direito de cada cidadão na participação das ações urbanísticas para o desenvolvimento equilibrado das cidades, garantindo que sejam sustentáveis para as presentes e futuras gerações. Essa participação é fundamental na busca do equilíbrio

entre interesses do poder público, grandes organizações, e das necessidades da população (MAGANHINI e MARTINS, 2014).

O Estatuto da Cidade traz instrumentos tributários, financeiros, políticos e jurídicos para auxiliar o município no controle e planejamento do seu território. Existem os que são obrigatórios e indispensáveis, como exemplo, a definição do perímetro urbano, planejamento, o cadastro e a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) (BRASIL, 2004). Os instrumentos que se aproximam do trabalho em questão são: Outorga Onerosa do Direito de Construir, Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Operações Urbanas Consorciadas e o Plano Diretor.

A lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) em seus artigos 28 a 31 regulamenta e dá tratamento específico ao instituto da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a partir do conceito de solo criado. A carta de Embu define o solo criado como sendo qualquer construção, seja no subsolo ou aéreo, acima do coeficiente de aproveitamento básico (BRASIL, 2008).

De acordo com o parágrafo 1º do artigo 28 do Estatuto da Cidade, o coeficiente de aproveitamento é a “relação entre a área edificável e a área do terreno”. Esse coeficiente deve estar previsto pelo Plano Diretor para toda zona urbana, além das áreas onde pode ser aplicada a Outorga Onerosa do Direito de Construir, assim como os limites máximos e mínimos a serem aproveitados nos terrenos. Ademais, o coeficiente mínimo é o mínimo de área edificável para que o imóvel cumpra sua função social (garantir o melhor uso e aproveitamento para a coletividade), e o coeficiente máximo compreende-se pela capacidade máxima de construção que a área suporta sem que a qualidade de vida dos seus habitantes seja prejudicada (SANTIN e MARANGON, 2009).

Esse instrumento conhecido também como solo criado é uma permissão do poder público para que o proprietário possa construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, estabelecido no PD, mediante pagamento de contrapartida financeira. Essa diferença, referente ao valor pago para construir acima do permitido, vai para um fundo de desenvolvimento urbano e habitação para ser aplicado em áreas mais carentes, por exemplo, construção de moradias populares e urbanização de áreas de interesse coletivo (BRASIL, 2004).

Isso também acontece com a Outorga Onerosa de Alteração de Uso. No artigo 29 do Estatuto da Cidade é determinado que o PD deve fixar áreas, em que poderá ser permitida a alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário. Assim, é estabelecido a possibilidade da recuperação social da valorização fundiária criada a partir da alteração de uso do solo (BRASIL, 2008).

Os recursos obtidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir e com a alteração de uso poderão ser aplicados em qualquer área do município desde que atendam as seguintes finalidades do Poder Público: regularização fundiária; execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; constituição de reserva fundiária; ordenamento e direcionamento da expansão urbana; implantação de equipamentos urbanos e comunitários; criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental e proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico (SANTIN e MARANGON, 2009).

No artigo 36 do Estatuto da cidade é determinado que o Estudo de Impacto de Vizinhança deverá ser regulamentado por lei municipal, em que serão estabelecidas quais atividades públicas e privadas nas áreas urbanas e empreendimentos que deverão ser submetidos por este estudo. Além disso, a obtenção de licenças de instalação, ampliação ou funcionamento só serão concedidas após aprovação do EIV (BRASIL, 2001).

O Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento de política urbana que avalia os efeitos positivos e negativos de empreendimentos ou atividades presentes no ambiente urbano em relação a população residente na área e nas proximidades. Esse estudo permite avaliar alternativas locacionais e tecnológicas para inserção do empreendimento, bem como a tomada de medidas preventivas para evitar o desequilíbrio do crescimento urbano e garantir condições adequadas para a população potencialmente afetada (ALVES e PASQUALETTO, 2013).

O referido estudo deve indicar as mudanças urbanísticas produzidas pelo empreendimento, e explicitar como se dará a valorização ou a desvalorização imobiliária no entorno do empreendimento. Nesse sentido, é essencial reconhecer a população beneficiada ou prejudicada com a valorização ou desvalorização imobiliária, e os impactos sociais que poderão ser gerados. Assim, é estabelecido os segmentos sociais que poderão ser

atraídos ou expulsos da área em função da implantação do empreendimento, além da possibilidade de alteração no perfil social e características culturais da vizinhança, desencadeando no processo de gentrificação (CARVALHO FILHO, 2006).

O EIV complementa instrumentos como Zoneamento, Código de Obras e Postura, os quais estabelecem normas de ordenamento espacial urbano. Esse Estudo de Impacto de Vizinhança prevê a participação popular, dando espaço para que a população afetada pelo empreendimento exponha sua opinião. Isso não acontece com o Zoneamento, uma vez que atividades que não são de interesse da população são permitidas (BATISTA e DIAS, 2008).

Segundo BRAGA (2001), existem Estudos de Impacto de Vizinhança elaborados nos municípios que não contemplam as análises relativas aos impactos socioeconômicos, sendo adotados procedimentos que destoam da realidade local. Nesse contexto, um estudo de impacto coerente deve conter os aspectos socioeconômicos para promover um desenvolvimento econômico que garanta os direitos fundamentais a população.

Ademais, um Estudo de Impacto de Vizinhança deve contemplar o diagnóstico da área e analisar todos os impactos provenientes das atividades e empreendimentos implementados. Isso permite que medidas corretivas e compensatórias sejam adotadas, além do monitoramento dos impactos (CARVALHO FILHO, 2006).

Durante o desenvolvimento do EIV é necessário que a população e o corpo técnico participem na avaliação de impactos e na escolha das medidas mitigatórias e compensatórias. Isso permite que a gestão urbana seja democrática e responsável, promovendo mudanças pautadas em um meio ambiente sustentável e equilibrado (DUARTE, 2007).

Na Constituição Federal de 1988 em seus artigos 182 e 30, incisos I, II e VII, são previstos o papel do poder público municipal no que se refere a matéria urbanística. O poder público, a partir do planejamento e controle do uso e da ocupação do solo urbano, atua diretamente nos interesses locais, promovendo adequadamente o desenvolvimento equilibrado do território. Essa atuação é feita através de um instrumento de política de desenvolvimento e expansão urbana, conhecido como Plano Diretor (BRASIL, 1988).

A função do planejamento urbanístico é de competência do poder público municipal, o qual deve gerir e planejar a cidade a partir de uma política

urbana que tem como objetivo atender a função social e garantir o bem-estar dos seus habitantes. Nesse sentido, será estabelecido um Plano Diretor para cada cidade, em que o planejamento urbano deverá ser aprovado pela Câmara Municipal (ALMEIDA *et al.*, 2017).

O Plano Diretor trata da organização e ocupação do seu território. Além disso, no Estatuto da Cidade, esse instrumento é resultado de um processo político, dinâmico e participativo que mobiliza o conjunto da sociedade e todos os segmentos sociais para discutir e estabelecer questões e pontos importantes sobre o projeto de desenvolvimento do município, atuando como percursor da cidadania (BRASIL, 2004).

Os princípios que norteiam o PD estão contidos no Estatuto da cidade. O Plano Diretor é obrigatório para os municípios: que possuem mais de 20 mil habitantes; que são integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas; que possuem áreas de especial interesse turístico; e que são situados em áreas de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental na região ou no país (REZENDE e ULTRAMARI, 2007). Para que esse plano possa cumprir com sua função, ele deverá conter no mínimo (BRASIL, 2001):

- I. Delimitação das medidas e ações para garantir as funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
- II. Definição dos objetivos, tema e as estratégias para o desenvolvimento ordenado da cidade;
- III. Utilização de instrumentos de política urbana, descritos no Estatuto das Cidades, com intuito de cumprir com os objetivos e estratégias estabelecidos no Plano Diretor;
- IV. Sistema de acompanhamento e controle para a execução e implementação do Plano Diretor.

No Brasil nas décadas de 60 e 70, o Plano Diretor era um documento técnico e individualizado, elaborado por arquitetos e urbanistas sem total consideração dos fatores que influenciam e levam à ocupação e utilização dos espaços urbanos. Após a constituição de 1988, o Plano Diretor passa a ser um plano participativo onde a sociedade tem o papel importante na tomada de decisões e na construção de um planejamento urbanístico que leve em consideração a ordenação social do desenvolvimento das funções sociais do

ambiente urbano e garantia do bem-estar da comunidade (ARAÚJO JUNIOR, 2006).

A proposta de alteração do PD de Belo Horizonte surgiu a partir das discussões levantadas na 4ª Conferência de Política Urbana realizada em 2014, em que foi constatado que o antigo plano estaria em desacordo com ordenamento urbanístico e com a lei de uso e ocupação do solo, por promoverem o adensamento de áreas inadequadas para essa finalidade. Com a percepção dessas falhas, da necessidade de direcionamento do adensamento, do aumento das áreas de proteção ambiental, e da melhoria social. O Projeto de Lei Municipal 1.749/2015 foi proposto, o qual dispõe sobre o novo Plano Diretor (ALMEIDA *et al.*, 2017).

Durante as audiências públicas e seminários, a proposição foi debatida no Legislativo e contou com a participação da população, que pôde enviar sugestões para a melhoria e a adequação do texto, resultando em emendas substitutivas incorporadas posteriormente. O novo Plano Diretor de Belo Horizonte foi sancionado pelo prefeito Alexandre Kalil e publicado no Diário Oficial do Município (DOM), na forma da Lei Municipal 11.181/19 (CMBH, 2019).

Uma das alterações decorrentes do novo plano, referente a Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I, Leste/Oeste trata-se das áreas de amortecimento, que são pontos de transição até locais fora da OUC, que exigem adensamento mais moderado (ALMEIDA *et al.*, 2017). Ao comparar a Lei Municipal 7.165/96 com a Lei Municipal 11.181/19, é possível perceber algumas mudanças como: retirada do artigo 69-A do antigo Plano Diretor que tratava dos locais previstos para ocorrer as operações urbanas; e no que refere ao conteúdo da lei específica da OUC, foram acrescentados sete tópicos, tornando-o mais completo e detalhado (MINAS GERAIS, 2019).

Até novembro de 2019, estão sendo discutidas emendas relacionadas ao novo Plano Diretor (lei Municipal 11.181/19), bem como a possibilidade de junção dos conteúdos do novo PD e da legislação de parcelamento, ocupação e uso do solo, transformando em uma única lei (PBH, 2019).

