



Oculum Ensaio

ISSN: 1519-7727

ISSN: 2318-0919

Pontifícia Universidade Católica de Campinas

ALMEIDA, REGINALDO MAGALHÃES DE  
CONTRADIÇÕES DA (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO DE BELO HORIZONTE:  
A RARIDADE DE ÁREAS PARA NOVOS PARCÉLAMENTOS DO SOLO  
Oculum Ensaio, vol. 14, núm. 3, 2017, Setembro-Dezembro, pp. 559-575  
Pontifícia Universidade Católica de Campinas

DOI: 10.24220/2318-0919v14n3a3244

Disponível em: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=351754586008>

- Como citar este artigo
- Número completo
- Mais informações do artigo
- Site da revista em [redalyc.org](http://redalyc.org)

redalyc.org  
UAEM

Sistema de Informação Científica Redalyc

Rede de Revistas Científicas da América Latina e do Caribe, Espanha e Portugal

Sem fins lucrativos acadêmica projeto, desenvolvido no âmbito da iniciativa  
acesso aberto

# CONTRADIÇÕES DA (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO DE BELO HORIZONTE: A RARIDADE DE ÁREAS PARA NOVOS PARCELAMENTOS DO SOLO

*CONTRADICTIONS OF BELO HORIZONTE'S SPACE (RE)PRODUCTION: RARITY OF SPACE FOR NEW LAND SUBDIVISIONS | CONTRADICCIONES DE LA (RE)PRODUCCIÓN DEL ESPACIO DE BELO HORIZONTE: LA ESCASEZ DE ÁREAS PARA NUEVAS PARCELACIONES DEL SUELO*

**REGINALDO MAGALHÃES DE ALMEIDA**

## RESUMO

Diversos autores no campo do urbanismo afirmam que, em Belo Horizonte (MG), o processo de expansão urbana, aliado ao desenvolvimento econômico do país e à ação do Estado, determinou grande dinamismo ao processo de (re) produção urbana da capital mineira. Isso se deu através da implantação de diversos empreendimentos imobiliários, como, por exemplo, parcelamentos do solo, grandes edifícios e equipamentos. Este artigo tem o objetivo de identificar e analisar criticamente a (re)produção do espaço de Belo Horizonte, considerando os empreendimentos imobiliários na modalidade de parcelamento do solo, ou seja, loteamentos e desmembramentos, no período referente à primeira década do Século XXI. Como dados para a realização do artigo utilizaram-se legislações urbanísticas aprovadas no período citado, cadastros econômicos e Plantas Cadastrais, desenvolvidas pelo poder público, as quais, de acordo com o período em que foram realizadas, contêm o registro da implantação na cidade de empreendimentos imobiliários e de infraestrutura urbana. As informações foram consolidadas em um mapa base, que indica, no tempo e espaço, o processo de expansão da cidade, bem como a existência de áreas ainda não parceladas, frente a uma intensa ocupação do território municipal. A análise do mapa possibilita concluir que o espaço urbano de Belo Horizonte, produto da (re)produção da sociedade, entra em contradição com as necessidades de expansão do próprio capital, já que vem se transformando, cada vez mais em uma “raridade”, conceito explorado pelo filósofo Henri Lefebvre em seus estudos da década de 1970. Diante desse contexto, verifica-se que o Estado intervém na cidade, procurando estimular espaços para apropriação do mercado imobiliário.

**PALAVRAS CHAVE:** Belo Horizonte. Parcelamento do solo. Raridade e (re)produção do espaço.

## ABSTRACT

*Several authors in the field of urbanism affirm that in Belo Horizonte (MG) the process of urban expansion combined with the country's economic development and state*

*action has given great impetus to the process of urban (re) production through the implementation of several Real estate enterprises, such as land parceling, large buildings and equipment. This article aims to identify and critically analyze the (re)production of Belo Horizonte's space in the first decade of the 21st century, considering real estate projects in the land subdivision modality, subdivisions and dismemberments. Data used for the accomplishment of the article included urban planning legislation approved in the period, economic registers and Cadastral Plants developed by the public power, which, according to the period when they were carried out, contain the records of the implantation of real estate developments and of urban infrastructure in the city. Information was consolidated in a base map that indicates in time and space the process of expansion of the city, as well as the existence of areas not yet parceled out, in face of an intense occupation of the municipal territory. The map analysis allows to conclude that the urban space of Belo Horizonte, a product of society's (re) production, contradicts the expansion needs of the capital itself, as it increasingly becomes a "rarity", a concept explored by the philosopher Henri Lefebvre in his studies of the 1970s. Given this context, one may verify that the State intervenes in the city trying to stimulate spaces for appropriation of the real estate market.*

**KEYWORDS:** Belo Horizonte. Land subdivisions. Rarity of space.

### **RESUMEN**

*Diversos autores en el campo del urbanismo afirman que en Belo Horizonte (MG), el proceso de expansión urbana, aliado al desarrollo económico del país y a la acción del estado, determinó un gran dinamismo en el proceso de (re)producción urbana de la capital de Minas Gerais. Eso ocurrió por medio de la implantación de diversos proyectos inmobiliarios, como, por ejemplo, parcelaciones del suelo, grandes edificios y equipos. Este artículo tiene como objetivo identificar y analizar de forma crítica la (re) producción del espacio de Belo Horizonte, considerando los proyectos inmobiliarios en la modalidad de parcelación del suelo, es decir, división en parcelas y separaciones, en el período referente a la primera década del siglo XXI. Para la elaboración de este artículo se utilizaron como datos las legislaciones urbanísticas aprobadas en el período citado, catastros económicos y plantas de registro, desarrolladas por el poder público, las que, de acuerdo en el período en que se realizaron, contienen el registro de la implantación en la ciudad de proyectos inmobiliarios y de infraestructura. Las informaciones se consolidaron en un mapa base que indica, en el tiempo y en el espacio, el proceso de expansión de la ciudad, así como la existencia de áreas todavía no parceladas, frente a una intensa ocupación del territorio municipal. El análisis del mapa permite concluir que el espacio urbano de Belo Horizonte, producto de la (re)producción de la sociedad, entra en contradicción con las necesidades de expansión del propio capital, ya que cada vez más se ha venido transformando en una "raridad", concepto explorado por el filósofo*

*Henri Lefebvre en sus estudios de la década de 1970. Delante de este contexto, se verifica que el Estado interviene en la ciudad, buscando incentivar espacios para la apropiación del mercado inmobiliario.*

**PALAVRAS CLAVE:** Belo Horizonte. Parcelación del suelo. Raridad y (re)producción del espacio.

## INTRODUÇÃO

Desde a inauguração de Belo Horizonte (MG), em 1897, suas transformações urbanas não cessaram. A cidade, que fora projetada para ser a capital administrativa do Estado de Minas Gerais, tornou-se um grande centro industrial e terciário do Brasil. Nas últimas décadas do Século XX e nas primeiras do Século XXI, diversos estudos, como o realizado pelo professor Roberto Luís Monte-Mór (MONTE-MÓR *et al.*, 2007), revelam que os processos de valorização da terra, sob a tutela do Estado, têm promovido, desde a fundação da cidade, uma ocupação de seu sítio de forma desequilibrada e fragmentada, o que evidenciou as desigualdades e as injustiças sociais, características comuns das grandes cidades brasileiras.

