



Participação Popular nos Instrumentos de Planejamento Urbano: o Caso Belorizontino das Operações Urbanas e o de Medellín dos Planes Parciales

ALMEIDA, Reginaldo Magalhães de ¹
NIZZA, Juliana Balbino Lamego ²
DINIZ, Amanda ³

¹ Doutor e professor, Universidade FUMEC, Belo Horizonte, Brasil. Email: ralmeida@fumec.br

² Mestre e professora, Universidade FUMEC, Belo Horizonte, Brasil. Email: jlamego@fumec.br

³ Arquiteta, Universidade FUMEC, Belo Horizonte, Brasil. Email: amanda@fumec.br

Resumo

Tanto o Brasil quanto a Colômbia, a partir da década de 90, aprovaram legislações urbanísticas com o objetivo de atender ao princípio do desenvolvimento urbano, através de intervenções urbanas direcionadas pelo poder público, com a participação da iniciativa privada e a obrigação legal da participação popular. Em Belo Horizonte, como instrumento jurídico-urbanístico de desenvolvimento urbano, tem-se a Operação Urbana Consorciada, regulamentada pelo Estatuto da Cidade. Em Medellín, existem os Planes Parciales, regulamentados pela Ley de Desarrollo Territorial. Pretende-se neste artigo, analisar a participação popular nos dois instrumentos. Como estudo de caso, selecionou-se a Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I de Belo Horizonte e, em Medellín, o Plane Parcial de Sevilla. Desenvolveu-se uma ampla pesquisa e análise documental, fundamentadas nos documentos arquivados nas Prefeituras de Belo Horizonte e de Medellín, e em artigos e livros de autores do Direito e da Arquitetura e Urbanismo. Destaca-se que no Brasil, e no caso das Operações Urbanas, a participação ocorre efetivamente durante a implementação, enquanto na Colômbia acontece durante todo o processo. Desta forma, questiona-se a eficácia do instrumento no Brasil. Por fim, conclui-se que em Medellín a participação popular nos Planes Parciales é mais eficaz do que nas Operações Urbanas em Belo Horizonte.

Palavras-Chave: Participação Popular, Operação Urbana Consorciada, Plane Parcial.

Abstract

Both Brazil and Colombia, from the 90s, approved urban planning legislation aimed at meeting the principle of urban development, through urban interventions directed by the public power, with the participation of private initiative and the legal obligation of popular participation. In Belo Horizonte, as a juridical-urbanistic instrument of urban development we have the Consortiated Urban Operations, regulated by the City Statute. In Medellín, there are Partial Plans, regulated by the Territorial Development Law. This article intends to analyze the popular participation in both instruments. As a case study, we selected the Antônio Carlos / Pedro I Consortium Urban Operation in Belo Horizonte and in Medellín, the Plane Partziale in Seville. An extensive research and documentary analysis was developed, based on documents filed in Belo Horizonte and Medellín City Halls, articles and books of authors of Law and Architecture and Urbanism. It is noteworthy that in Brazil, and in the case of Urban Operations, participation occurs effectively during implementation, while in Colombia it happens throughout the process. In this way, the effectiveness of the instrument in Brazil is questioned. Finally, it is concluded that in Medellín the popular participation in the Partial Plans is more effective than in the Urban Operations in Belo Horizonte.

Key-Words: Popular Participation, Consortium Urban Operation, Plane Partziale.

1. Introdução

O Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001, que regulamentou os Artigos 182 e 183 da Constituição Federal da República (CFR) de 1988, é considerado como um marco para o direito urbanístico brasileiro. Com o intuito de planejar e controlar a gestão do solo nas cidades do Brasil, dentre outros instrumentos de política urbana, instituiu-se a Operação Urbana Consorciada, que se caracteriza por um conjunto de intervenções urbanísticas e estruturais na cidade, coordenadas pelo poder público Municipal.

Outro país, a Colômbia, vem sendo marcado por um grande desenvolvimento no planejamento urbano e no âmbito de instituir leis urbanísticas, que vêm estimulando a reversão de um cenário marcado por violência e exclusão social nas suas cidades. De certa forma, parte desse processo guarda semelhanças com os acontecimentos ocorridos no Brasil, desde a promulgação da CRF em 1988. A Colômbia aprovou a Lei nº 388/97, denominada Ley de Desarrollo Territorial. Os princípios dessa lei possuem semelhanças com os estabelecidos pelo Estatuto da Cidade. Como um dos instrumentos jurídico-urbanístico para o ordenamento e o planejamento do espaço, a Ley de Desarrollo Territorial estabeleceu os Planes Parciales (COLÔMBIA, 1997).

Em Belo Horizonte, capital de Minas Gerais, a Operação Urbana Consorciada vem sendo utilizada desde 1996, ano no qual foi aprovado o primeiro Plano Diretor municipal da cidade (Lei nº 7.165/96). A partir de então, foram implantadas e implementadas várias Operações Urbanas na cidade, que viabilizaram grandes empreendimentos imobiliários, regularização fundiária, construção de equipamentos públicos, reabilitação de áreas urbanas, preservação do patrimônio cultural edificado, dentre outros.