3.2. Conceituação das Operações Urbanas Consorciadas

A Operação Urbana Consorciada é um instrumento instituído pelo Estatuto da Cidade, com a parceria entre o poder público municipal e a iniciativa privada para realizar intervenções pontuais, alcançando o pleno desenvolvimento e a eficaz ocupação do solo urbano (FASTOFSKI *et al.*, 2017).

O Estatuto da Cidade desenvolvido com o intuito de estabelecer diretrizes gerais de política urbana, propõe instrumentos para colocar em práticas as diretrizes contempladas nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 2001). Um desses instrumentos de política urbana é a Operação Urbana Consorciada, a qual é definida na Lei Federal 10.527 de 2001 como:

Art. 32, Parágrafo 1º – Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental”.

O programa de OUC depende da existência de um Plano Diretor, porque esse instrumento estabelece regras de urbanização na área municipal delimitada, que deverá ter por finalidade a execução dos objetivos gerais de política urbana estabelecidos nele. Entretanto, é difícil sua instituição sem antes haver um planejamento urbanístico do município. Nesse sentido, a área delimitada a ser alcançada pela operação já deve estar fundamentada para a implementação da Operação Consorciada (AGUIAR, 2011).

Segundo Dallari e Ferraz (2006), as transformações urbanísticas estruturais desse instrumento promovem: modificação dos índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo; alterações das normas edilícias, considerando o impacto ambiental delas decorrente; e regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Além das transformações urbanísticas estruturais, as melhorias sociais e a valorização ambiental também fazem parte dos objetivos das Operações Urbanas Consorciadas. As melhorias sociais compreendem implantação de escolas, postos de saúde, espaços comunitários para lazer, eventos, esportes, reuniões e construção de centros habitacionais. No que tange a valorização ambiental, constitui-se por toda a preservação do meio ambiente, englobando o meio ambiente artificial, cultural, e principalmente, o ambiente natural (MAGANHINI e MARTINS, 2014).

É importante destacar que as intervenções realizadas pelas operações devem atender as próprias necessidades do projeto, podendo ser necessárias à implantação de unidades de habitação de interesse social, melhorias e reurbanização. Essas ações têm como objetivo assegurar as condições adequadas para as famílias que sofreram consequências pelas obras previstas na lei específica (AGUIAR, 2011).

Entre as exigências do Estatuto da Cidade, está a necessidade de um conteúdo mínimo para o plano de OUC (que constará em Lei municipal específica, baseada no Plano Diretor) para atingir um resultado urbanístico, estabelecendo, pelo menos (BRASIL, 2008):

- 1) Definição da área a ser atingida;
- 2) Programa básico de ocupação da área;
- 3) Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- 4) Finalidades da operação;
- 5) Estudo prévio de impacto de vizinhança;
- 6) Contrapartida, a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do artigo 32 do Estatuto da Cidade;
- 7) Forma de controle de operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

Nesse sentido, a multidimensionalidade presente na elaboração do plano da operação será avaliada a partir desses sete parâmetros que foram preestabelecidos no Estatuto da Cidade.

A destinação de recursos deve estar de acordo com os interesses da coletividade. Desta forma, os recursos da contrapartida exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados deverão ser aplicados apenas na operação urbana em questão. Os recursos provenientes da OUC utilizados na intervenção, os quais foram necessários para aquela operação, precisam ser registrados e conter conta bancária específica para entrada e saída dos recursos (AGUIAR, 2011).

Além disso, o município a partir da implantação das Operações Urbanas Consorciadas pode emitir Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), que podem ser leiloados ou utilizados no pagamento das próprias

obras de operação urbana. Esse certificado é utilizado pelo proprietário para poder ter o direito de construir acima do coeficiente permitido, sendo limitado ao perímetro da operação (MAGANHINI e MARTINS, 2014).

Os CEPACs são valores mobiliários comercializados na Bolsa de Valores e em leilões públicos, podendo ser comercializados em mercados secundários antes de serem vinculados a um empreendimento. O certificado pretende conectar os interesses dos agentes do mercado imobiliário, como proprietário de terras, construtoras, empreiteiras, incorporadoras e do mercado financeiros, os possíveis investidores, juntamente a isso fazem com o os governos locais consigam recursos para financiar bens públicos (STROHER, 2017).

Esses certificados são comercializados livremente, mas devem respeitar o perímetro de uma Operação Urbana Consorciada, ou seja, os direitos de construir são unicamente naquela área pertencente à operação. Para utilizar o potencial adicional de construção devem ser comprados os CEPACs. Já nas regiões do município que não existe previsão para implementação da OUC, o conceito de Outorga Onerosa do Direito de Construir é aplicado (CASTRO, 2013).

Conforme informações obtidas no portal da Comissão de Valores Imobiliários (CVM), em 2003 foi editada a instrução CVM 401 de 29 de dezembro, que regulamenta os registros de negociação e de distribuição dos CEPAC. De acordo com a instrução, nenhum certificado pode ser distribuído no mercado sem ser registrado na CVM da operação que está vinculado, e um prospecto deve ser emitido com os dados básicos da operação e com a quantidade de CEPAC estabelecida em lei específica (CVM, 2003).

As Operações Urbanas Consorciadas tem gerado no Brasil o processo de gentrificação. O termo gentrificação foi definido pela socióloga Ruth Glass em 1964, tendo maior foco na questão do mercado imobiliário e na substituição da população com menor poder aquisitivo pela nova classe média (RANGEL, 2015).

O referido termo não está somente relacionado as mudanças na qualidade, composição, distribuição da força de trabalho, mas também na reorganização do espaço para produção, circulação e consumo de

mercadorias. A gentrificação engloba um complexo processo de reestruturação urbana ligada à reorganização espacial (FURTADO, 2014).

Segundo Smith (2006), um dos pontos importantes desse termo envolve não apenas uma mudança social, mas uma transformação física de habitação local, combinando a higienização social com a reabilitação das áreas para que a classe média possa habitá-las. Como consequência, esse fenômeno acarreta o aumento do custo de vida e na especulação imobiliária.

Nesse contexto, as Operações Urbanas Consorciadas tem como consequência a gentrificação, ou seja, as áreas valorizadas por essa operação passam por um processo de substituição da população para uma de maior poder aquisitivo. Esse movimento acontece devido ao aumento dos preços de serviço, preços dos alimentos, taxas públicas, resultando na não condição da população de baixa renda de permanência naquela área. Nessa área valorizada, há substituição pela população colocada na categoria de classe média (MEDEIROS, 2018).

De acordo com Jayme e Neves (2010), o processo de transformação do espaço público tem dois aspectos importantes: os seus usos e as interações segregacionistas. Isso ocorre, pois a substituição da população torna a separação de classes mais evidente, refletindo visualmente no espaço urbano em que as classes baixas ocupam áreas mais distantes, onde há a concentração de aglomerados. Sendo assim, a construção desse trabalho irá ajudar para que sejam feitas melhorias nos planos urbanísticos realizados para as Operações Urbanas, minimizando os impactos como gentrificação, segregação que estão presentes nas OUCs.

4. METODOLOGIA

O presente trabalho tem como estudo de caso a Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos e Pedro I, Leste e Oeste localizada no Município de Belo Horizonte. Essa operação apresenta uma grande extensão, devido principalmente, a área em que será inserida e a quantidade de pessoas afetadas direta e indiretamente. No município de Belo Horizonte existe a Operação do Barreiro, entretanto, esta se destaca pela quantidade de dados e registros que podem ser acessados, sendo possível fazer uma avaliação mais consistente.

A metodologia utilizada foi dividida em três etapas, tais como: Revisão bibliográfica pertinente ao tema para auxiliar na análise de documentos. A segunda parte consiste em levantar dados secundários referentes ao projeto, disponibilizados no site da Prefeitura de Belo Horizonte, tais como: Proposta da OUC, Relatórios técnicos, Estudo de impacto de vizinhança (EIV) e registros participativos, os quais serão tratados e analisados. Para auxiliar nessa análise, foram utilizados *softwares* de linguagens computacionais que produziram nuvens de palavras com suas respectivas ligações. A terceira parte compreende-se por uma avaliação crítica a partir do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor, e os impactos socioambientais de acordo com a categoria de análise *Phármakon*.

5. RESULTADOS E DISCUSSÕES

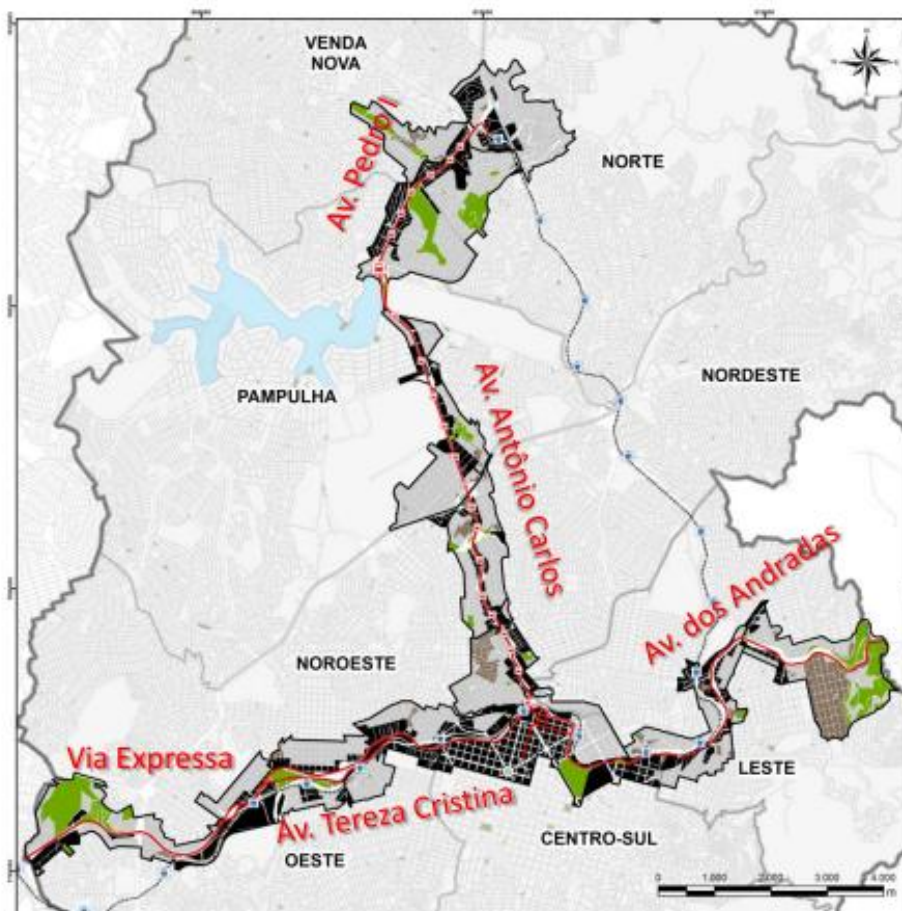
Esse Capítulo da pesquisa visa discutir a respeito dos impactos das Operações Urbanas, considerando a categoria de análise a partir das informações levantadas e da revisão bibliográfica.