Com relação à expansão de Belo Horizonte nos últimos vinte anos, a análise de documentos que registram a expansão da cidade, permite identificar a implantação na cidade de significativos empreendimentos imobiliários e de infraestrutura urbana, como os parcelamentos do solo (MONTE-MÓR *et al.*, 2007).

O objetivo deste artigo é analisar criticamente a (re)produção do espaço belo-horizontino na modalidade de parcelamento do solo, na primeira década do Século XXI. Compreendendo o parcelamento do solo como produto do capital imobiliário, nesse período, é possível identificar em Belo Horizonte, contradições com as necessidades de expansão do próprio capital.

De acordo com a Lei Federal nº 6.766/79, que “Regulamenta o Parcelamento do Solo Urbano” (BRASIL, 1979), atualizada pela Lei nº 9.785/99 (BRASIL, 1999), existem duas modalidades de parcelamento de glebas ou áreas livres não parceladas. A primeira é o loteamento, que consiste na “subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação [...] modificação ou ampliação das vias existentes” (BRASIL, 1979, p.1). A segunda trata-se do desmembramento, que “é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias [...]” (BRASIL, 1979, p.2). As Leis nº 6766/79 e nº 9785/99 não caracterizam com precisão outras formas de parcelamento, apresentando apenas os limites do regular.

Nesse sentido, tem-se adotado, como regular em Belo Horizonte, aquele parcelamento implantado que atende às exigências administrativas dos órgãos públicos, norteadas pelas legislações urbanísticas e que também, depois de aprovado pelo município, é registrado no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição onde se encontra.

Segundo os juristas Alfonsín *et al.* (2002), os parcelamentos produzidos em desacordo com as legislações urbanísticas podem ser classificados em dois modelos: os clandestinos e os irregulares. O primeiro, loteamento clandestino, é aquela modalidade de parcelamento na qual o seu projeto não foi protocolado e nem aprovado pelos órgãos públicos. Na maior parte das vezes, nessa modalidade, o empreendedor que vendeu os lotes não é o proprietário da terra.

O segundo modelo é o loteamento irregular que, embora tenha sido protocolado nos órgãos públicos para a aprovação, seu projeto não obedeceu às regras técnicas, administrativas e jurídicas; ou foi aprovado e não foi registrado, ou não foi executado de acordo com os projetos aprovados. Neste artigo, serão considerados como parcelamento do solo os loteamentos e desmembramentos regulares, irregulares e clandestinos cadastrados pelo Estado.

Como fonte de investigação deste artigo, utilizou-se conceitos revelados pelo filósofo francês Henri Lefebvre (1901/1991), em publicações da década de 1970. Utilizou-se também, as legislações urbanísticas de Belo Horizonte, aprovadas no período de 2000 a 2010, pesquisa documental realizada em 'Plantas Cadastrais' oficiais, desde a fundação da cidade e até o ano de 2010, nos cadastros do Imposto Territorial Urbano (IPTU), na econômico da Secretaria Municipal Adjunta de Arrecadação (SMAAR) e no Sistema das Plantas *Online* (BELO HORIZONTE, 2012).

### A (RE)PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO NA VISÃO DE LEFEBVRE

Belo Horizonte chega ao Século XXI com um espaço cada vez mais ligado à lógica capitalista, transformado a ele mesmo, como afirma Lefebvre (1978), em seus estudos sobre o modo de produção, em uma mercadoria, na qual o valor de uso e as relações socioespaciais subordinam-se ao valor de troca. Um espaço passível de ser fragmentado, homogeneizado e hierarquizado de fonte de alienação do modo capitalista.

Lefebvre (1991) desenvolveu todo um arcabouço de críticas acerca do modo capitalista de produção e sobre os reflexos dessa produção no espaço urbano contemporâneo, percebidos, dentre outros, em expansões urbanas que incrementam as desigualdades socioespaciais. O autor denomina esse espaço, direcionado para a produção e para o consumo, construído de acordo com a lógica do capital e que se tornou dominante na cidade, como o espaço abstrato. A análise crítica desse espaço, para o autor, é fundamental para a compreensão do mundo contemporâneo (LEFEBVRE, 1991).

Baseada nos estudos de Henri Lefebvre, a professora Ana Fani Carlos (CARLOS, 2007) afirma que devido à ação do processo de mercantilização no espaço urbano criam-se verdadeiros mosaicos urbanos de morfologias dispersas, com espaços ocupados, outros vazios; além de áreas com grande oferta de infraestrutura, enquanto outras, sem essa infraestrutura.

O Estado intervém ativamente nessa produção do espaço, tratando-o como um instrumento político, através do qual a ordem social pode ser mantida. Através de seus

papéis, como provedor de infraestrutura e gerente de recursos, juntamente com a sua política de ordenamento do território, o Estado torna-se o grande responsável pelo modelo no qual o espaço urbano é construído e consolidado.

A produção do espaço e a ordenação dos seus usos dominantes exigem proibições e sanções impostas pelo Estado, que são consolidadas nas diversas legislações urbanísticas. Lefebvre (1991) argumenta que a forma jurídica das relações de propriedade privada é inherentemente baseada em proibições espaciais, que prescrevem os limites da vida cotidiana e servem como, “[...] o lado inverso da apropriação negativa do espaço sob o reinado da propriedade privada” (p.319, tradução do autor)<sup>1</sup>.

O espaço, ao ser transformado em um território compartimentado em unidades dotadas de valor de troca, passa pela ação do mercado, ao ser incluído no grupo de “novas raridades”, implicando em aumento da capacidade de ganho e no seu valor de troca para os proprietários. Conforme afirma Lefebvre (2008, p.9) “Decididamente mobilizado pela valorização capitalista, o espaço passou a integrar as novas raridades. Se outrora o pão, os meios de subsistência eram raros, agora não [...] não obstante, as novas raridades, em torno das quais há luta intensa, emergem: água, o ar, a luz, o espaço”.