Por outro lado, Medellín é considerada uma das principais cidades da Colômbia, com uma população de cerca de 2.464.000 habitantes em 2015, valor aproximado ao de Belo Horizonte, que, no mesmo ano, possuía cerca de 2.550.000 habitantes (MEDELLÍN 2017) (IBGE, 2016). Medellín, que era uma cidade internacionalmente conhecida pela associação entre pobreza e violência, tem procurado erradicar estes problemas. Diversas áreas da cidade estão passando por ampla transformação devido aos Planes Parciales utilizados pelo governo municipal. Na prática, trata-se da qualificação da infraestrutura, construção de espaços e equipamentos públicos e um eficaz programa de mobilidade, e que, segundo diversos autores vem contando com grande participação popular (BETANCUR, 2017) (ZUQUIM, MAZO MAUTNER, 2017).

Portanto, este artigo pretende desenvolver uma análise dos conflitos da participação popular nas Operações Urbanas Consorciadas de Belo Horizonte e nos Planes Parciales de Medellín. Como recorte de estudo, analisou-se a implantação da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I, em Belo Horizonte, e o Plane Parcial denominado como Sevilla, em Medellín. Os instrumentos das Operações Urbanas e dos Planes Parciales têm o objetivo comum de desenvolvimento urbano através de intervenções urbanísticas desenvolvidas em parte da cidade. Embora possua a Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I dimensões territoriais superiores ao ser comparada com o Plano Parcial de Sevilla, interessa-nos neste artigo a participação popular na implantação e implementação dos dois instrumentos jurídico-urbanísticos.

O Plane Parcial de Sevilla está em processo implementação, enquanto a Operação Consorciada está em implantação. Segundo Meirelles (2016), a implantação de um instrumento-jurídico é um processo que começa com a ideia inicial da lei, podendo ser de iniciativa do poder público ou da sociedade, sua apresentação à população, discussão, votação, aprovação, promulgação e publicação em Diário Oficial. Já a implementação acontece após a aprovação da lei, considerando a sua efetivação.

Para a realização deste artigo, desenvolveu-se uma ampla pesquisa e análise documental, fundamentadas nos documentos arquivados nas Prefeituras de Belo Horizonte (PBH) e Medellín que estão disponíveis ao acesso público. A análise envolveu também pesquisa em jornais, livros nos campos do Direito, da Arquitetura e do Urbanismo, reportagens, teses e dissertações.

Os dados e as análises apresentados aqui fazem parte de uma pesquisa iniciada em 2015. Esta pesquisa objetiva aproximar os campos de conhecimento da Arquitetura e do Direito, através do estudo da aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade.

2. Considerações sobre as Operações Urbanas Consorciadas e a participação popular

As Operações Urbanas Consorciadas são entendidas como um gênero que, de acordo com Silva (2006: 367), abarca “toda atuação urbanística que envolve alteração da realidade urbana com vista a obter nova configuração da área”. As Operações Urbanas Consorciadas representam uma espécie de intervenção urbanística, surgida no Brasil na década de 1980, com o objetivo inicial de promover alterações na estrutura de determinadas áreas na cidade, em uma parceria entre o poder público e o setor privado, onde o primeiro faz concessões à iniciativa privada em troca de uma contrapartida, determinada pelo interessado ou pelo Executivo (MALERONKA, 2017).

Do ponto de vista jurídico, o instituto da Operação Urbana Consorciada é definido no Estatuto da Cidade como um conjunto de intervenções onde o poder público municipal assume a coordenação e conta com “[...] a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental” (BRASIL, 2001). Adequadamente, Rolnik (2002: 68), embasada pela referida norma, conceituou o instrumento como:

[...] transformações específicas para uma certa área da cidade que se quer transformar, que preveem um uso e uma ocupação distintos das regras gerais que incidem sobre a cidade e que podem ser implantadas com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores privados.”

Assim, pode-se inferir pela definição legal, que as Operações Urbanas Consorciadas têm como objetivo proporcionar o desenvolvimento urbano e são “consorciadas” por se tratarem de uma espécie de parceria público-privada, já que se faz necessária a cooperação entre poder público municipal e diferentes agentes sociais. Nesse sentido, afirma Filho (2009: 219), “[...] que o grande fundamento das operações urbanas consorciadas é de fato a parceria entre o setor público e o privado”.

As Operações Urbanas Consorciadas devem estar previstas no Plano Diretor e regulamentadas por leis específicas, nas quais podem ser determinadas modificações de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo, normas edilícias, além da regularização de construções, reformas ou ampliações que foram executadas em desacordo com a legislação vigente. O sucesso desse instrumento deu-se em razão de representar uma alternativa ao engessamento das normas urbanísticas, na medida em que a legislação vigente não é flexível em relação às particularidades de cada caso concreto (MARICATO, 2002) (MALERONKA, 2017).

Cada lei específica irá conter um plano de Operação Urbana Consorciada, coerente com a proposta e as estratégias contidas no Plano Diretor para determinada região, com requisitos como a definição da área a ser atingida, o programa básico de ocupação da área, as finalidades da operação, o estudo prévio de impacto de vizinhança, a contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados e a forma de controle da operação contando com representação da sociedade civil (BRASIL, 2001).