5.1. Análise do Diagnóstico da Área

A Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos e Pedro I, Leste e Oeste estudada envolve uma área de 30,4 km², densidade demográfica média de 7685,70 hab/km², 99 bairros que são compostos por 909.306 moradores, o que corresponde a 36% da população de Belo Horizonte. A OUC está localizada na porção central de Belo Horizonte, Minas Gerais e abrange também os trechos da Avenida dos Andradas, Tereza Cristina – Leste e Oeste – que pertencem ao Ribeirão Arrudas. A Área de estudo compreende-se pelos trechos Norte/Sul onde está presente o Transporte Rápido por Ônibus (BRT), cujo objetivo é a melhoria do sistema de transporte público e Leste/Oeste, onde está localizado o Metrô (Figura 1).

As áreas verdes da região apresentam fisionomias diversificadas, e ao longo dos dois eixos, encontram-se vastas áreas verdes com marcada relevância ambiental. No sentido Leste/Oeste, a vegetação arbórea arbustiva é predominante tendo como espécies a Leucena, Sibipiruna e Sansão do Campo. Esse tipo de vegetação terá um grande peso na formação de um corredor verde na extensão da OUC. Em relação a bacia hidrográfica, os trechos Norte/Sul estão localizados na bacia dos Ribeirões do Isidoro e Onça, exceto nos bairros Lagoinha e Bonfim, que estão inseridos no Ribeirão Arrudas. Já o eixo Leste/Oeste está totalmente localizado na bacia do Ribeirão Arrudas (PBH, 2015).

Figura 1- Mapa da área de intervenção da OUC



Fonte: Apresentação da OUC Antônio Carlos, Pedro I, Leste e Oeste – Prefeitura de Belo Horizonte, 2015.

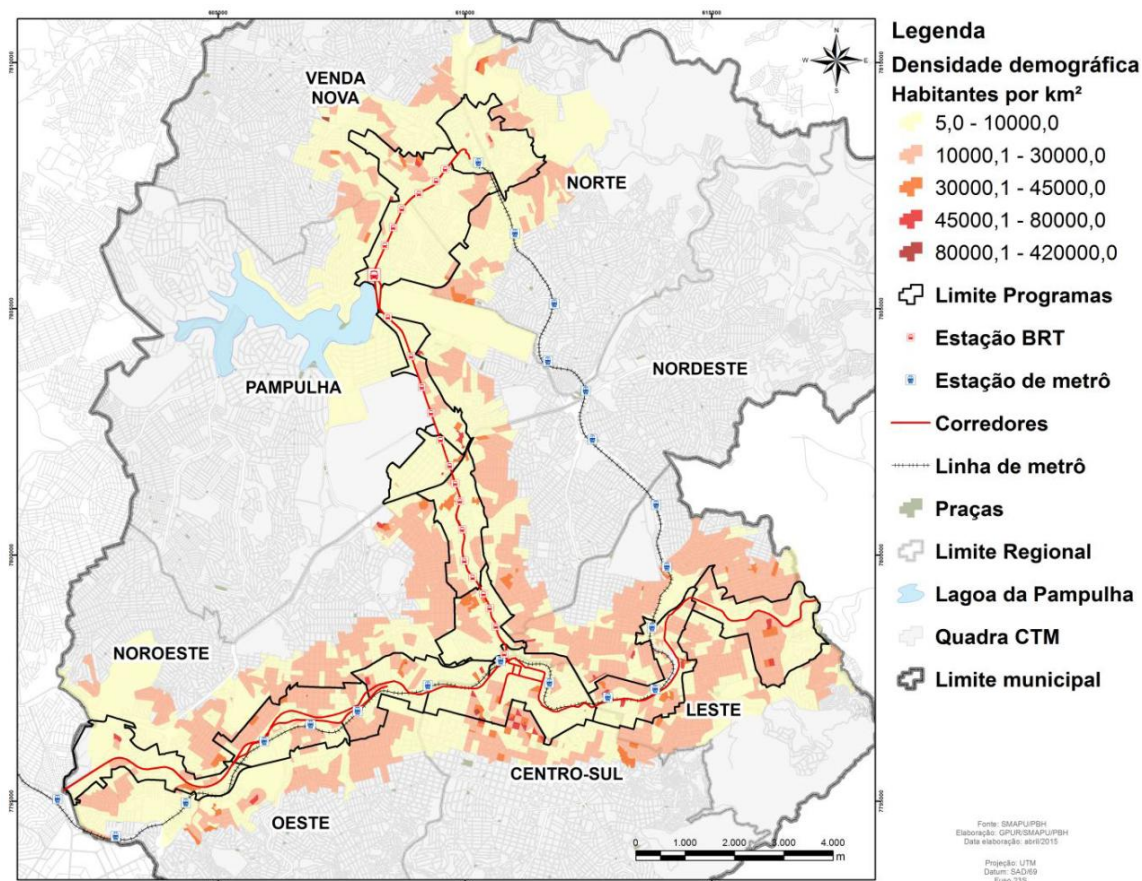
Entre os anos de 1980 e 2000, as avenidas Dom Pedro I e Antônio Carlos, as quais que ligavam o centro a região da Pampulha, passaram por um período de degradação das edificações e evasão das atividades não residenciais. Além dessa porção, a região Leste-Oeste também enfrentou essa fase de degradação que foram intensificados com a inserção de viadutos de transposição da linha férrea (PBH, 2015). Em termos espaciais, observa-se a expansão das atividades econômicas dos centros para os bairros e para os corredores viários que, por demandarem de melhor infraestrutura acabam resultando na extinção de moradias e ocupação por equipamentos ligados a atividade comercial, em sua maioria, e por atividades ligadas a prestação de serviços.

Nessa lógica a ocupação dos eixos centrais e no seu entorno não são proporcionais, e seguem com um planejamento inadequado sem preocupar

com a distribuição dos usos e com a gestão da infraestrutura das regiões. Na área da OUC existe uma concentração de indústrias e uma transposição de linha férrea, ou seja, um local apenas de passagem sem atrativos para a circulação e ocupação (FASTOFSKI *et al.*, 2017).

Na Figura 2 é perceptível que a maior concentração de pessoas está localizada nos bairros do entorno e não no corredor.

Figura 2- Mapa da densidade demográfica da área

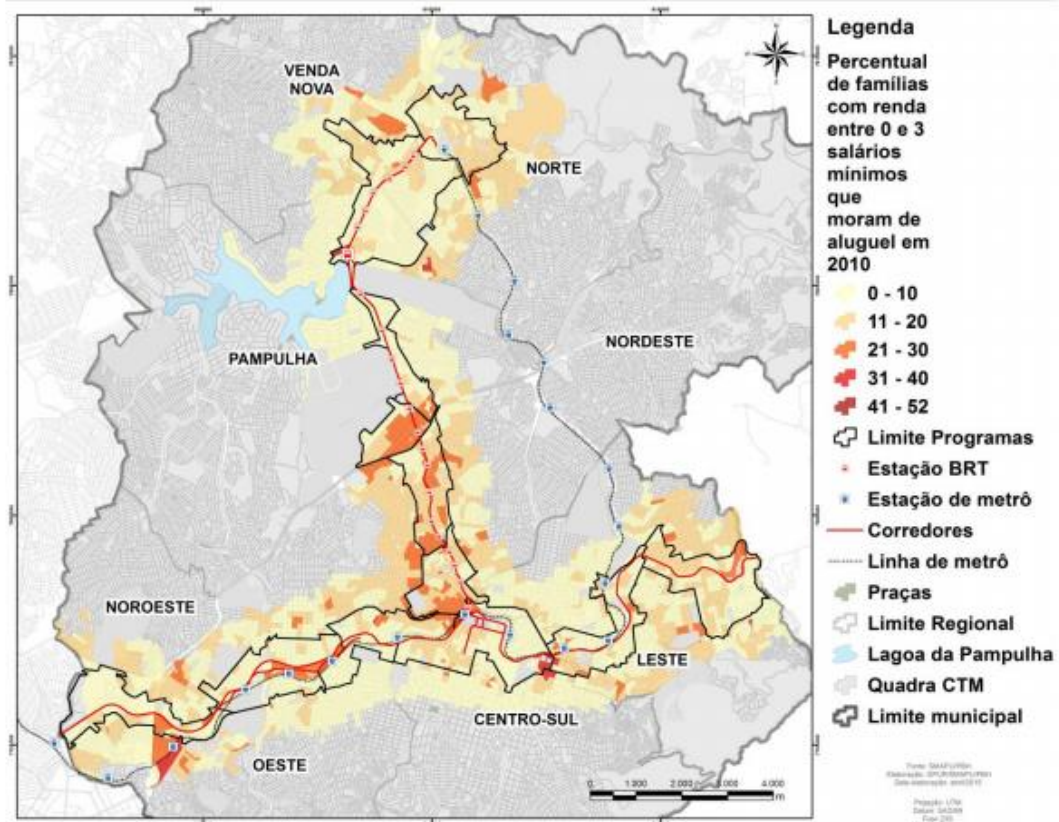


Fonte: Apresentação da OUC Antônio Carlos, Pedro I, Leste e Oeste – Prefeitura de Belo Horizonte, 2015.