Mais do que nunca, o espaço valorizado e, intencionalmente, tornado raro contribuirá ainda mais para o avanço das forças capitalistas. Nesse sentido, Lefebvre (2008, p.118) alerta que “o capitalismo se apossou do solo, do espaço [...] por se tratar de indústria nova, menos submetida aos entraves, saturações, dificuldades diversas que freiam as antigas indústrias”.

Portanto, o espaço, produto da reprodução da sociedade, sobre tutela, principalmente do Estado, cada vez mais, entra em contradição com as necessidades do desenvolvimento do próprio capital, já que vem se tornando raro para novos empreendimentos imobiliários como os parcelamentos do solo (LEFEBVRE, 2008).

## O PROCESSO CONTEMPORÂNEO DE (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE BELO HORIZONTE

No processo de produção do espaço de Belo Horizonte, as diversas legislações urbanísticas criaram as bases para o avanço do capital imobiliário, através de parâmetros que favoreceram a demarcação de áreas e a regulação do uso do solo para as classes mais privilegiadas, estabelecendo regulamentos que visam a proteger e a garantir a reprodução do capital, e, em alguns momentos, a liberação de uma permissividade de uso e ocupação em áreas de interesse do capital imobiliário.

No início do Século XXI, é sancionada, em Belo Horizonte, a Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (LPOUS) n° 8137/00, que veio a atualizar a anterior, Lei n° 7166/96. Basicamente, a nova lei continuou a ser baseada no modelo progressista, com forte influência das premissas corbusianas, como o zoneamento, altos coeficientes construtivos, hierarquia viária, dentre outros (BELO HORIZONTE, 2000a). Entretanto,

a LPOUS nº 8137/00 modificou alguns zoneamentos que provocaram um grande aden-samento, como o bairro Buritis, e aumentaram outros percentuais, abrindo novas frentes de expansão imobiliária para as classes média e alta, em bairros localizados na região da Pampulha, como o bairro Castelo.

Apesar de certa dispersão espacial dos empreendimentos comerciais e de serviços, provocada pela LPOUS nº 7.166/96 e suas alterações posteriores, a concentração do potencial construtivo maior permaneceu nas regiões Centro e Sul de Belo Horizonte, regiões onde se consolidou a atuação do mercado de alta renda (BELO HORIZONTE, 1996a). O setor imobiliário, nessas regiões, desde então, passou a atuar mediante a adoção de produtos imobiliários com grandes áreas, direcionados ao segmento de média-alta renda da população, com altos índices de concentração construtiva e populacional.

Já com relação ao parcelamento do solo, a LPOUS nº 8.137/00 não apresentou modificações, mantendo os mesmos parâmetros da legislação anterior, como a determinação da extensão máxima de quarteirão, dimensões mínimas e máximas de lotes, percentuais de equipamentos públicos, comunitários, praças e parques.

A cidade de Belo Horizonte, com taxas decrescentes de crescimento populacional, já no final do Século XX, deixou de ser o núcleo de concentração do crescimento populacional na RMBH, que passou a ser conduzido por municípios periféricos. Observa-se que, de acordo com o Censo (Quadro 1), a taxa de crescimento de Belo Horizonte, em 2010, foi inferior a um ponto percentual ao ano, enquanto nos demais municípios da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) as taxas mantiveram-se acima de três pontos percentuais.

Mesmo decrescentes no total, algumas regiões de Belo Horizonte apresentaram um significativo crescimento. As regiões administrativas de Belo Horizonte que mais cresceram em termos demográficos, entre 2000 e 2010, segundo o Censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, foram Barreiro, ao Sul; e Pampulha e Venda Nova, situadas na porção Norte do município (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2010).

Constata-se um incremento da pobreza em áreas mais periféricas, distantes do centro tradicional e próximas das divisas municipais ao Norte (BELO HORIZONTE,

**QUADRO 1** — Percentuais de crescimento populacional de Belo Horizonte e dos demais municípios da região metropolitana ao ano.

Período	Belo Horizonte – Crescimento populacional %	Municípios da RMBH – Crescimento populacional %
1990	1,15	4,82
2000	1,17	3,97
2010	0,87	3,80

**Fonte:** Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2000, 2010), adaptado pelo autor (2016).

**Nota:** RMBH: Região Metropolitana de Belo Horizonte.

2013). Embora o índice de crescimento populacional de Belo Horizonte tenha sido inferior aos censos anteriores, o crescimento da população de vilas e favelas ficou em torno de 6,7%, demonstrando a grande dinâmica que essas áreas da cidade ainda apresentam (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2010). Importante ressaltar que este índice não refletiu em uma expansão territorial dessas áreas, mas sim no aumento da densidade populacional (COMPANHIA URBANIZADORA E DE HABITAÇÃO DE BELO HORIZONTE, 2014).

Por sua vez, o Cadastro Econômico da SMAAR, realizado em 2007, revela a permanência na capital dos setores de metalurgia, têxtil, alimentos e bebidas e, por outro lado, a diversificação, com incremento das áreas de Informática e Biotecnologia (BELO HORIZONTE, 2007). Também indica a permanência do centro tradicional da cidade como polo principal de atração de comércio e serviços urbanos, a concentração da atividade comercial nas principais avenidas que chegam ao centro da cidade, e as regiões dos bairros Belvedere (Região Centro Sul), Estoril/Buritis (Oeste), Padre Eustáquio (Noroeste), Caiçara e Ouro Preto (Pampulha) (Figura 1). Nos documentos analisados, observa-se a carência de atividades de comércio e serviço em áreas mais periféricas, situadas na Região Norte e Noroeste; e o transbordamento do setor terciário, ao Sul, na direção do município de Nova Lima.