Ainda de acordo com o Artigo 2º do Estatuto da Cidade, constitui uma das diretrizes gerais da política urbana no Brasil, a cooperação entre os governos, a iniciativa privada e outros setores da sociedade no processo de urbanização, visando ao interesse social.

Lomar (2006) assim concluiu:

A operação urbana consorciada pressupõe, portanto, processo especializado de gestão permanente de sua implementação, com observância da diretriz de gestão democrática, mediante ampla informação e participação da sociedade civil em todas as suas fases, no qual múltiplas e combinadas formas de intervenção são possíveis, total ou parcialmente, tudo dependendo de sua adequação aos aspectos peculiares e singulares de cada uma e de sua capacidade de mobilização de proprietários e empreendedores privados, sem prejuízo da coordenação pelo poder público Municipal, a fim de que o interesse público seja efetivamente concretizado (LOMAR, 2006: 288).

Para Bucci (2006), na garantia de compatibilização dos interesses dos agentes públicos e privados, os incisos XXXIII e XXXIV do art. 5º, assim como, o art. 37, caput, §§ 1º e 3º, ambos da CRF de 1988, asseguram o direito fundamental de permissão e facilitação do acesso às informações, estudos, planos, programas, projetos e outros documentos pertinentes, a quem tenha interesse em seu conhecimento.

Muito embora não haja meios de se obrigar a participação popular, o poder público não pode deixar de oferecer as oportunidades de participação, procedendo à ampla divulgação dos seus estudos e planos. (LOMAR, 2006) (MALERONKA, 2017). Dessa forma, visando assegurar o atendimento a tais finalidades, poderão ser realizadas audiências públicas, pesquisas de opinião, debates, consultas públicas, reuniões e assembleias plenárias, dentre outros meios existentes ou a serem criados, conforme dispõe o Artigo 43 do Estatuto da Cidade.

3. Os Planes Parciais da Colômbia

A lei básica que definiu o Direito Urbanístico na Colômbia foi a Ley 9º, de 1989, considerada a lei nacional de reforma urbana. Posteriormente, a Ley 9º foi reformulada pela Ley 388, em 1997, denominada como Ley de Desarrollo Territorial, que tem sua importância comparada à função do Estatuto da Cidade na legislação brasileira, por dirigir as políticas do solo urbano.

A Ley de Desarrollo Territorial apresenta mecanismos que permitem ao município promover o desenvolvimento de seu território, utilizando o solo equitativa e racionalmente. Assim como a legislação brasileira, a lei colombiana prevê que a utilização do solo se ajuste à função social da propriedade, de forma a efetivar a prevalência dos interesses coletivos sobre os particulares.

Outro ponto a se destacar é a previsão da participação democrática no exercício da atividade urbanística, assegurando a efetiva observância às necessidades dos diversos setores da sociedade, tanto sob o aspecto social quanto econômico e urbano, através do direito de petição, da realização de audiências públicas, intervenções, discussões na formulação e execução dos planos urbanísticos, bem como, na implementação de planos de gestão e processos de concessão, alteração, suspensão ou revogação da licença de construção nos termos estabelecidos na lei e nos seus regulamentos:

Artículo 4º. Participación democrática. En ejercicio de las diferentes actividades que conforman la acción urbanística, las administraciones municipales, distritales y metropolitanas deberán fomentar la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones.

Esta concertación tendrá por objeto asegurar la eficacia de las políticas públicas respecto de las necesidades y aspiraciones de los diversos sectores de la vida económica y social relacionados con el ordenamiento del territorio municipal, teniendo en cuenta los principios señalados en el artículo 2º de la presente ley.

La participación ciudadana podrá desarrollarse mediante el derecho de petición, la celebración de audiencias públicas, el ejercicio de la acción de cumplimiento, la intervención en la formulación, discusión y ejecución de los planes de ordenamiento y en los procesos de otorgamiento, modificación, suspensión o revocatoria de las licencias urbanísticas, en los términos establecidos en la ley y sus reglamentos. (COLÔMBIA, 1997)

Assim, pode-se afirmar que a lei colombiana reconhece a confluência de diversos interesses sociais e econômicos que surgem “[...] nas operações urbanas, pelas quais deve fomentar a participação da

população e suas organizações no atendimento do mandato legal de participação democrática – tradução dos autores” (MEDELLÍN, 2007).

Segundo Monteiro (2014), tanto o Brasil quanto a Colômbia aprovaram normas objetivando que os governos municipais direcionassem o ordenamento territorial das cidades, visando superar as desigualdades inerentes aos processos de urbanização, de forma a promover melhorias na estrutura urbana de cada município, além de encontrar meios compensatórios de recolhimento da mais-valia gerada pelas intervenções públicas no solo urbano. Contudo, embora os dois modelos de legislação possuam princípios semelhantes, diferem-se na forma de concepção dos instrumentos para conseguir as finalidades de justiça com a apropriação da cidade.

No caso da legislação brasileira, no Estatuto da Cidade, observa-se que é enfatizada a escala municipal de planejamento, diferentemente do conteúdo da lei colombiana (Ley de Desarrollo Territorial), que envolve a orientação e um conjunto de instrumentos que permitem uma ‘cascata de planos’, ou seja, planos mais detalhados de pequenas áreas do território (MONTEIRO, 2014).