Em relação a população residente, constata-se que áreas de ocupação consolidadas e próximas ao centro abrigam, predominantemente, população de renda média a alta com variação entre os bairros, dependendo da proximidade da área central ou das condições de articulação viária e infraestrutura. Nesse sentido, ao analisar as regiões, é possível traçar um perfil para a população, sendo que nas extremidades dos eixos Noroeste, Leste e Norte reside a população de baixa e média renda. Já na área central, predomina usuários de transporte público, e na área centro-sul a população é composta pelos cidadãos com renda alta (PBH, 2015). Nos mapas a seguir é possível visualizar

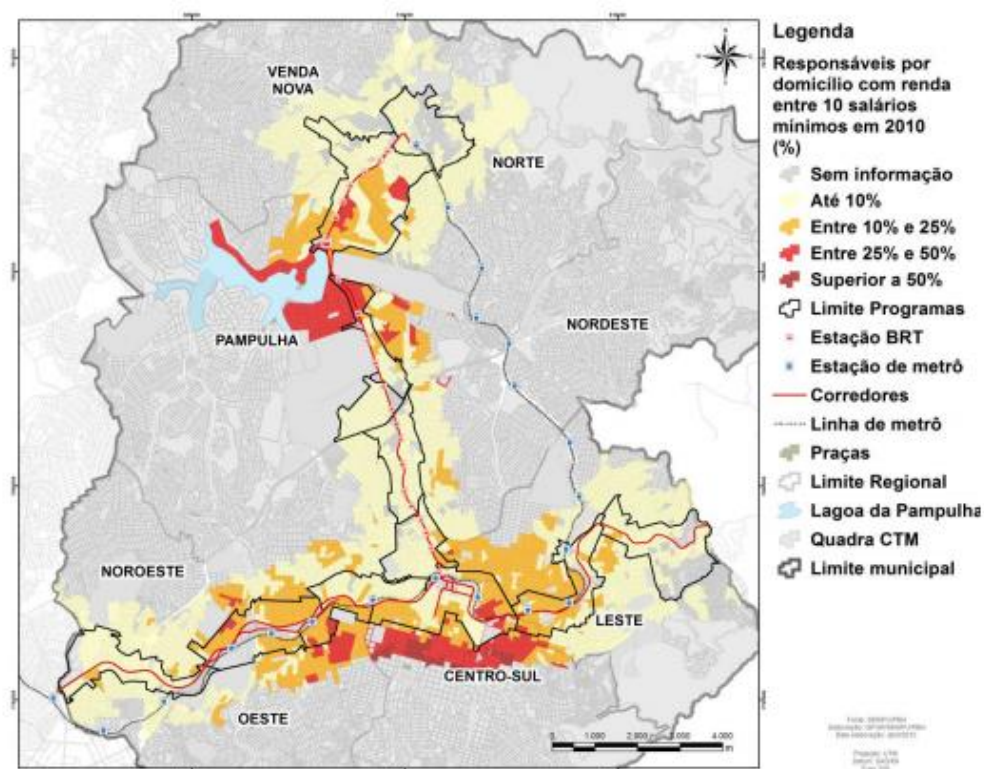
essa análise do perfil a partir da renda pertencente a população entre 0 e 3 salários mínimos (Figura 3) e entre 10 salários mínimos (Figura 4).

Figura 3- Mapa da renda da população de 0 a 3 salários mínimos



Fonte: Apresentação da OUC Antônio Carlos, Pedro I, Leste e Oeste – Prefeitura de Belo Horizonte, 2015.

Figura 4- Mapa da renda da população de 10 salários mínimos



Fonte: Apresentação da OUC Antônio Carlos, Pedro I, Leste e Oeste – Prefeitura de Belo Horizonte, 2015.

No Estatuto da Cidade é regulamentado em seu artigo 33 que as Operações Urbanas Consorciadas necessitam de Estudo de Impacto de Vizinhança. Este estudo deve contemplar os impactos gerados e as respectivas medidas de prevenção, mitigação ou compensação com o intuito de se evitar o desequilíbrio do crescimento urbano e garantir condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis (BRASIL, 2001).

É importante destacar que tais medidas têm uma ampla abrangência, podendo incluir desde a sinalização especial para a execução de obras até a preservação do patrimônio histórico, qualidade ambiental e permanência de um grupo populacional pertencente à área (MALERONKA, 2010). Nesse contexto, é essencial que todas as alterações do projeto, sejam prevista no estudo, a fim de se revisar as medidas e soluções propostas para a promoção da sustentabilidade.

Além disso, o EIV é considerado um importante instrumento de política urbana que faz a mediação entre os interesses privados, referente aos empreendedores e o direito a qualidade urbana para os moradores e usuários do entorno. Ou seja, é um mecanismo que obriga os empreendedores a refletirem sobre as questões sociais e ambientais que seu empreendimento estará relacionado para garantir a função social da área.

De acordo com o artigo 37 do Estatuto Cidade, o EIV deverá avaliar no mínimo os seguintes pontos (BRASIL, 2001):

1. Adensamento populacional;
2. Equipamentos urbanos e comunitários;
3. Uso e ocupação do solo;
4. Valorização imobiliária;
5. Geração de tráfego e demanda por transporte público;
6. Ventilação e iluminação;
7. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Segundo Pretes (2003), a legislação municipal poderia exigir que fossem analisados outros estudos além dos definidos no artigo 37 do Estatuto da Cidade, tais como: impactos de volumetria de edificações, levantamento de vegetação, impactos sócioeconômicos, impactos no patrimônio histórico-cultural, e impacto nos recursos hídricos. Vale ressaltar que isso não quer dizer que deve ser obrigatório para todos os empreendimentos, uma vez que o estudo será necessário dependendo das características e das atividades do empreendimento.

Seguindo nessa linha de raciocínio, seria interessante que para empreendimentos de grande porte, considerando a magnitude do impacto causado por ele, como por exemplo, as Operações Urbanas Consorciadas deveriam desenvolver o Estudo de Impacto Ambiental, que é um documento mais completo que o EIV, visto que é um instrumento que abrange diversos tipos de intervenções. Essas intervenções propostas no projeto em conjunto apresentam impactos sociais e ambientais que estão relacionados entre si.

O Quadro 1 mostra a comparação do conteúdo mínimo do EIV definido no Estatuto da Cidade em relação ao EIV da Operação Antônio Carlos e Pedro I, Leste e Oeste.

Quadro 1 - Conteúdo mínimo do EIV da Operação Antônio Carlos e Pedro I, Leste e Oeste.

Conteúdo Mínimo do EIV (art. 37 do Estatuto da Cidade)	EIV da Operação Antônio Carlos e Pedro I, Leste e Oeste
Adensamento Populacional	SIM
Equipamentos Urbanos e Comunitários	SIM
Uso e Ocupação do Solo	SIM
Valorização Imobiliária	SIM
Geração de tráfego e demanda por transporte público	SIM
Ventilação e Iluminação	SIM
Paisagem urbana e Patrimônio Natural e Cultural	SIM

Fonte: Próprio autor, 2019.

De acordo com o Quadro 1 é possível perceber que o Estudo de Impacto de Vizinhança da operação analisada apresenta todo o conteúdo mínimo previsto no Estatuto da Cidade. Entretanto, a valorização imobiliária é o único tema que não é tratado como um tópico no estudo, sendo apresentado dentro de subtópicos, não dando ênfase nesse conteúdo. E por ser um tema relevante, principalmente por estar relacionado a um dos impactos mais importantes (gentrificação) em uma operação, a valorização imobiliária deveria ser relatada em destaque.

Além do conteúdo mínimo para o Estudo de Impacto de Vizinhança definido no artigo 37 do Estatuto da Cidade, é necessário que seja abordado os seguintes itens (SCHVASRBERG *et al.*, 2016):

- 1) Inclusão de quadro, tabela ou mapa que relacione os portes e tipos de empreendimentos de impacto a sua localização no município, devido a “regra de incidência” para empreendimentos e atividades sujeitas ao EIV;
- 2) Procedimentos para definição da área de influência (vizinhança);
- 3) Métodos para a definição dos impactos, bem como as medidas preventivas, compensatórios, que serão adotados para mitigação, prevenção dos impactos durante e após a implementação do empreendimento;

- 4) Definir os papéis e competências dos agentes envolvidos na elaboração e análise do EIV, como por exemplo, Prefeitura municipal, Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano ou similar, e empreendedores;
- 5) Métodos e instrumentos para gestão da participação da sociedade civil nos processos de análise e aprovação do EIV.

No que concerne a essas recomendações, observa-se que o Estudo de Impacto de Vizinhança contém essas exigências, mas a forma como estão dispostas não são claras. Dessa maneira, seria interessante que fosse utilizado recursos de tabelas e quadros para explicitar a importância do EIV para esse tipo de instrumento de transformação do espaço urbano, assim como a regra da incidência que definem quais empreendimentos devem ter o referido estudo. Além disso, ressalta-se que os itens 3), 4) e 5) devem ser apresentados de forma mais clara e detalhada visto que são pontos importantes que sem eles não seria possível atender aos objetivos da Operação Urbana.

Com a comparação do conteúdo mínimo do EIV em relação ao estabelecido na Lei Federal n. 10.257 de 2001, e também de acordo com o manual de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade, não é possível fazer inferências aprofundadas sobre a qualidade do conteúdo apresentado. Essa avaliação mais profunda é descrita no Relatório de Impacto de Vizinhança (REIV) que foi realizado pela Gerência Executiva do Conselho Municipal de Política Urbana – GCPU, e também por alguns representantes do setor popular. Contudo, segue a nuvem de palavras para analisar os conteúdos apresentados no REIV (Figura 5).

Figura 5 - Nuvem de palavras do REIV.



Fonte: Próprio autor.

Os relatórios realizados por representantes da sociedade apresentam condicionantes para promover melhorias para o Estudo de Impacto de vizinhança. Nesses relatórios, é abordada a preservação do patrimônio cultural, que foi colocado em diversos momentos como responsabilidade de terceiros. Além disso, foi ressaltado que faltaram estudos para analisar mais profundamente os efeitos gerados pela construção de grandes prédios sem limite de altimetria que estão previstos na proposta da OUC. Assim como, o aumento de áreas impermeáveis, causando enchentes e deslizamentos de terra em locais mais vulneráveis. E por fim, os representantes do setor popular trataram a respeito da questão social, principalmente na garantia de moradias para população de baixa renda, assim como a realocação adequada das famílias, a fim de se evitar o processo de gentrificação. Logo, deram destaques para os temas que foram abordados no EIV, mas que ainda deixaram questionamentos.

5.2. Concepções do Projeto

A Operação Urbana Consorciada Antonio Carlos e Pedro I, Leste e Oeste foi uma alternativa discutida no início de 2014 pela Prefeitura de Belo Horizonte, com intuito de trazer melhorias para algumas regiões da cidade, visto que estas estavam passando por intervenções viárias, como a implantação do BRT e teriam maior suporte e potencial para construções (PBH, 2015).