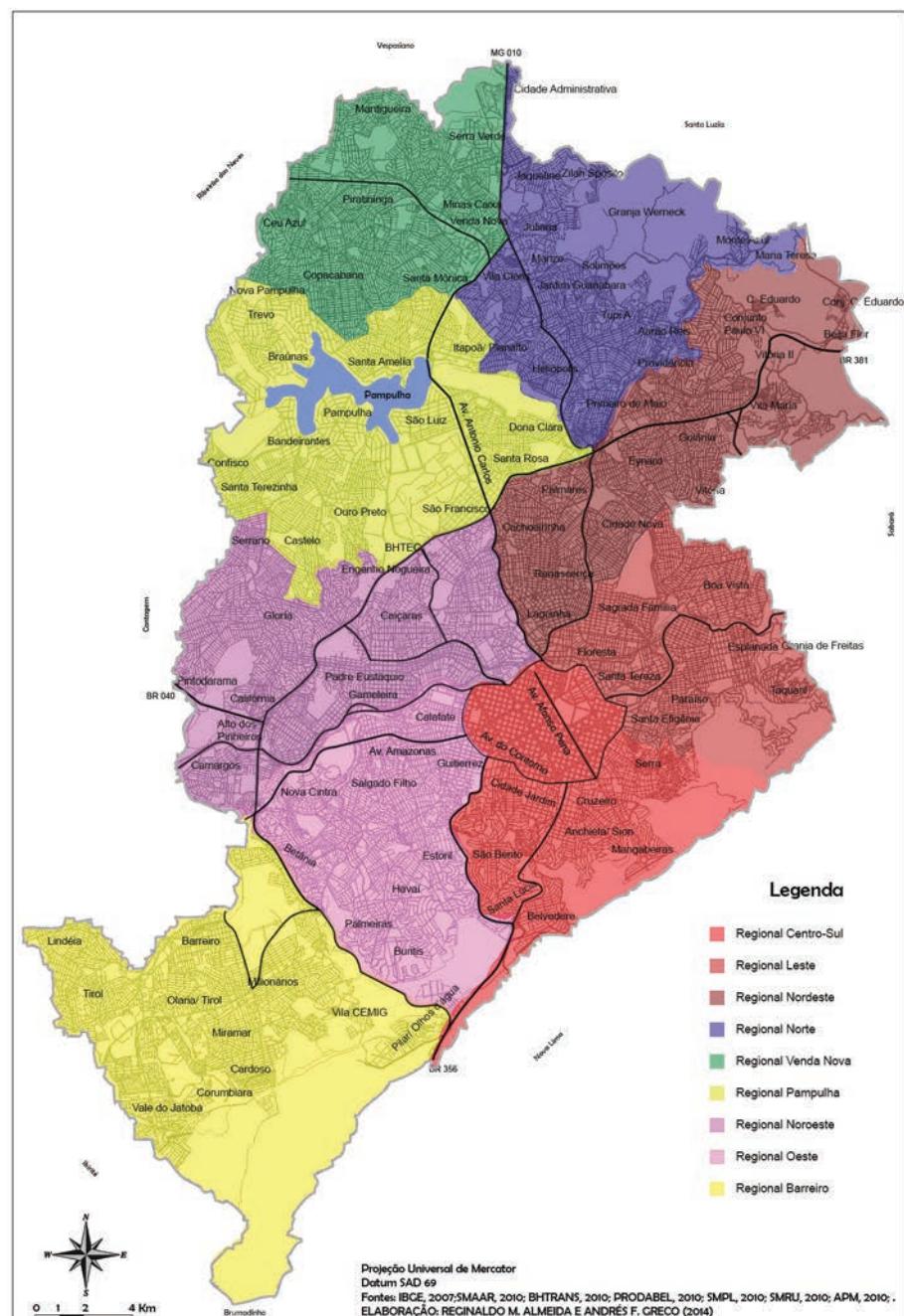
Outro dado que os cadastros demonstram é a concentração de aproximadamente 62% dos novos apartamentos de mais alto padrão, nos bairros de Lourdes, Funcionários, Santo Agostinho e Belvedere II e III, com uma baixa produção de apartamentos para as camadas mais populares, que têm renda entre um e três salários mínimos (BELO HORIZONTE, 2000b, 2010a).

Verifica-se que a dinâmica da expansão capitalista do espaço de Belo Horizonte provoca um esgotamento de áreas livres passíveis de novos parcelamentos do solo. A cidade possuía, no início da década de 2000, 60 mil lotes vagos cadastrados em condições de receber novos empreendimentos e, em 2010, esse número passou para cerca de 20 mil lotes (BELO HORIZONTE, 2000b, 2010a).

O espaço, produto da reprodução da sociedade belo-horizontina, cada vez mais raro, entra em contradição com as necessidades do desenvolvimento do próprio capital. O que significa dizer que essa “raridade” se torna, ao mesmo tempo, produto do próprio processo de produção do espaço, configurando-se como uma contradição do próprio espaço. Segundo Lefebvre (1999, p.143)

O capitalismo parece esgotar-se. Ele encontrou um novo alento na conquista do espaço, em termos triviais, na especulação imobiliária, nas grandes obras (dentro e fora das cidades), na compra e na venda do espaço. E isso à escala mundial.

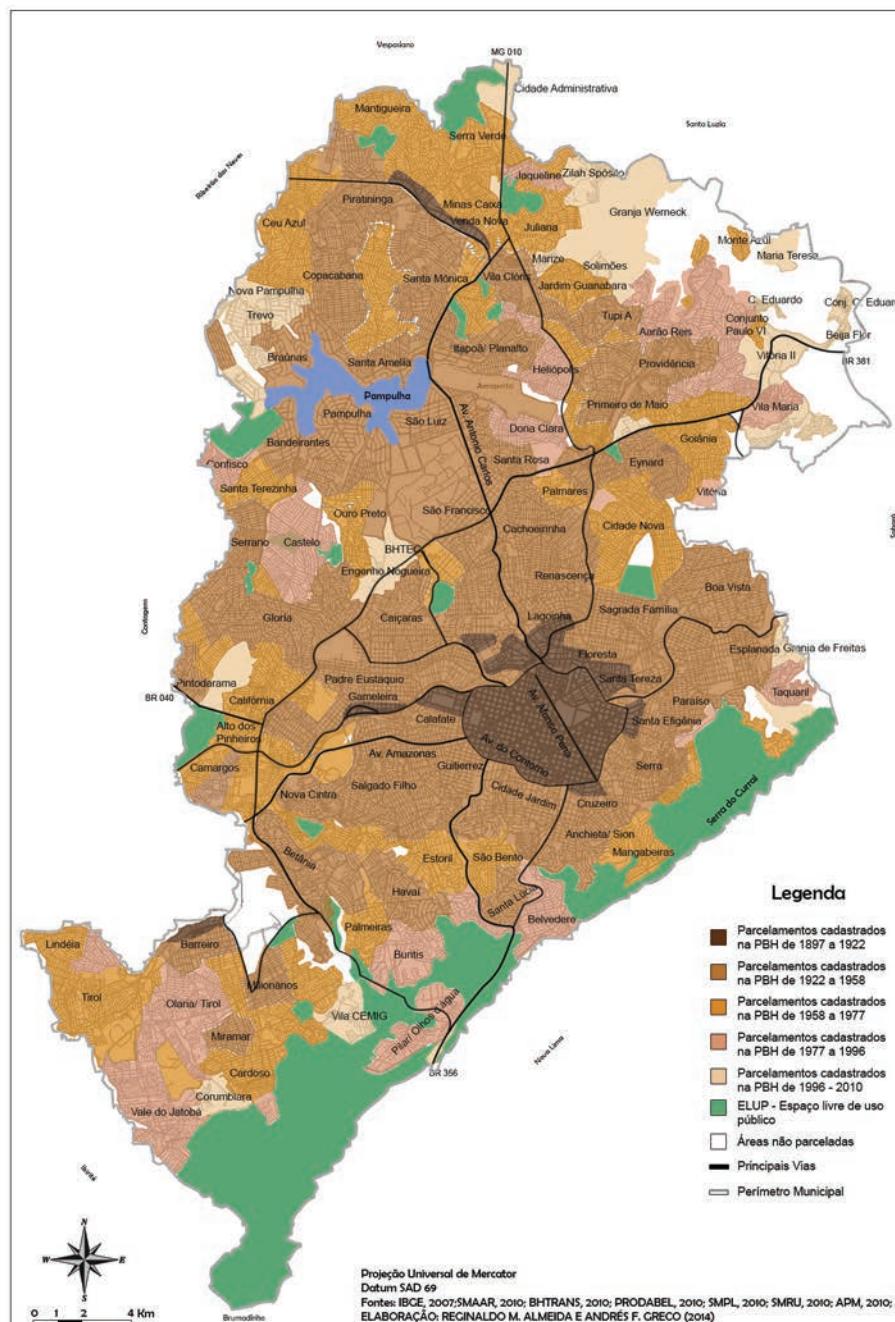
Esse é o caminho (imprevisto) da socialização das forças produtivas, da própria produção do espaço).