Isso permite que a utilização do solo seja a mais próxima possível das reais necessidades da população local, que sentirá, de forma mais direta, as mudanças advindas do processo de urbanização especificamente desenvolvido para aquela região. Percebe-se que tal direcionamento não existe na legislação urbanística brasileira.

No caso da legislação brasileira, esta enfatiza a escala municipal de planejamento, diferentemente do conteúdo da lei colombiana (Ley 388 de 1997), que envolve a orientação e um conjunto de instrumentos que permitem uma ‘cascata de planos’, detalhando pequenas áreas do território. O conteúdo do Estatuto da Cidade envolve – além de importantíssimas diretrizes e princípios, e da definição da função social da propriedade e da cidade [...] – a utilização de instrumentos urbanísticos organizados sob o corpo de um plano diretor municipal que envolve tanto a área urbana como a rural. Diferentemente da Ley 388 de 1997, o Estatuto não propõe planos em menor escala, não articula as diversas escalas de planejamento e afasta-se do regramento do parcelamento do solo, que no Brasil é regrado principalmente pela Lei Federal de Parcelamento do Solo (Lei Federal nº 6.766/79) (SANTORO, 2010, p. 95-96).

Ainda segundo Monteiro (2014), observa-se que a legislação colombiana, da mesma forma que a brasileira, confere o papel de planejamento de seu território ao poder público municipal, que, através do “Plan de Ordenamiento Territorial” (POT), instrumento que contém diretrizes gerais sobre os objetivos a serem atingidos pelas políticas de apropriação do solo, cumpre a função de regulamentar de forma eficaz o planejamento territorial. Tal documento guarda consonância com os planos diretores no âmbito da política urbana brasileira.

O POT traduz políticas de longo prazo por meio de definições das ações territoriais estratégicas necessárias para garantir a conquista dos objetivos de desenvolvimento econômico e social do município ou do distrito. Por um período mínimo de três Administrações Municipais, ou seja, 9 anos (MONTEIRO, 2014:350).

Lado outro, de forma a efetivar as premissas contidas no POT, constata-se a existência dos planos de execução, que possuem formatos de planejamento mais precisos e específicos, a serem aplicados a determinada região. São os chamados Planes Parciales (COLÔMBIA, 1997).

Especificamente, os Planes Parciales previstos na Ley de Desarrollo Territorial são instrumentos urbanísticos que representam a concreta articulação entre o planejamento e a gestão, efetivando a função social e ecológica da propriedade, a função pública do urbanismo e a distribuição equitativa da mais-valia (COLÔMBIA, 2007). Tais planos estão previstos no Artigo 19 (Colômbia, 2003):

Artículo 19. Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de

actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley. El plan parcial o local incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

- 1. La delimitación y características del área de la operación urbana [...]*
- 2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana [...].*
- 3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana [...]. (grifo dos autores).*

A Ley de Desarrollo Territorial determina também, assim como o Estatuto da Cidade, a necessidade da delimitação, da determinação dos objetivos, dentre outros. Interessante que a primeira lei se refere às intervenções como uma “operación urbana” (COLÔMBIA, 2003).

Ademais, o Decreto Nacional 2.181 de 2006 expressa que, mediante os planos parciais, é possível estabelecer o aproveitamento dos espaços privados, regulamentando seu uso específico e formas e regras de utilização do espaço urbano. Os planos parciais permitem determinar as condições que permitirão a execução de projetos específicos de urbanização, ou seja, “operación urbana” (COLÔMBIA, 2007).

Segundo Bocanegra (2010: 62), os Planes Parciales “[...] obligam determinadas contribuições aos agentes urbanizadores, ao mesmo tempo em que lhes confere algumas garantias de intervenção na propriedade, se o jogo da especulação estiver impedindo o desenvolvimento dos projetos. Para o autor, é da essência do Plano Parcial criar condições favoráveis para:

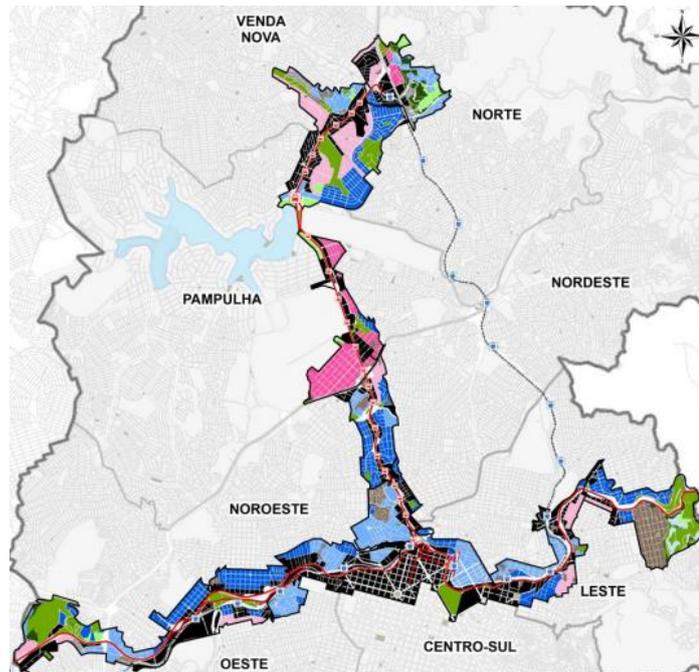
[...] a construção de alianças e acordos entre diferentes grupos e pessoas, que nunca interagiram e que agora estão juntas para promover a transformação de um determinado setor da cidade. Isto proporciona o debate e a disputa dos diferentes interesses envolvidos, o que torna o instrumento certamente complexo de se manejar – daí sua impopularidade em alguns setores da sociedade. (BOCANEGRA 2010: 58).