Nesse sentido, o principal objetivo desse instrumento é promover uma melhoria na infraestrutura instalada no local, principalmente o sistema de transporte, junto à reestruturação urbana no entorno do eixo que deverá proporcionar a qualidade ambiental e urbana da área (PBH, 2015).

A proposta da OUC pode ser dividida em eixos principais que seriam: estrutural, socioambiental e econômico. As ações no eixo estrutural baseiam-se no direcionamento do crescimento das cidades próximas aos corredores do transporte público coletivo, como, metrô e BRT; e ocupação de áreas com maior infraestrutura de transporte, proporcionando um adensamento populacional para que, principalmente, os usuários de transporte público possam morar e trabalhar perto das estações do metrô e do BRT. Além disso, propõem-se definir as áreas verdes, as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), as quadras centrais, praças e galerias para garantir maior qualidade de vida à população que frequenta a área da operação, maior circulação de pessoas nos espaços livres de uso público e movimentação comercial, no caso das galerias comerciais que serão inseridas nessas regiões (AILMEIDA *et. al.*, 2017).

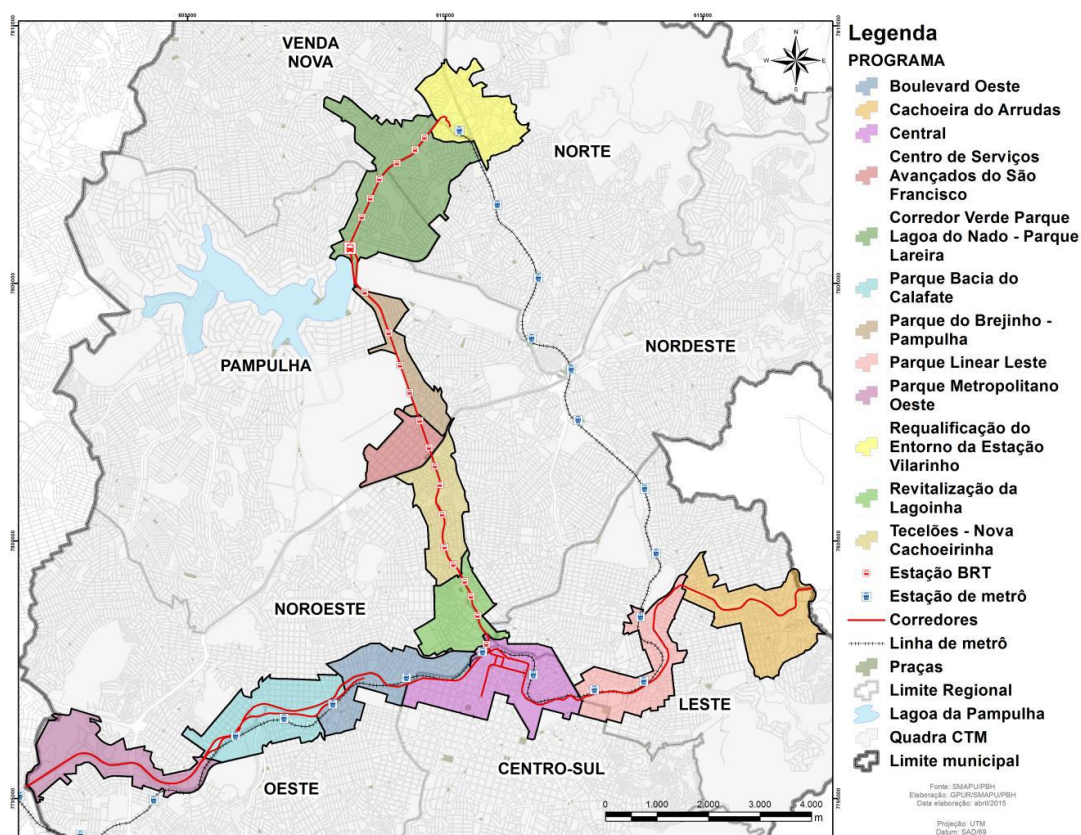
No setor econômico, pretende-se reciclar as áreas subutilizadas e desocupadas, para que sejam utilizadas como espaços públicos na proteção da identidade cultural e da população residente. Além disso, as áreas com capacidade para o transporte coletivo e infraestruturas terão incentivos para o desenvolvimento de empresas, a partir da inserção de serviços de saúde, tecnologia e turismo, favorecendo a geração de emprego e renda (PBH, 2015).

As atividades do eixo socioeconômico preveem melhoria das vias que serão mais afastadas e associadas com passeios e imóveis, ou seja, melhor

relação da habitação com os espaços públicos e os pedestres; investimento na infraestrutura urbana das vilas e aglomerados localizados na área da OUC; definição de incentivos para a produção pública de Habitação de Interesse Social (HIS); construções de edificações voltadas para usuários de transporte público coletivo, com condomínio de baixo custo, uma vaga de garagem e apenas um banheiro no apartamento. Além disso, também são previstas melhorias como a preservação e recuperação de imóveis com importância histórica, ampliação e melhoria das áreas verdes existentes e criação de novas, como corredores verdes, praças, parque, sendo de fácil acesso a todos os usuários da área da OUC (FASTOFSI, *et al.*, 2017)

Para alcançar todos os objetivos e ações propostas na área da OUC objeto desse estudo, foram planejados doze programas, em que cada etapa é apresentada um conjunto de obras estruturantes com o intuito de promover unidades de vizinhança qualificadas, como apresentado na Figura 6.

Figura 6 - Mapa dos programas da proposta da OUC

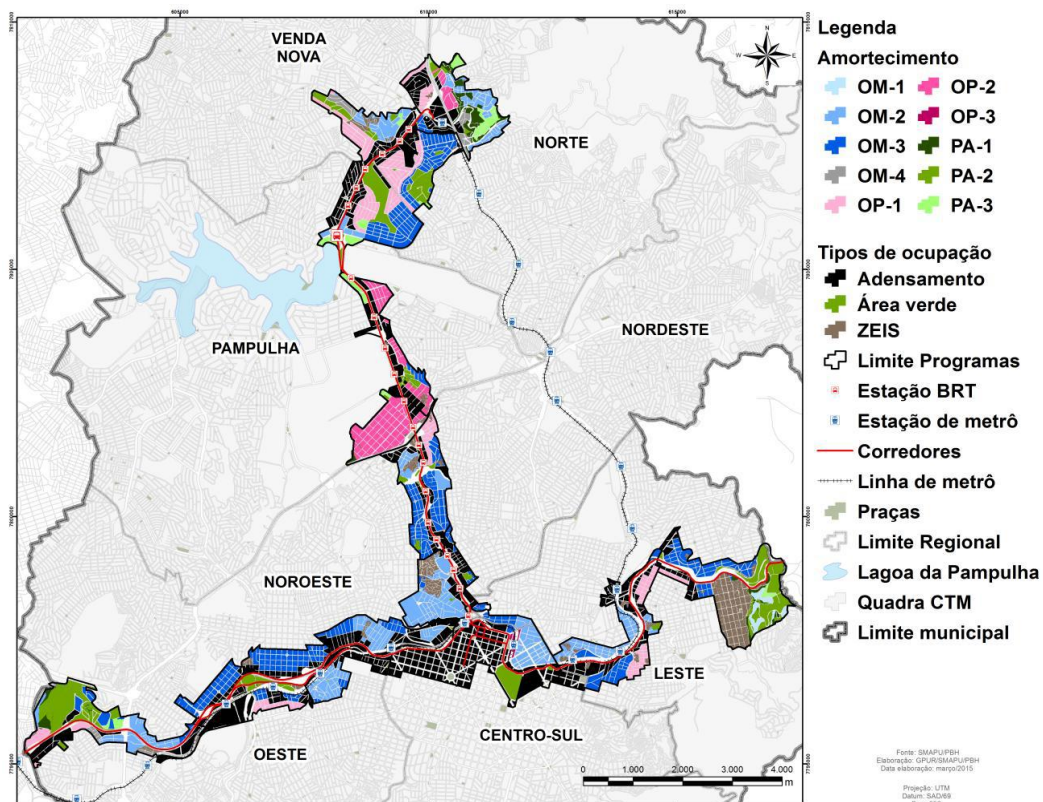


Fonte: Apresentação da OUC Antônio Carlos, Pedro I, Leste e Oeste – PBH, 2015.

Em relação as intervenções de amortecimento, foram definidas áreas que se dividem em: áreas de Ocupação Moderada (OM), de Ocupação Preferencial (OP) e de Proteção Ambiental (PA). Essas áreas visam uma transição das áreas do entorno com os bairros, tornando menos intenso as regiões adjacentes às áreas de amortecimento (FASTOFSI, *et al.*, 2017).

As áreas de preservação ambiental são classificadas de acordo com o grau de proteção e utilização, sendo PA-1 de elevada proteção e baixíssima utilização, PA-2 de alta proteção e baixa utilização e PA-3 proteção moderada e ocupação contida. Em relação aos ambientes de ocupação preferencial que estão relacionados com grau de adensamento construtivo e populacional, de acordo com a disponibilidade de infraestrutura já existente, tais como: OP-1 que tem adensamento populacional e construtivo reduzido e OP-2 que tem adensamento populacional e construtivo médio. As áreas de Ocupação Moderada são referentes às restrições de adensamento, devido a capacidade suporte e saturação da infraestrutura, sendo OM-1 baixa capacidade suporte e restrição a ocupação, OM-2 baixa capacidade suporte e controle da densidade construtiva, OM-3 saturação da capacidade suporte e restrição a ocupação, e OM-4 ocupação incentivada, principalmente voltada para moradias de interesse social e pequenos estabelecimentos comerciais (PBH, 2015). Na Figura 7 é possível ver a localização das áreas de amortecimento e na figura 8 é apresentada uma abordagem diferente sobre as áreas de amortecimento descritas no plano urbanístico.

Figura 7- Mapa das áreas de Amortecimento



Fonte: Apresentação da OUC Antônio Carlos, Pedro I, Leste e Oeste – PBH, 2015.

Figura 8- Nuvem de palavras em relação às regiões de amortecimento.



Fonte: Próprio autor, 2019.