**FIGURA 1** — Mapa do município de Belo Horizonte (MG), com as divisões administrativas, avenidas e principais bairros.

Fonte: Almeida & Greco (2014).

A Figura 2, elaborada a partir de diversas Plantas Cadastrais e dados da Prefeitura de Belo Horizonte, indica as expansões urbanas da cidade, entre 1897 e 2010, na modalidade de parcelamentos do solo. Consideraram-se como expansão urbana, os parcelamentos regulares, os irregulares e os clandestinos cadastrados até 2010, que podem conter áreas não loteadas, e também as áreas de vilas e favelas que também já estão cadastradas. Destaca-se na Figura 2 as “Áreas não parceladas” indicadas pela cor branca. Essas áreas



**FIGURA 2** — Mapa da expansão urbana de Belo Horizonte (MG), na modalidade de parcelamentos do solo.  
**Fonte:** Almeida & Greco (2014).

estão desocupadas, não possuem infraestrutura urbana e projetos de parcelamentos cadastrados na Prefeitura de Belo Horizonte. As áreas definidas pela cor verde, referem-se aos Espaços Livres de Uso Público (ELUP), definidas pela LPOUS municipal como áreas de praças e parques.

Verifica-se, na Figura 2, que entre os anos de 1996 a 2010, os parcelamentos do solo ocorreram no meio da malha urbana parcelada da cidade, nas regiões Sul e, principalmen-

te, Norte de Belo Horizonte. Observa-se ainda, parcelamentos como o Belo Horizonte Centro Tecnológico (BHTEC) — concepção que simboliza a tentativa da cidade de se inserir no mercado tecnológico globalizado; o parcelamento Granja Werneck — concepção destinada à classe média/alta, ou seja, uma megaprodução capitalista da produção do espaço em Belo Horizonte; o do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV); o parcelamento Bairro Vitória II — concepção que consiste em uma velha estratégia de atender as demandas de habitação de interesse social na periferia da cidade; e o da Cidade Administrativa, sede das Secretarias do Estado de Minas Gerais, ao longo da MG-010.

A concepção do BHTEC foi desenvolvida para ser implantada em um terreno não parcelado, com uma área total de 535 mil m<sup>2</sup>, contíguo e remanescente do *Campus* da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), na região da Pampulha. Cerca de 350 mil m<sup>2</sup>, da área, são constituídos por uma floresta estacional semidecidual em estado de regeneração, por uma área de preservação permanente, ao longo do córrego do Mergulhão, e por um brejo localizado próximo à região da floresta. Boa parte do entorno é antropizado, excluindo o Campus da UFMG, que constitui uma área com significativa vegetação (BELO HORIZONTE, 2012).

A Granja Werneck está inserida na região denominada como Isidoro, situada na região Norte de Belo Horizonte, próxima ao limite com o município de Santa Luzia. Abrange uma área total de 9,5 km<sup>2</sup> (maior que a área interna à avenida do Contorno, a qual possui 8,9 km<sup>2</sup>). Trata-se de um grande empreendimento imobiliário destinado às classes média e alta de Belo Horizonte, que contará com edificações verticalizadas, padronizadas, com um centro de comércio e serviços, com escolas municipais e estaduais, da educação infantil ao ensino médio, com um núcleo profissionalizante do Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial, com quatro centros de saúde, com um posto policial, parques públicos e com novas vias de acesso (BELO HORIZONTE, 2012).

O projeto de parcelamento do solo do Bairro Vitória II também foi desenvolvido pela empresa responsável pela construção do empreendimento e aprovado pela Caixa Econômica Federal. Ao todo foram previstos seis condomínios, com 1.990 apartamentos residenciais, distribuídos em 59 blocos e 297 lotes residenciais e não residenciais (comércio e serviços), em torno de 360m<sup>2</sup>, além dos percentuais públicos de área legalmente exigidos para transferência ao Município (ELUP, sistema de circulação viária e áreas para equipamentos urbanos e comunitários). O conjunto Bairro Vitória II foi inserido em um terreno com 490 mil m<sup>2</sup>, de baixo custo, e está localizado na periferia da cidade. Encontra-se no bairro Vitória, Regional Nordeste de Belo Horizonte. Esta região possui significativas diferenças quanto ao tipo, a época e a forma de ocupação de seus bairros. É caracterizada por grandes diferenças sociais e econômicas, com bairros de classes média e alta, como Cidade Nova e outros com os menores Índice de Desenvolvimento Humano da cidade (BELO HORIZONTE, 2012; COMPANHIA URBANIZADORA E DE HABITAÇÃO DE BELO HORIZONTE, 2014).