Assim, através dos planos parciais, que detalham os POT’s em menor escala, objetiva-se promover uma urbanização mais completa e eficiente, com efetiva participação da sociedade, posto que, com o uso do solo planejado de forma mais específica, evita-se que os planejamentos fiquem incompletos e distantes das necessidades da população local.

4. A Participação Popular na Implantação da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I e no Plane Parcial de Servilla

Em Belo Horizonte, de 1996 até 2016, foram aprovadas diversas Operações Urbanas, destacando-se, em termos de dimensão e repercussões na estrutura da cidade, a Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I (Figura1).

Figura 1: Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I. Área de intervenção.



Fonte: PBH (2017) – adaptado pelos autores.

A ideia surgiu após a constatação da necessidade de investimento nas áreas que passariam por intervenções urbanas estruturantes com a implantação do BRT (transporte de ônibus rápido), principalmente para atender às necessidades de mobilidade dos grandes eventos que iriam acontecer em Belo Horizonte, como a Copa do Mundo.

A Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I envolve diversos bairros de Belo Horizonte, ao longo dos corredores das Avenidas Antônio Carlos, Pedro I, bem como, trechos das Avenidas Andradas, Tereza Cristina e Via Expressa, que pertencem à bacia do Ribeirão Arrudas. (PBH, 2017). A previsão é criar 5.211 moradias sociais em 20 anos.

Inicialmente, essa operação foi proposta com o nome Nova BH; entretanto, foi paralisada mediante protestos vindos da sociedade civil que reivindicava o processo participativo no projeto uma vez que foi ignorado pelos técnicos da prefeitura. A proposta foi considerada a maior Operação Urbana de Belo Horizonte, ocupando cerca de 10% do território. Inicialmente, não houve participação popular, muito embora os resultados da operação impactariam fortemente a população. Ocupando um perímetro que incluía até a parte central da cidade, o projeto previa um percentual baixo de habitações sociais, excluindo praticamente toda a população daquela área e dando lugar a um uso comercial altamente adensado. Após denúncias ao Ministério Público, o projeto foi paralisado e reavaliado.

Visto que a Operação Urbana Consorciada é um instrumento de política urbana, entende-se a necessidade de participação de todos os agentes, e sendo questionada a predominância de certos poderes sobre outros, o Ministério Público, através de reivindicações das camadas que apoiam a sociedade civil, foi alertado sobre irregularidades do Projeto de Lei da Operação Urbana Consorciada Nova BH, iniciando-se um processo de averiguação de demais problemas do projeto. Assim, o Ministério Público de Minas Gerais, em 25 de novembro de 2013, após a abertura do Inquérito Civil nº 002413.009688-6 e, por meio da Recomendação nº 008/2013, se insurgiu contra a implantação de Operação Urbana Consorciada Nova BH, que tinha início das obras previsto para 2014. Exigia-se a alteração do projeto de lei, para que fossem realizadas alterações necessárias que seguissem legivelmente os instrumentos que exigiriam a participação popular na gestão democrática da cidade. (ALMEIDA *et al*, 2017).

A Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I foi a primeira operação urbana proposta em BH que teria a finalidade de gerar Certificados de Potencial Adicional Construtivo (CEPAC's) (PBH, 2017). Estes funcionariam como direitos concedidos pela prefeitura para ampliação de construções (PBH, 2017). Tais certificados seriam convertidos em metragem quadrada de acordo com a localização do empreendimento: áreas mais valorizadas, o preço seria elevado, e áreas menos valorizadas, preços mais acessíveis. Quem comprasse os papéis poderia construir, dependendo do setor, até quatro vezes mais do que o permitido pela legislação em vigor. Com os recursos da venda dos títulos pretendia-se edificar parques, praças, esplanadas, viadutos, passarelas, ciclovias, escolas e centros de saúde na região (Figura 2).

Figura 2: Proposta da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I.



Fonte: PBH (2017).

Assim, a Operação Urbana Consorciada começou um processo de ouvidorias, debates e oficinas com a população para incorporar as ideias sociais ao projeto. Passado pelo processo de adaptação, o projeto foi reapresentado como Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I, aumentando a área de intervenção, incluindo 20% de todo o valor de arrecadação dos CEPAC's revertidos em habitação social – considerado percentual baixo em paralelo à demanda – e a implantação do aluguel social (ALMEIDA *et al*, 2017).

A Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I prevê uma flexibilização das regras de construção na área afetada com a intenção de incentivar o adensamento na região, que já conta com infraestrutura de transporte de massa (Move e metrô). Outro objetivo é criar uma nova forma de ocupação urbana, aproximando áreas comerciais e residenciais, para reduzir a necessidade de deslocamento ao longo da cidade, além de requalificar a região com os recursos arrecadados com as contrapartidas que serão pagas à prefeitura.

Após quase um ano de audiências públicas e discussões, em julho de 2014, a Prefeitura de Belo Horizonte apresentou a versão final do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do plano urbanístico da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I. Este foi aprovado pelo Conselho Municipal de Política Urbana (Compur) (O TEMPO, 2014).

O Compur é uma instância de discussão e deliberação de políticas de planejamento urbano e gestão do território de Belo Horizonte, instituída em 1996 pelo Plano Diretor do Município. O Compur agrega funções como acompanhar as ações de intervenção pública na estrutura urbana do município, manifestar-se sobre temas afetos à política urbana e propor intervenções e soluções a eles relacionadas, monitorar a implementação das normas contidas no Plano Diretor e na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo - LPOUS, decidir premissas para regulamentação de instrumentos de política urbana, deliberar sobre a instalação e o funcionamento de empreendimentos de grande porte, por meio da

avaliação de EIV. As reuniões do Conselho são abertas à comunidade, podendo a população acompanhar e manifestar (PBH, 2014) (Figura 3).

Figura 3: Reunião do Compur.



Fonte: os autores (2017).

O Compur é composto por 16 membros. Oito são representantes da sociedade civil, escolhidos entre entidades ou cidadãos de destacada atuação na cidade, na área de arquitetura e urbanismo. Conta ainda com 7 representantes do poder público municipal (incluindo o legislativo) e um pesquisador, cientista, tecnólogo ou pessoa de notório saber, de livre escolha do prefeito. Aspecto importante a ressaltar é que a presidência do conselho sempre fica a cargo do Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano; portanto, a direção é sempre do poder público, que possui, de acordo com o regimento interno, grandes poderes dentro do Compur (PBH, 2015).

O Compur, desta vez e de forma a cumprir seu papel de garantir a gestão democrática da cidade, realizou reuniões e audiências públicas procurando abrir espaço para a população defender seus interesses. Tais reuniões e audiências ocorreram entre os anos de 2010 e 2015 e, segundo estudos sobre a atuação do Compur para com a população, verifica-se que a participação popular se dava em pequena escala nas reuniões, através de associações comunitárias e entidades do terceiro setor. Por outro lado, o setor empresarial possuía grande participação nas discussões.

A Operação Urbana Antônio Carlos/Pedro I está baseada nas diretrizes da proposta de um novo Plano Diretor, que surgiu a partir da 4ª Conferência de Política Urbana. Em 2015, virou projeto de lei e foi encaminhado para a Câmara dos Vereadores, onde até então aguarda sua votação, que será de extrema importância para a Operação Urbana, pois, mesmo com o envio do projeto de lei da Operação Urbana para a Câmara de Vereadores, esta somente poderá ser votada após a aprovação do referido Plano.

O Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, definiu Operação Urbana Consorciada como o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder público municipal, que conta 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 a valorização ambiental” (BRASIL, 2001: 249). A partir desta definição, a participação popular torna-se imprescindível nas decisões de interesse público. A população tem a função social de participar, conferir e fiscalizar as decisões do poder público garantindo uma gestão democrática.

Por outro lado, mas da mesma forma que o Estatuto da Cidade, a Lei de Reforma Urbana da Colômbia, Ley de Desarrollo Territorial prevê o princípio de gestão democrática, assegurando que a população participe efetivamente das decisões do poder público, onde se obedeçam a uma racionalidade coletiva em busca igualitária do bem comum, respondendo efetivamente às necessidades da vida econômica e social da população. Como analisado no item anterior deste artigo, a participação popular ocorre mediante uma série de instrumentos como as audiências públicas, com o objetivo de assegurar a

eficiência das políticas públicas ou da implementação dos instrumentos jurídico-urbanísticos como o caso dos Planes Parciales. (COLOMBIA, 2003).

Em Medellín, os Planes Parciales adotaram 3 (três) princípios básicos para a garantia da gestão democrática, partindo da participação popular, que busca garantir aos cidadãos o direito de discutir, opinar e argumentar as propostas do Planes Parciales. A consulta, onde a população tem acesso às propostas e discussões, para que as decisões tomadas sejam para o bem comum de todos envolvidos e, por fim, a responsabilidade social, que é obrigação de cada envolvido nas decisões tomadas. O poder público é quem deve assegurar o cumprimento da função pública do urbanismo. Assim, ele é o responsável por garantir o cumprimento destes princípios, criando oportunidades e estratégias para reconhecer a confluência de interesses e promover a participação e o diálogo em todas as decisões (ALCADIA DE MEDELLÍN, 2017).

O principal atrativo do Plane Parcial de Sevilla é a sua estratégica localização. O bairro de Sevilla é um bairro tradicional da cidade e a sua área de intervenção conta com importantes equipamentos públicos, parques, universidades, hospitais e sistemas de transporte público (Figura 4).

Figura 4: Vista do bairro de Sevilla.



Fonte: Pareja, 2017.