A Figura 8 retrata sobre as regiões de amortecimento da Operação Urbana. Essas áreas dão destaque para ocupação local, considerando suas restrições e características do solo, topografia, infraestrutura existente para promoverem o equilíbrio das regiões de adensamento. Além disso, foi levada em consideração a capacidade suporte das áreas para que as questões ambientais sejam preservadas, assim como o patrimônio histórico e cultural em prol da qualidade de vida da coletividade. Então, a partir dessa nuvem de palavras é possível perceber que a frequência que as palavras aparecem no plano urbanístico da OUC objeto desse estudo, retratam o grau de importância das palavras utilizadas considerando o contexto que estão inseridas.

5.3. O PHÁRMAKON DO PROJETO

A seguir serão abordados os impactos presentes nas Operações Urbanas Consorciadas, em destaque para a OUC Antonio Carlos e Pedro I, Leste e Oeste, que serão analisadas de acordo com a categoria *Phármakon*. Essa categoria de análise que se divide entre “cura” e “intoxicação”, será apresentado para relatar em quais proporções as OUCs podem ser consideradas “remédio” ou “veneno”.

5.3.1. O Remédio

As OUC em geral apresentam propostas que irão promover uma reestruturação e requalificação da área urbana, além de um novo modelo de adensamento construtivo e populacional das áreas envolvidas, garantindo a atração de comércios e serviços que levam ao desenvolvimento local, como geração de emprego. Outras propostas apresentadas pela OUC são a melhoria das condições de mobilidade urbana, principalmente devido as transformações estruturais realizadas nas grandes vias públicas, e a valorização de transporte não motorizado.

Essas mudanças estão em conformação com o uso intensivo por moradias, com destaque para a população de baixa renda. Além da melhoria de áreas públicas, parques e praças; preservação e recuperação do patrimônio histórico e cultural e reforma de equipamentos urbanos e comunitários. Contudo, essas transformações irão promover uma maior qualidade de vida

para toda a população e a preservação da história e da identidade cultural da cidade.

Desse modo, constata-se que toda a reestruturação envolvida em uma operação traz melhorias que se dividem em quatro vertentes: infraestrutura, economia, social e ambiental. Todas essas áreas estão interligadas, as quais contribuem para garantir a função social da terra.

O Projeto da Operação Urbana Consorciada Antonio Carlos e Pedro I, Leste e Oeste como retratados anteriormente, prevêem transformações estruturais, socioambientais e econômicas. Essas modificações baseiam em três principais grupos de ações (PBH, 2015):

1. Estimular um adensamento orientado preferencialmente aos usuários do transporte coletivo, por meio de inserções urbanas com padrões de ocupação diferenciados, incentivando diferentes tipologias de habitação de interesse social;
2. Criar e fortalecer centralidades econômicas, sociais e culturais ao longo do corredor a partir da criação de quadras (Central, Praça e Galeria). Incentivar a formação de polos de concentração de atividades e de pessoas através da implantação de projetos prioritários e de equipamentos, de forma a conformar referências funcionais e visuais, reduzir a necessidade de deslocamento ao colocar a população próxima aos meios de transporte. E gerar melhorias e novos fluxos de transporte que reduzam a sobrecarga no sistema nos horários de pico;
3. Implantar intervenções que promovam a melhoria das condições urbanas e ambientais e da qualidade de vida da população, por exemplo, requalificação e preservação de áreas verdes e de interesse cultural, sendo acessíveis a pé ou de bicicleta, incentivo a empreendimentos sustentáveis, e implantação de corredores verdes.

De acordo com as propostas e ações relatadas, constata-se que as melhorias provenientes dessa operação são: melhoria do trânsito devido a menor necessidade de deslocamento dos cidadãos; melhores condições de mobilidade urbana; maior qualidade de vida para a população; aumento das oportunidades de emprego, que está diretamente ligado ao desenvolvimento da economia da cidade, maior acesso aos equipamentos de saúde, educação, cultura e lazer; e aproveitamento de lotes vagos e subutilizados na área da

OUC. Logo, o “remédio” da OUC concentra nas questões relacionadas a infraestrutura, e economia, e na mobilidade urbana, principalmente no que se refere a modificação dos índices e parâmetros de parcelamento, ocupação, uso do solo. Entretanto, de acordo com a proporção e do propósito que essas ações estão envolvidas, essas intervenções podem ser transformadas em “veneno”.

Nesse sentido, faz-se necessário o acompanhamento pelos cidadãos das atividades propostas, que deverão ter seu espaço para debatê-las e suas respectivas consequências, visto que essas modificações podem facilmente transitar de um fator “bom” para “ruim”, prejudicando a população afetada. Um possível fator frágil as mudanças seria o adensamento construtivo próximo aos corredores que, dependendo do local, do volume que ocorre e das suas características, poderiam acarretar em uma piora das questões climáticas e aumento do processo de ilha de calor. Outras fragilidades que podem ser observadas são a elevação do nível de ruído durante a implantação da operação, reduzindo assim a qualidade de vida de quem reside e/ou trabalha naquela ou próxima àquela porção da cidade.

Em relação ao propósito dessas ações, observa-se que com a instituição de CEPACs, que promovem o aumento da capacidade de adensamento populacional e construtivo, existe uma possibilidade de transformar uma melhoria em um impacto negativo. Isso acontece porque essas áreas previstas nesse certificado serão ocupadas de forma intensa, visto que os parâmetros de uso e ocupação e uso do solo são mais permissíveis que o exposto no Plano Diretor. E similar à outra ideia, elas podem levar a menor circulação de ar pela quantidade e altura das construções, além do aumento de ruído e poluição do ar. Nesse caso, o que gerou essa alteração da ação, pontuada como positiva, foi seu propósito, que era a arrecadação com a venda das contrapartidas pela especulação imobiliária, visando o lucro e negligenciando os problemas frente a essa questão.

Outro exemplo de impacto que pode transitar entre o positivo e o negativo seria o agrupamento de lotes extensos, autorizados devido aos parâmetros mais permissíveis de uso e ocupação do solo. Esses terrenos tem um maior potencial de reestruturação em relação ao planejamento da escala do lote. Entretanto, pode se tornar um aspecto ruim por dar espaço pra grandes

empreendimentos fechados que não tem relação com a rua, dificultando a circulação de pedestres.

No que tange o incentivo ao uso do transporte coletivo e cicloviário, que ocorrerá por meio da ampliação e construção da rede de transporte com novos eixos e estações e implantação de ciclovias, tem-se a redução da utilização do transporte individual por automóvel. Contudo, a expansão da utilização da bicicleta como meio de transporte é um impacto que gera melhorias nas condições de acesso e de circulação, e isso reduz a saturação viária. Entretanto, quando se trata dos deficientes físicos, essa questão transforma-se em um aspecto negativo, porque não é um meio de transporte que tem a acessibilidade para esse tipo de deficiência. Nesse contexto, são necessários que sejam promovidas ações e medidas de inclusão e de acessibilidade para a população portadora de deficiência, considerando que esse tema não foi abordado explicitamente no Estudo de Impacto de Vizinhança.

5.3.2. O Veneno

É de suma relevância compreender primeiramente que os impactos ambientais presentes em uma Operação Urbana Consorciada ligados à cidade apresentam uma multidimensionalidade e, por isso, não podem ser omitidos.

Seguindo essa lógica, é importante entender que os impactos ambientais estão em constante movimento por ser uma relação de alterações sociais e ecológicas. Ao fixá-los como é feito nessa pesquisa, estão sendo analisado apenas um estágio do impacto, desconsiderando sua dinâmica. Esse conhecimento de um estágio do problema permite inferir e direcionar para possíveis ações mitigadoras. Porém, é relevante não possuir uma visão fragmentada do processo, ou seja, estudar, de forma separada, aspectos ambientais como o clima, relevo, vegetação, e aspectos sociais como condições de habitação, características da população, e meios técnicos (meio artificial), resultando em uma separação dos impactos físicos e sociais (COELHO, 2011).

Nesse sentido, essa visão separada dos impactos resulta em uma distorção da classificação em positivo e negativo, desconsiderando um contexto global. Portanto, o que é considerado positivo em um momento para uma classe social e para certo local pode não ser para outra, ou o que é positivo em um dado momento pode não ser em outro (COELHO, 2011). Essas

ideias só confirmam que colocar os impactos de forma isolada, não é uma boa maneira para identificá-los. Isso porque de acordo com as circunstâncias em que são expostos (finalidade e classe em que está envolvida) esses impactos podem transitar entre algo “bom” e “ruim”. Assim, a utilização de uma categoria é uma maneira considerável para retratar essas variações.

De acordo com o projeto da OUC Antonio Carlos, Pedro I, Leste e Oeste, é possível identificar impactos que estão relacionados tanto com as questões sociais quanto com as questões ambientais. De modo geral, os impactos são:

- Aumento do nível de ruído;
- Poluição do ar;
- Intensificação do fenômeno de ilha de calor;
- Assoreamento de curso d'água;
- Erosão e deslizamento de terra;
- Aumento e descentralização da demanda por infraestrutura (equipamentos públicos);
- Saturação viária;
- Aumento do tempo de deslocamento por transportes motorizados;
- Aumento do potencial construtivo sem limite de altimetria;
- Redução da ventilação e iluminação;
- Aumento da temperatura;
- Alteração da permeabilidade do solo;
- Aumento do consumo de água, energia e geração de resíduos;
- Degradação da vegetação;
- Substituição de comércios locais;
- Reassentamento da população;
- Alteração da ambiência urbana;
- Pressão sobre áreas de interesse cultural e em Vilas e Aglomerados;
- Gentrificação.

Uma das principais propostas prevista no projeto da OUC é o maior adensamento populacional e construtivo próximos aos eixos prioritários de transporte coletivo. Em função desse adensamento poderá ocorrer uma racionalização da infraestrutura instalada que, conseqüentemente a isso, irá levar ao aumento da demanda por equipamentos públicos e por infraestrutura.

Concomitante a isso, em várias vias da cidade é provável que ocorra mais rapidamente a saturação viária, devido ao aumento das frotas de ônibus. Contudo, o aumento do número do transporte coletivo irá interferir negativamente no tempo de deslocamento com transportes motorizados na área da operação.

Além disso, com a maior distribuição da população pelas regiões da cidade o uso por equipamentos comunitários também se tornará descentralizado, dificultando seu acesso, devido a concentração dos equipamentos públicos já existentes. O aumento de construções na área da OUC sem limite de altimetria tem como consequência a obstrução da visão e a redução de iluminação e ventilação ao redor dos edifícios. Logo, construções já existentes que possuem um menor número de andares ficarão prejudicadas pela falta de iluminação ocasionada pelas novas edificações. Além disso, pode ser difícil o controle da temperatura no interior dos edifícios de maior porte, sendo obrigados a utilizar equipamentos para a diminuição da temperatura refletindo no aumento do consumo de energia. Isso também está diretamente ligado a dificuldade de dissipação dos gases e partículas poluentes, contribuindo para a intensificação do fenômeno da ilha de calor.