A região Norte de Belo Horizonte tem sido alvo de grandes projetos públicos e privados. Com a construção do Aeroporto Internacional Tancredo Neves, no município de Confins, em 1984, a região Norte embarcou em um processo de franco desenvolvimento. Esse processo foi intensificado em 2004, com o direcionamento dos voos regionais para o aeroporto internacional, com a revitalização da infraestrutura de acesso, e com a 'Linha Verde', juntamente ao conjunto de obras viárias, com o objetivo de incrementar a qualidade da ligação entre Belo Horizonte e o aeroporto internacional. São percebidas, assim, alterações mais expressivas na estrutura urbana e econômica do Vetor Norte. Em 2006, o Governo do Estado de Minas Gerais anuncia a intenção de centralizar as atividades administrativas do estado, culminando com a implantação da Cidade Administrativa, em um terreno de aproximadamente de 400 mil m<sup>2</sup> (BELO HORIZONTE, 2008) (Figura 3).

A região Norte de Belo Horizonte, que historicamente aparece no contexto municipal como periferia, nesse novo contexto, com forte presença do estado e do capital, torna-se um polo de desenvolvimento e de superação daquela condição. A expansão da cidade na direção Norte vem ocorrendo de forma muito rápida e outros grandes empreendimentos começaram a ser implantados, principalmente em áreas não parceladas.

Em outras regiões da cidade, no período, compreendido entre 1996 a 2010, verifica-se também o parcelamento de áreas menores e mais pontuais, como Nova Pampulha, destinado à população de média renda, e Vila Cemig e Pindorama, esses destinados à população de menor poder aquisitivo.

Percebe-se, a partir da Figura 2, que o percentual maior de "Áreas não parceladas" de Belo Horizonte, passíveis de parcelamento do solo, situam-se, principalmente, na região Norte da cidade, onde o Estado vem investindo na melhoria da infraestrutura ou na implantação de grandes equipamentos. Observa-se também, na Figura 2, o percentual pequeno de "Áreas não parceladas", ou seja, o esgotamento de áreas livres passíveis de novos parcelamentos do solo em Belo Horizonte. Esse esgotamento de terrenos indica



**FIGURA 3** — Cidade Administrativa do Estado de Minas Gerais — Empreendimento implantado no Vetor Norte de Belo Horizonte, nova frente de expansão imobiliária da Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte, estimulado por obras do Estado. **Fonte:** Acervo do autor (2016).

que o capital imobiliário deverá buscar novas alternativas locacionais para permitir a reprodução de sua atividade na cidade. De acordo com a figura, restam, em 2010, apenas 5% da área total do município de Belo Horizonte, ou aproximadamente 15km<sup>2</sup>, com a possibilidade de receber novos parcelamentos.

A expansão do setor de serviços encontra uma barreira à sua realização nas áreas centrais de Belo Horizonte em razão, principalmente, da raridade de áreas livres, obrigando a atividade a migrar para outras áreas. Os dados da Secretaria Municipal de Arrecadação demonstram essa tendência de desconcentração dos serviços na cidade (BELO HORIZONTE, 2000b, 2010a). As atuações do poder público (estadual e municipal) e do setor imobiliário, em momento recente nas regiões Pampulha, Norte e Venda Nova, vêm reforçando a tendência de crescimento da ocupação, ao longo dessas regiões, e uma pressão para um maior adensamento.

O Cadastro do Imposto Territorial Urbano da SMAAR indica que, das aproximadamente 670 mil guias de IPTU emitidas em Belo Horizonte, no ano de 2010, apenas 13% correspondem a terrenos não parcelados (BELO HORIZONTE, 2010a). Esses terrenos, conforme assinalado pelo cadastro, apresentaram uma valorização substancial na primeira década do Século XXI, quando comparados aos imóveis ocupados.

O reflexo dessa raridade repercute também em programas habitacionais, como o PMCMV, que enfrenta fortes problemas para aumentar a participação em BH, em função da escassez de terrenos. Isto, aliado ao alto preço dos terrenos e às condições físicas e ambientais mais restritivas, acaba por provocar uma fuga do capital imobiliário para outros municípios da RMBH, embora o maior déficit habitacional esteja na capital (COMPANHIA URBANIZADORA E DE HABITAÇÃO DE BELO HORIZONTE, 2014). No período de 2000 a 2010, em Belo Horizonte, somente foi licenciado um empreendimento do PMCMV, para a faixa de um a três salários mínimos, o Bairro Vitória II.

Diante dessa realidade exposta nos parágrafos anteriores, em 2010, foi sancionada a Lei nº 9.959/10 que, embora fosse considerado um novo Plano Diretor e uma nova LPOUS de Belo Horizonte, tratava-se mais de uma adequação às Leis nº 7.166/96 e nº 8.137/00, com o principal objetivo de regular os mecanismos que possibilitem a implantação de grandes empreendimentos imobiliários. Algumas questões importantes da cidade ficaram de fora, como a autonomia dos órgãos gestores da política urbana municipal, a mobilidade urbana, a expansão imobiliária para bairros tradicionais da cidade como Pampulha, Cidade Jardim, Santa Efigênia e o símbolo da cidade, a Serra do Curral. O principal objetivo da Lei nº 9.959/10 é o de ordenar a expansão dos grandes empreendimentos imobiliários (BELO HORIZONTE, 2010b).

Boa parte da lei trata da regulamentação das diversas propostas de operações urbanas na cidade. A operação urbana trata-se de um procedimento no qual o Estado flexibiliza parâmetros urbanísticos para viabilizar a aprovação e a implantação de grandes empreendimentos imobiliários privados, que são obrigados a fornecer contrapartidas para

minimizar os impactos gerados e favorecer o desenvolvimento urbano. A operação urbana constitui um instrumento urbanístico de parceria entre o Estado e o capital imobiliário. Nesse processo político, a ação do Estado, no espaço, não vai produzir a infraestrutura necessária à nova atividade produtiva, mas, sim, viabilizar, através da legislação urbanística, determinado empreendimento. Além de acirrar ainda mais a hierarquização da cidade, já que a sua ação vai privilegiar estratégias burguesas de (re)produção do espaço (MARICATO, 2009).

Na LPOUS nº 9959/10, de Belo Horizonte, estão previstas quatro grandes operações urbanas: a revitalização da Praça da Savassi, na região Centro-Sul; a construção de um estacionamento subterrâneo, na Assembleia Legislativa de Minas Gerais; a criação de área de reserva ambiental, no bairro Braúñas, região da Pampulha; a ampliação da avenida Barão Homem de Melo; e a operação urbana da região conhecida como Isidoro, localizada na região Norte de Belo Horizonte, onde se pretende construir um empreendimento residencial e comercial de grande complexidade, denominado Granja Werneck. A recente LPOUS de Belo Horizonte, nº 9.959/10, apresenta um capítulo específico que trata sobre a Operação Urbana do Isidoro, uma das últimas grandes áreas privadas não ocupadas da cidade, passível de parcelamento (BELO HORIZONTE, 2010b).