O documento de suporte técnico do Plane Parcial configura o bairro de Sevilla como um setor de ótimas condições de acessibilidade, não só por sua localização, mas também pelo serviço prestado por sistemas de transporte público de alta capacidade: metrô e ônibus.

A transformação do espaço urbano prevista no Plane Parcial de Sevilla busca oferecer o desenvolvimento privado, misto ou público, com cerca de 320.000 m² de potencial construtivo. Destes, o cenário adotado pretende alienar uma área de 180.000 m² em edifícios residenciais (representando aproximadamente 1.937 unidades habitacionais) e em torno de 140.000 m² de área comercial e de serviços. Além disso, vai permitir a geração de aproximadamente 35.952 m² de novos espaços públicos. O projeto entre o cenário conservador e racional atingirá vendas de mais de 140 milhões de reais em m² construído (EDU, 2017: 181-183). Como comparação, a Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I espera arrecadar, na primeira etapa cerca de 500 milhões de reais.

O Decreto 691/2004, que regulamentou o Plane Parcial de Sevilla, definiu como objetivos principais: promover um uso mais racional da terra urbana, de modo a propiciar relações mais apropriadas entre os diferentes usos localizados na área e sistemas; garantir a dinâmica interna do setor e sua articulação à beira do centro metropolitano e tradicional da cidade; desenvolver instrumentos de gestão de terrenos estabelecidos nas leis vigentes e no POT, para obter uma melhor qualidade urbana e social da cidade; estabelecer um modelo de ocupação de forma a otimizar o uso do solo, através da construção de edifícios, dentre outros (MEDELLÍN, 2004) (Figura 5).

Figura 5: Vista de parte do bairro de Sevilla e de parte do Plane Parcial.



Fonte: EDU, 2017 – adaptado pelos autores.

Segundo o documento oficial de suporte técnico da prefeitura de Medellín, desenvolvido pela EDU (Empresa Pública de Desenvolvimento Urbano de Medellín), responsável pela implementação do plano, nas reuniões, foram tratados assuntos como: o estabelecimento de uma liderança coletiva, com o objetivo de tornar mais efetiva a gestão democrática e a participação dos cidadãos envolvidos; a criação de grupos que seriam responsáveis pelo controle social, garantindo a sustentabilidade dos espaços públicos, uma vez que desenvolvido e executado; a garantia de que as opiniões e decisões dos cidadãos seriam respeitadas a partir da expressão de seus interesses; e, por fim, o desenvolvimento de uma rede de confiança entres os participantes e os gestores do projeto (EDU, 2017).

Logo após o processo de reuniões para estabelecer os líderes coletivos, iniciou-se uma fase de informar à comunidade dos objetivos esperados para o Plano Parcial de Sevilla. Foram distribuídas cartilhas com informações gerais sobre o Plano Parcial, bem como foram feitos convites à comunidade para participar das reuniões, onde a EDU explicaria a metodologia do projeto e os processos do Plano Parcial. Tal propósito despertou o interesse dos proprietários, moradores e comerciantes, que queriam aprender o escopo do Plano Parcial e participar massivamente das assembleias gerais. Entretanto, há relatos de que alguns moradores não quiseram assinar os formulários entregues junto com a cartilha, pois não queriam aceitar qualquer negociação com a prefeitura de Medellín. Tais reuniões ocorreram durante os anos de 2008 e 2009, e foram discutidos diversos temas e intervenções com a população, com um total de 125 habitantes da área participando das reuniões (EDU, 2017).

No desenvolvimento do Plano Parcial, realizou-se uma série de contatos com pessoas diferentes que representam as comunidades vizinhas na área de desenvolvimento do Plano Parcial, nos estágios de diagnóstico e formulação das propostas. Diferentemente do que ocorreu em Belo Horizonte, já que as propostas foram enviadas prontas para discussão com a população.

Após a implantação do Decreto, ocorreram diversas reuniões e audiências públicas para a discussão do projeto urbanístico, mas moradores e comerciantes da área diziam saber pouco sobre o Plano Parcial a ser implantado na área. Moradores que vivem no bairro, muitos há quase 20 anos, disseram que teriam que ir e que há o rumor de que, em troca, receberiam habitação como prioridade ou interesse social. A população sabe que o desenvolvimento em centralidades é necessário para a cidade, para não mais expandir para as encostas, mas exige garantias para os proprietários de casas que passaram décadas no bairro (PAREJA, 2015).

O projeto está em fase de implementação e, segundo os moradores da região, há um sentimento de insegurança com o projeto. A comunidade diz não saber onde será realocada. Outra grande preocupação dos moradores do Sevilla é o fato de não terem conhecimento do cronograma de execução. Tal situação vem causando insatisfação e a população vem exigindo uma participação mais ativa no Plano Parcial (GALLO, 2017).

5. Considerações Finais

A participação popular é pauta relevante nos instrumentos jurídico-urbanísticos das Operações Urbanas Consorciadas e dos Planes Parciais, atentando-se ao fato de que são instrumentos defendidos como sendo de uso social. Ambos buscam a função social da propriedade, a prevalência do interesse público sobre o particular e a distribuição equitativa de cargas e de benefícios dos processos de urbanização. Em ambos instrumentos, o poder público, no atendimento ao princípio institucional e legal da participação democrática, tem que estimular a participação da população.