A intensificação do uso do solo e da ocupação gera uma maior impermeabilidade do mesmo, visto que serão realizadas várias obras de construção civil como, viadutos, passarelas, conjuntos residências, quadras, e empreendimentos comerciais. Assim, é necessário que seja realizado um projeto de drenagem que evite fenômenos como, enchentes, deslizamentos de terra e alagamentos, bem como o aumento de áreas verdes. A maior concentração de pessoas em torno dos corredores pode elevar o consumo de água, de energia e da geração de resíduos, sendo que se não forem dispostos corretamente podem afetar de forma negativa a população.

Durante a realização das obras previstas no plano da OUC, haverá a movimentação de terra, bem como escavações, retaludamento e remoção de solo quando necessário. Em função desses processos, e das características do solo e da superfície poderão ocorrer desmoronamentos, deslizamentos, erosões e a compactação do solo pelo tráfego de veículos e máquinas. Sabe-se que a exposição do solo combinado com a sua saturação pela chuva aceleram o processo de erosão e pode levar a deslizamentos.

Concomitante a esse processo, existe a possibilidade de acontecer o assoreamento dos cursos hídricos, fazendo com que a ocorrência de alagamentos aumente. Outro impacto proveniente dessas obras é alteração da qualidade do ar devido o aumento das partículas em suspensão emitidas nos processos de escavação e terraplanagem, e também pela emissão proveniente dos veículos. A utilização de máquinas e a circulação de automóveis aumentarão os níveis de ruído, e as realizações de obras serão responsáveis por remover a vegetação existente.

A permissividade dos parâmetros de uso e ocupação do solo e do parcelamento acima dos valores definidos no Plano Diretor é um fator recorrente na área da Operação Urbana e responsável por gerar pressão sobre áreas de interesses cultural que não estão protegidas, como vilas, aglomerados e bens tombados, afetando a identidade e as moradias da população de baixa renda. Em relação a esses parâmetros e as estratégias de diversificação dos usos nas regiões, é provável que ocorra a substituição de comércios locais já existentes por grandes empreendimentos. Desta forma, os comerciantes locais são obrigados a se deslocar para outras regiões e, muitas vezes, acabam perdendo sua fonte de renda.

Esse movimento de moradores e comerciantes é devido principalmente a valorização imobiliária das regiões reestruturadas pela OUC, sendo dominado gentrificação. Nesse contexto de valorização imobiliária, torna-se inviável que a população de baixa renda continue residindo na mesma região, e por isso acontece o deslocamento para regiões mais distantes e quase sem infraestrutura. Esse impacto só reforça que a classe de menor renda não é atendida com os investimentos urbanos, e a segregação espacial se torna ainda mais aparente. A ocupação por essa população acontece de forma desordenada e intensa em áreas distantes da região central da cidade, alterando a capacidade suporte do solo. Contudo, é perceptível que os problemas ambientais nessas regiões são mais frequentes e prejudiciais se comparado com uma região ocupada por uma classe alta, onde os investimentos de estruturação das áreas são sempre realizados. Por isso, os riscos de deslizamentos, erosão e alagamentos estão presentes nessas áreas que, por sua vez, são menos valorizadas.

Mediante a lógica de valorização imobiliária, é possível afirmar que nas primeiras Operações Urbanas implementadas em São Paulo – Anhangabaú

(1991), Faria Lima (1995) e Água Branca (1995) – a comercialização de potencial construtivo e a permissividade dos parâmetros urbanístico de uso e ocupação do solo, e parcelamento urbano proporcionados na operação são fatores que foram mais levados em consideração do que as transformações urbanísticas proporcionadas por meio do instrumento. Dessa forma, nota-se que a finalidade principal do instrumento não foi atendida, negligenciando as melhorias sociais, estruturais, além da valorização ambiental. Vale ressaltar que essa distorção dos objetivos da operação que ocorreu em São Paulo é um prospecto do que pode acontecer na Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos e Pedro I, Leste e Oeste.

Outro impacto referente a questão social é o reassentamento de famílias previstos nessa operação. Essa realocação da população por conta das obras é resistida por muitos moradores, assim como a proposta do aluguel social previsto para habitantes que tem baixa renda e para comércio de pequeno porte. Isso acontece porque são atribuídas nessas regiões um valor sentimental pelos moradores, que acabam não querendo deixá-las com medo de perder a história e a identidade cultural que aquele local representa.

Atrelado aos impactos relatados, é imprescindível que a participação popular seja considerada e garantida em todo o processo de elaboração e implementação da OUC. A defesa e garantia da participação dos cidadãos nesse processo é papel do poder público municipal que, por sua vez, deve assegurar que os problemas vivenciados pelos moradores da região sejam discutidos junto com eles para o encontro de soluções compatíveis com a realidade urbana.

Anteriormente, a operação objeto desse estudo foi denominada como OUC Nova BH, que ficou conhecida pelas repercussões negativas a respeito da falta de participação direta da população na elaboração e acompanhamento das propostas da implementação da OUC. Essa falta de participação popular gerou incertezas no que refere a realocação de famílias de aglomerados e vilas que poderiam levar a gentrificação. A partir das irregularidades da operação, o Ministério Público interveio paralisando sua implementação, visto que a falta de inserção da sociedade nas discussões levaria a violação do princípio de gestão democrática.

Segundo Fastofski *et al.* (2017), essa irregularidade do projeto da Operação Nova BH também estaria relacionada a proposta de altos

coeficientes de aproveitamento que alterariam de forma significativa a paisagem urbana. Esse fato é semelhante a outras OUCs, tais como OUC Porto Maravilhas localizada no Rio de Janeiro, e a OUC Faria Lima em São Paulo. Contudo, esta operação passou por uma nova reformulação e foi apresentada em 2014 como uma nova operação urbana, denominada OUC Antônio Carlos, Pedro I, Leste e Oeste (PBH, 2019).

De acordo com que é estabelecido no Estatuto da Cidade é obrigatório que todos os agentes envolvidos na produção do espaço público participem de todas as fases da Operação Urbana, sejam na elaboração do plano urbanístico bem como na sua implementação (BRASIL, 2001). Nesse contexto, para a garantia da participação popular, a prefeitura de Belo Horizonte realizou cinco audiências públicas para tratar sobre as propostas da Operação Urbana Consorciada, bem como sua apresentação que aconteceu no dia 8 de abril de 2015. Esses encontros foram realizados durante o período de 14 a 23 de abril de 2015 e seus respectivos locais estão retratados no Quadro 2.

Quadro 2 - Catalogação das Audiências Públicas.

DATA DA AUDIÊNCIA	HORÁRIO	LOCAL
14/04/2015 (terça)	18:00 as 22:00	Teatro Marília.Centro
15/04/2015 (quarta)	18:00 as 22:00	Teatro Francisco Nunes. Parque Municipal.Centro
16/04/2015 (quinta)	18:00 as 22:00	Teatro Marília.Centro
22/04/2015 (quarta)	18:00 as 22:00	Teatro Marília. Santa Efigênia
23/04/2015 (quinta)	18:00 as 22:00	Teatro Marília. Santa Efigênia

Fonte: Próprio autor, 2019.

De acordo com as informações acima, é possível perceber que as audiências foram realizadas durante a semana, variando entre terça-feira e quinta-feira. Os horários foram os mesmos, começando às 18 horas, o que pode ter contribuído para que as pessoas não participassem pela dificuldade de locomoção no horário de pico, ou por estarem em horário de trabalho. Na garantia da participação da população seria melhor que os horários fossem mais compatíveis, considerando tempo de trabalho dos moradores e de

deslocamento. Além disso, a prefeitura poderia ter disponibilizado auxílio transporte e um lanche para ajudar as pessoas pertencentes a uma classe social mais baixa a participarem, visto que as propostas da operação têm como público alvo os moradores de baixa renda e também usuários do transporte público.

Os locais escolhidos para realizar as audiências concentram-se na região central de Belo Horizonte, o que pode facilitar o deslocamento dos participantes. Entretanto, a falta de diversidade de lugares pode ter contribuído para a não participação de moradores, devido à dificuldade de deslocamento. Todos esses fatores ressaltam a ausência de comprometimento e importância em relação com a participação da população, tornando o processo menos democrático e acessível, diferentemente do que é definido no Estatuto da Cidade e na Constituição da República.

6. CONCLUSÃO

A partir da bibliografia estudada é possível concluir que existem documentos, como Estatuto da Cidade e Plano Diretor que são responsáveis por direcionar o projeto e a implementação da Operação Urbana Consorciada. Entretanto, essas duas leis ao instituírem que a OUC seja precedido de uma lei específica que possa promover regras de parcelamento, ocupação, uso do solo e do subsolo, geram uma permissividade que apenas contribuem para os interesses dos empreendedores.

Contudo, essas liberdades proporcionadas pela legislação urbana ressaltam que as parcerias decorrentes da Operação Urbana Consorciada vêm acontecendo pelo interesse da iniciativa privada e não pela garantia das transformações estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, como é definido no Estatuto da Cidade em seu art. 32, § 1^o. Nesse contexto, as experiências no Rio de Janeiro e São Paulo confirmam essa distorção do papel da OUC, bem como a operação objeto desse estudo.

No que concerne o projeto da OUC Antônio Carlos, Pedro I, Leste e Oeste, é possível perceber a presença de impactos a partir das propostas apresentadas. Os impactos foram relatados no Estudo de Impacto de Vizinhança de acordo com uma visão fragmentada, desconsiderando os fatores que levam a possibilidade de transição dos impactos entre algo “bom” e “ruim”. Dessa maneira, o EIV da operação urbana deixam muitos questionamentos. Isso porque essa visão fragmentada dos impactos interfere principalmente na identificação e nas escolhas das ações mitigatórias e compensatórias, as quais se tornam superficiais e questionáveis, além de poderem não ser suficientes.

Em relação a participação popular, é importante destacar que o acompanhamento dos projetos, plano, programas da OUC e sua implementação, permitem que a sociedade participe de forma efetiva, ou seja, de maneira que as suas ações possam intervir diretamente no resultado de cada etapa do projeto. Entretanto, ao analisar a participação promovida pela operação estudada, destaca-se a superficialidade da inserção da sociedade que foi realizada por meio de palestras, audiências e oficinas, principalmente por acontecerem em dias e horários que não são acessíveis para a população. Além disso, a publicidade dada a operação, assim como os meios de

informação, não foram suficientes para garantir que a população tivesse conhecimento desse instrumento.