Ano valem pretendia ordenar o crescimento da capital nos próximos anos, diminuindo o adensamento imobiliário, por meio de medidas que restringem o potencial construtivo. O coeficiente de aproveitamento — parâmetro que indica o quanto pode ser construído em determinado terreno — foi reduzido em média 10% em toda a cidade. Em alguns bairros, como Buritis e Castelo, a redução chegou a quase 50%. Na prática, os proprietários poderão edificar menos andares em seus empreendimentos e os apartamentos vão ficar menores, a não ser que se pague mais pelo excedente construído. Trata-se da ‘outorga onerosa do direito de construir’, instrumento previsto no Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257/01), o que significará, na verdade, a possibilidade de chegar aos coeficientes anteriores (BRASIL, 2001). Com relação aos parcelamentos do solo, aumentou-se a área mínima dos que são obrigados a ser vinculados, de 5.000m<sup>2</sup> para 10.000m<sup>2</sup>. Os demais parâmetros urbanísticos necessários para elaboração e aprovação de um parcelamento foram mantidos.

Em Belo Horizonte, a primeira década do Século XXI é marcada pela ação cada vez maior do Estado e do capital imobiliário na produção do espaço. Conforme demonstrado nos estudos de Henri Lefebvre, para que as camadas mais privilegiadas continuem a dominar a produção do espaço, é necessária uma estratégia de aliança com o Estado, na medida em que só ele pode atuar em grandes parcelas do espaço, produzindo a infraestrutura necessária à reprodução e liberando as áreas ocupadas para novos empreendimentos.

O Estado, na defesa dos interesses das classes mais privilegiadas, desde a gênese da cidade, tem proporcionado, ao longo da produção do seu espaço, a valorização dos espaços urbanos, transformando-os estrategicamente em lucrativas mercadorias. As operações

urbanísticas — regulamentadas pelo arcabouço legal — vêm instituir e impor padrões urbanísticos, com seus gabaritos e posturas urbanas, parcelando o solo urbano e selecionando seus proprietários para atender aos interesses do capital imobiliário. Os padrões urbanísticos participam decisivamente dos processos de isolamento e de distanciamento entre as pessoas, cujas consequências perceptíveis, em Belo Horizonte, são a exacerbção do individualismo e a segregação socioespacial, sutis formas de violência urbana. Estes processos de urbanização do sistema capitalista, não permitem que vetores fundamentais à construção de solidariedades sejam materializados, portanto, esteticamente, devem ser produzidas as formas espaciais que promovam a segregação, a homogeneidade e a monotonia (LEFEBVRE, 1991).

Outra característica desses processos é a fragmentação do espaço urbano de Belo Horizonte, que produz inúmeros territórios com características próprias e excludentes. Formas que promovem o afastamento entre territórios e que aprofundam o processo de segregação socioespacial. Percebe-se, na estrutura de Belo Horizonte, uma distribuição de verdadeiros guetos sociais, como os parcelamentos do solo destinados às classes mais privilegiadas, como o Granja Werneck (Figura 2), entremeados por áreas de grande carência social e de equipamentos urbanos. Além das favelas, e a procura por 'Edge Cities', que se transformam, segundo Soja (2008), em verdadeiras '*Ciudades Carcelarias*', espaços que se assemelham às fortalezas, contando com sofisticadas tecnologias de vigilância. Compreende-se aqui que o processo de (re)produção do espaço de Belo Horizonte, espaço esse abstrato, é cada vez mais complexo e contraditório.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Percebe-se que, ao longo do processo de expansão urbana de Belo Horizonte, tanto o setor imobiliário, quanto o poder público, imprimiram uma permanente dinâmica de valorização-desvalorização de algumas áreas da cidade. Isso possibilita o agravamento ou o surgimento de novos conflitos entre os processos econômicos e funcionais e aqueles relacionados à habitação, especialmente para os segmentos de baixa renda da população. Os investimentos do Estado, em parcelamentos do solo, infraestrutura, grandes empreendimentos e projetos de requalificação urbana têm significado, de fato, a produção de um espaço de suporte ao processo de acumulação, sem levar em conta as suas consequências em termos de impactos negativos para a população.

Vislumbra-se, na cidade, um processo de produção que reproduz interesses das classes dominantes, em parceria com as diferentes esferas do poder público. Nesse sentido, a configuração da cidade revela-se muito mais como produto da necessidade de reprodução do capital do que como produto da manifestação espontânea da população. Cada vez mais, em Belo Horizonte, se expressa um planejamento urbano definido de acordo com os diferentes interesses e necessidades do capital, de um pequeno segmento da sociedade com o suporte do Estado.

No Século XXI, os parcelamentos do solo, que passaram a ser produzidos e reproduzidos pela iniciativa privada, continuaram a contribuir para um espaço de Belo Horizonte cada vez mais subordinado à lógica do modo de produção capitalista, à reprodução do valor de troca. Esse processo submete o uso às necessidades do mercado e reforça o caráter de fragmentação, homogeneização e hierarquização da cidade, devido às morfologias dispersas no território, à dominação que exerce ao regular a ocupação urbana, à produção de conjuntos destinados às classes populares ou mesmo para às de maior poder aquisitivo. Verificou-se que o Estado, na defesa dos interesses da elite belo-horizontina, desde a gênese da cidade, vem proporcionando, ao longo da produção do seu espaço, a valorização de áreas, transformando-as estrategicamente em lucrativas mercadorias.

A análise da (re)produção do espaço em Belo Horizonte, da primeira década do Século XXI, aponta para a continuidade da implantação de experiências realizadas no Século passado, como os antigos bairros populares, hoje tidos como os conjuntos habitacionais para a população de baixa renda do PMCMV; os antigos distritos industriais, hoje tidos como os parques tecnológicos; e de bairros destinados às classes mais privilegiadas com estruturas urbanas diferenciadas. Essas produções contribuem para ampliar o espaço dominante na cidade, ou seja, o abstrato, viabilizado pela lógica do capital.

Além disso, no momento atual, em Belo Horizonte, as últimas “áreas não parceladas” sofrem pressão do mercado imobiliário para ocupação. Entretanto, o capital encontra uma barreira: a raridade de áreas para novos empreendimentos. Porém, diante dessa contradição, abrem-se perspectivas de novas frentes para o seu desenvolvimento, com o estímulo ou a intervenção do Estado. Historicamente, assim ocorreu, conforme explicitou Henri Lefebvre, quando o espaço nas cidades, no Século XIX, tornou-se um empecilho para a expansão do capital e assim, foi preciso que o Estado interviesse. Portanto, entende-se o que ocorre Belo Horizonte: se as áreas livres para novos parcelamentos estão escassas, torna-se adequado que a legislação expanda-se, por exemplo, para o reparcelamento do antigo, como uma estratégia de manter o domínio e a expansão do modo capitalista de (re)produção do espaço.

A análise da expansão urbana de Belo Horizonte indica que as “áreas não parceladas” da cidade, cada vez mais escassas, encontram-se em contradição com as necessidades de expansão do capital, já que elas vêm se transformando em uma “raridade”. Entretanto, diante dessa situação, o Estado procura estimular a expansão do capital em Belo Horizonte, de forma que os espaços rarefeitos se tornem cada vez mais valorizados e apropriados pelo mercado imobiliário, por meio da modificação das legislações urbanísticas, da implantação de infraestrutura urbana e de grandes empreendimentos ou da requalificação das áreas já ocupadas.

**NOTA**

1. “[...] the reverse side and the carapace of property, of the negative appropriation of space under the reign of private property”.

**REFERÊNCIAS**

- ALFONSIN, B.M.; SERPA, C.B.; FERNANDES, E. *Regularização da terra e da moradia: o que é e como implementar*. São Paulo: Instituto Polis, 2002.
- ALMEIDA, R.M.; GRECO, A. *Mapas das expansões urbanas de Belo Horizonte, baseado nas plantas cadastrais e outras fontes*. Belo Horizonte: [s.n.], 2014.
- BELO HORIZONTE. PREFEITURA MUNICIPAL. Lei nº 7.166/96 de 27 agosto de 1996. Estabelece normas e condições para o parcelamento e ocupação do solo de Belo Horizonte. *Diário do Município*, Belo Horizonte, 27 ago. 1996a.
- BELO HORIZONTE. PREFEITURA MUNICIPAL. *Cadastro econômico da PBH*. Belo Horizonte: PBH, 2007.
- BELO HORIZONTE. PREFEITURA MUNICIPAL. *Estudos urbanos oficiais*. Belo Horizonte: PBH, 2008.
- BELO HORIZONTE. PREFEITURA MUNICIPAL. Lei nº 8.137, 10 de dezembro de 2000. Parcelamento, ocupação e uso do solo de Belo Horizonte. *Prefeitura Municipal*, Belo Horizonte, 10 dez.2000a.
- BELO HORIZONTE. SECRETARIA MUNICIPAL. *Cadastro do imposto territorial urbano*. Belo Horizonte: PBH, 2000b.
- BELO HORIZONTE. PREFEITURA MUNICIPAL. *Cadastro do imposto territorial urbano*. Belo Horizonte: PBH, 2010a.
- BELO HORIZONTE. PREFEITURA MUNICIPAL. Lei nº 9.959 12 de dezembro de 2010. Parcelamento, ocupação e uso do solo de Belo Horizonte. *Prefeitura Municipal*, Belo Horizonte, 12 dez. 2010b.
- BELO HORIZONTE. PREFEITURA MUNICIPAL. *Cadastro de plantas cadastrais online*. Rede Intranet. Belo Horizonte: PBH 2012.
- BELO HORIZONTE. PREFEITURA MUNICIPAL. *Estatística e informações históricas sobre Belo Horizonte*, Belo Horizonte: PBH, 2013. Disponível em: <<http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp busca.do;jsessionid=A15B0FBFC32C147399CB98699D19F116.portalpbh1b?busca=informa%C3%A7%C3%B5es+hist%C3%B3ricas&evento=Ok>>. Acesso em: 12 abr. 2013.
- BRASIL. Lei nº 6766 de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações posteriores. Regulamenta os parcelamentos de solo urbano. *Diário Oficial da União*, Brasília, 12 dez. 1979.
- BRASIL. Lei nº 9785 de 21 de dezembro de 1999. *Regulamenta os parcelamentos de solo urbano*. *Diário Oficial da União*, Brasília, 1 fev. 1999.
- BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001: regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Estatuto das Cidades. Brasília, *Diário Oficial da União*, Brasília, 11 jul. 2001.
- COMPANHIA URBANIZADORA E DE HABITAÇÃO DE BELO HORIZONTE. *Relatório anual sobre os aglomerados de Belo Horizonte*. Belo Horizonte: Prefeitura de Belo Horizonte, 2014.
- CARLOS, A.F.A. *O Espaço urbano: novos escritos sobre a cidade*. São Paulo: FFLCH, 2007.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Censo Demográfico 2000*. Rio de Janeiro: IBGE, 2000. Disponível em: <<http://censo2000.ibge.gov.br/>>. Acesso em: 20 jul. 2013.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Censo demográfico 2010*. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. Disponível em: <<http://censo2010.ibge.gov.br>>. Acesso em: 20 jul. 2013.

LEFEBVRE, H. *The survival of capitalism: Reproduction of the relations of production*. London: Allison & Busby, 1978.

LEFEBVRE, H. *The production of space*. Oxford: Blackwell, 1991.

LEFEBVRE, H. *A Revolução urbana*. Belo Horizonte: Editora da UFMG, 1999.

LEFEBVRE, H. *Espaço e política*. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

MARICATO, E.O. Minha casa é um avanço, mas segregação urbana fica intocada. *Carta Maior*, 27 maio 2009. Disponível em: <<http://www.cartamaior.com.br>>. Acesso em: 5 mar. 2013.

MONTE MÓR, R.L.M.; PEREIRA, F.B.; SOUSA, J.C. A reestruturação urbana e metropolitana do Votor Norte da Região Metropolitana de Belo Horizonte. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 12., 2007, Belém. *Anais eletrônico*... Belém: ANPUR, 2007. Disponível em: <<http://www.ufpa.br/xiienanpur/home.php?p=papers#>>. Acesso em: 5 abr. 2013.

SOJA, E.W. *Postmetrópolis*: estudios críticos sobre las ciudades y las regiones. Madrid: Sueños Traficantes de, 2008.

**REGINALDO MAGALHÃES DE ALMEIDA** | Fundação Mineira de Educação e Cultura | Faculdade de Engenharia e Arquitetura | Curso de Arquitetura e Urbanismo | R. Cobre, 200, Cruzeiro, 30140-090, Belo Horizonte, MG, Brasil | *E-mail*: <[ralmeida@fumec.br](mailto:ralmeida@fumec.br)>.

Recebido em  
14/9/2015,  
reapresentado  
em 14/2/2017  
e aprovado em  
20/3/2017.