Dessa maneira, todos esses fatos tanto relacionados aos impactos quanto relacionados a participação popular ressaltam a falta de democratização do planejamento, a qual é destacada no Plano diretor, na Constituição de 1988 e no Estatuto da Cidade. Assim, o histórico social da composição do espaço urbano se mantém desigual e segregado, e a perspectiva de melhoria não é democrática, visto que essa mudança só irá beneficiar uma parcela da população.

Por fim, a Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos, Pedro I, Leste e Oeste, assim como as outras operações espalhadas no Brasil têm dois grandes desafios. O primeiro é promover uma reestruturação do espaço urbano que englobe de forma igualitária todas as classes da sociedade, alterando esse cenário de segregação através da promoção de uma reforma do espaço urbano que não seja movida apenas pelos interesses privados. E o segundo consiste na identificação dos impactos apresentados no EIV, que considere as relações entre sociedade e ambiente, e não somente os resultados provocados pela intervenção no ambiente.

7. REFERÊNCIAS

- AGUIAR, Christopher Rezende Guerra. Operação Urbana Consorciada. **Revista Direito Mackenzie**, São Paulo, v. 5, n. 2, p.93-106, 2011. Semestral. Disponível em: <http://editorarevistas.mackenzie.br/index.php/>. Acesso em: 20 mar. 2019.
- ALMEIDA, Reginaldo Magalhães de et al. Os (des)caminhos do poder público na gestão da cidade: o caso da implantação da Operação Urbana Consorciada Nova BH em Belo Horizonte. In: XVII ENANPUR, 17., 2017, São Paulo. **Anais**. São Paulo: 2017. p. 1 - 20.
- ALVES, Obede Rodrigues; PASQUALETTO, Antônio. Exigência do estudo de impacto de vizinhança -EIV para empreendimentos residenciais: Estudo de caso Tropicale condomínio, Goiânia-GO. In: ENANPEGE, 10., 2013, Campinas. **Anais**. [s.l.] :Canone, 2013. p. 1097 – 110.
- ARAÚJO JUNIOR, Miguel Etinger de. Algumas considerações sobre o Plano Diretor dos municípios e sua importância no processo de construção da cidadania e da democracia. **Revista de Direito Público**, Londrina, v. 1, n. 1, p.45-62, jan. 2006.
- ÁVILA, Evelyne Delgado de; DIAS, Vera Lucia Nelhs. A iminente e preocupante instalação das Operações Urbanas Consorciadas em Florianópolis/SC. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v. 14, n. 46, p.50-59, jun. 2013. Semestral. Disponível em: <http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/>. Acesso em: 20 mar. 2019.
- BATISTA, G.T.; DIAS, N. W. **Ocupação do solo Urbano**: Desafio pós Estatuto das Cidades. Capítulo do Livro: Uma agenda para a Sustentabilidade Regional: Reflexão e Ação – Parte II: Desafios. UNITAU, 2008, 22 p. Disponível em: http://agro.unitau.br:8080/dspace/bitstream/2315/146/1/Capitulo_Getulio_Livro_GDR_Ocupacao.pdf. Acesso em: 27 mai. 2019.
- BRAGA, R. **Gestão ambiental no estatuto da cidade**: alguns comentários. In: CARVALHO, P.F. e BRAGA, (organizadores). Perspectivas de Gestão Ambiental em Cidades Médias. Rio Claro, 2001. p. 95-119.
- BRASIL (MINISTÉRIO DAS CIDADES). **Acesso a terra urbanizada**: implementação de planos diretores e regularização fundiária plena. Florianópolis : UFSC; Brasília : Ministério das Cidades, 2008.
- BRASIL (MINISTÉRIO DAS CIDADES). **Plano diretor participativo**: guia para elaboração pelos municípios e cidadãos. Brasília: Confea, 2004.
- BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília, DF: Senado, 1988.

BRASIL. Estatuto da Cidade – guia para implementação pelos municípios e cidadãos: Lei n.10.257, de 10/07/2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001.

BRASIL. Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal estabelecem as diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.** *Diário Oficial da União*. Poder Executivo, Brasília, DF, 11 jul. 2001.

CMBH. Câmara Municipal de Belo Horizonte. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/comunica%C3%A7%C3%A3o/not%C3%ADcias/2019/08/plano-diretor-de-bh-%C3%A9-sancionado-pelo-executivo>. Acessado em: 10 out. 2019.

CARVALHO FILHO, José dos Santo. **Comentários ao estatuto da cidade:** Lei n. 10.257, de 10/07/2001 e medida provisória n. 2220, de 04/09/2001. Editor: Rio de Janeiro, Lumen Juris, 2006.

CASTRO, André Spina de Oliveira. **Análise de Impactos de Implementação da Operação Urbana Consorciada Água nos Indicadores Mercadológicos para Empreendimentos Residenciais Verticais.** 2013. 82 f. Monografia (Especialização) - Curso de Engenharia Civil, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

COELHO, Maria Célia Nunes. **Impactos Ambientais em Áreas Urbanas:** Teorias, Conceitos e Métodos de Pesquisa. In: GUERRA, Antonio José Teixeira; CUNHA, Sandra Baptista da (Organizadores). *Impactos Ambientais Urbanos no Brasil*. 8.ed. Rio de Janeiro: Bertrand, Brasil, 2011.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM). 2003. Disponível em: http://www.investidor.gov.br/menu/Menu_Investidor/valores_mobiliarios/CEPACS.html. Acesso em: 1 mai. 2019.

COURA, Rubens. A drugstore de Platão (os psicofármacos). **Rev. Latino Americana de Psicopatologia**. Fundamental, v.2, n. 2, p.11-36. 2007.

DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio. Estatuto da Cidade: comentários à Lei Federal 10.257/2001. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

DUARTE, Fabio. **Planejamento Urbano:** Do estudo de impacto de vizinhança. 20. ed. Curitiba: IBPEX, 2007. 177 p.

FASTOFSKI, Daniela Chiarello *et al.* Análise da Operação urbana consorciada em Belo Horizonte, Antônio Carlos e Pedro I + Leste/Oeste. In: 2º Congresso de responsabilidade socioambiental. L, 2., 2017, Caxias do Sul. **Anais**. Caxias do Sul: , 2017. p. 208 - 222. Disponível em: <http://ojs.fsg.br/index.php/pesquisaextensao>. Acesso em: 20 mar. 2019.

FURTADO, Carlos Ribeiro. Intervenção do estado e (re)estruturação urbana. Um estudo sobre Gentrificação. **Cadernos Metrôpole**, São Paulo, v. 16, n. 32, p.341-363, 22 mar. 2014. Disponível em:

http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2236-99962014000200341&lng=pt&tlng=pt. Acesso em: 22 mai. 2019.

JAYME, Juliana Gonzaga; NEVES Magda de Almeida. **Cidade e espaço público**: política de revitalização urbana em Belo Horizonte. In: Cad. CRH, Salvador, vol.23, n.60, 2010. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S010349792010000300011&lang=pt%20. Acesso em: 30 mai. 2019.

MAGANHINI, Thaís Bernardes; MARTINS, Pablo Oliveira. As operações urbanas consorciadas como instrumento de promoção do meio ambiente urbano saudável. **Revista do Direito Público**, [s.l.], v. 9, n. 1, p.101-120, 30 abr. 2014. Universidade Estadual de Londrina.

MALERONKA, Camila. **Projeto e Gestão na Metrópole Contemporânea: um estudo sobre as potencialidades do instrumento 'operação urbana consorciada' à luz da experiência paulista**. Tese (doutorado) – Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2010.

MEDEIROS, Sara Raquel Fernandes Queiroz de. **Segregação e Gentrificação**: os conjuntos habitacionais em Natal. Natal: EDUFRN, 2018. 384 p.

MINAS GERAIS. Lei n. 11.181 de 2019. **Aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências**. *Câmara Municipal de Belo Horizonte*, 08 de Agost. De 2019.

PBH. Prefeitura de Belo Horizonte. Disponível em: <https://prefeitura.pbh.gov.br/politica-urbana/planejamento-urbano/plano-diretor>. Acessado em: 10 out. 2019.

PBH. Prefeitura de Belo Horizonte. **Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I+Leste e Oeste**: Plano Urbanístico e Estudo de Impacto de Vizinhança. Caderno de texto, tabelas e figuras. Belo Horizonte, 2015. 353p. Disponível em: <https://prefeitura.pbh.gov.br/politica-urbana/planejamento-urbano/operacoes-urbanas/consorciadas>. Acessado em: 10 jun. 2019.

PRESTES, Vanêsa Buzelato. Plano Diretor e Estudo de Impacto de Vizinhança(EIV).V conferência das cidades, 2003.17p.

RANGEL, Natália Fonseca de Abreu. O esvaziamento do conceito de gentrificação como estratégia política. **Cadernos NAUI**, Florianópolis, v. 4, n. 7, p.40-57, dez. 2015.

REZENDE, Denis A, ULTRAMARI, Clovis. **Plano diretor e planejamento estratégico municipal**: introdução teórico conceitual. Rio de Janeiro, 2007.

SCHVASRBERG, Benny *et al.* **Estudo de Impacto de Vizinhança**: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação: Universidade de Brasília, 2016. 4 vol. 98p. Disponível em: <http://www.caubr.gov.br/wp-content/uploads/2017/10/CAPACIDADES4.pdf>. Acessado em: 10 out. 2019.

SANTIN, Janaína Rigo; MARAGON, Elizete Gonçalves. Instrumentos de política urbana para valorização do patrimônio histórico: outorga onerosa e transferência do direito de construir. **Histórias: debates e Tendências**, [s.l.], v. 8, n. 2, p.365-377, jul. 2009.

SMITH, Neil. A gentrificação generalizada. In: BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine. Introdução. **De volta à cidade**: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006, p. 59-87.

STROHER, Laisa Eleonora Maróstica. Operações urbanas consorciadas com Cepac: uma face da constituição do complexo imobiliário-financeiro no Brasil. **Cadernos Metrôpole**. São Paulo, p. 456-477. maio 2017. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2236-99962017000200455&lng=pt&tlng=pt. Acesso em: 01 mai. 2019.