O objetivo dos instrumentos, pelo menos nos princípios legais, busca viabilizar as obras através de planejamento, que envolve aspectos positivos para todos os agentes, desde os proprietários dos terrenos, o poder público municipal, a iniciativa privada, os moradores e os usuários. Entretanto, as intervenções a serem implementadas são de grande porte e abrigam uma série de problemáticas para sua viabilidade, sendo que, na prática, acabam desconsideradas pela parte técnica que projeta as Operações, acarretando malefícios não destacados nas propostas das Operações.

Nas Operações Urbanas Consorciadas, a iniciativa privada, como agente de maior poder influenciador do projeto, entende os riscos e os ignora, pois não sofrerão com isso, seguindo adiante com a proposta. Os proprietários dos lotes, assim como a iniciativa privada, apenas visam ao lucro. Já o poder público entra como intermediador da Operação e torna-se influenciado pelo mercado, quando, na verdade, deveria ser o guardião dos interesses dos agentes mais frágeis das Operações Urbanas, quais sejam, os moradores e usuários dos serviços públicos.

A habitação é um problema projetado em todo o território brasileiro e a cidade de Belo Horizonte não foge a essa realidade, posto que, assim como em outros casos, famílias sem moradia (direito que deveria ser suprido pelo Estado) passam a ocupar áreas degradadas e formar suas habitações. Contudo, após décadas nessa situação, são obrigadas a desocupar tais áreas, em razão de projetos como as Operações Urbanas Consorciadas, que visam a revitalização de tais zonas urbanas.

A problemática que surge a partir daí é que, ao desalojar famílias das zonas sem infraestrutura para fins de revitalização, os benefícios gerados não serão devolvidos à sociedade, mas sim, entregues aos financiadores dos projetos, no caso a iniciativa privada que irão se beneficiar dos lucros gerados pela referida revitalização.

A sociedade sofre com os malefícios causados pelas Operações Urbanas. A população percebe que está sendo lesada e, a partir de então, começa a se manifestar contrariamente aos projetos impostos sobre as áreas a serem intervindas, sabendo que estão protegidas por instrumentos legais, tais como a Constituição Federal, o Plano Diretor e o Estatuto da Cidade, que estabelecem normas que garantem o direito à participação popular em processos decisórios que englobam a própria sociedade como um todo. Assim, muito embora façam isso tardiamente, quando a Operação Urbana já está sendo implantada, lutam com resistência para se imporem frente aos projetos em que serão afetados, para a garantia de direitos como o de moradia – maior problema causado pelas Operações Urbanas.

Pode-se afirmar com relação à Operação Urbana Antônio Carlos/Pedro I, que há evidente descaso do poder público e da iniciativa privada ao utilizar intenções divergentes da proposta do instrumento, apropriando-se dela para benefício único, causando problemas de cunho social na sociedade belorizontina.

Em casos como este, questiona-se a eficácia do instrumento da Operação Urbana em razão de tantos problemas que a envolve. Será que, com reivindicações e modificações, o projeto realmente passa a englobar todos os aspectos sociais como primordiais na criação de projetos de intervenções urbanas? Infelizmente, não há, até o momento, instrumentos capazes de avaliar profundamente o funcionamento das Operações Urbanas.

Tratando-se a Operação Urbana Consorciada de um instrumento de produção do espaço urbano, onde a parceria entre o setor público e investidores privados se faz fundamental, é imprescindível a participação dos proprietários, moradores e usuários, visando à realização de transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental de uma determinada cidade, posto que uma das diretrizes fundamentais do Estatuto da Cidade é a gestão democrática da cidade. O que se vem verificando é que essa participação tem ocorrido de forma não eficiente, como exposto neste artigo.

Já no caso colombiano, o Plano procura gerar uma ampla habitabilidade e a criação de espaços propícios à mobilidade e ao desenvolvimento de grandes potenciais dos setores público, privado e acadêmico. Isso se baseia na inovação e incorporação de valor agregado ao potencial de riqueza e conhecimento existentes no território, desenvolvendo a necessária competitividade para atrair investimentos nacionais e internacionais, gerando emprego e melhorando a qualidade de vida dos habitantes atuais e futuros do setor.

O Plano Sevilla redimensiona, densifica e mistura diversas atividades e usos, criando um ambiente de alta qualidade, que favorece o desenvolvimento de atividades intensivas. O projeto está comprometido com um espaço urbano denso, compacto e complexo, possibilitando um uso mais eficiente do solo e favorecendo a interação entre os diferentes atores.

Os Planes Parciales propõem reestruturar áreas menores da cidade (normalmente é parte de um bairro), o que de certa forma facilita a implantação e implementação desse instrumento jurídico-urbanístico. As Operações Urbanas, como a da Antônio Carlos/Pedro I tem o objetivo de intervir em grandes áreas da cidade. Isso acaba por dificultar a sua implementação e dificultar a participação popular, já que aumenta consideravelmente os atores envolvidos.

Tanto as Operações Urbanas quanto os Planes Parciales são levados para discussão após sua elaboração pelo poder público. Entretanto, percebe-se que nos Planes Parciales existe participação mais efetiva durante o processo de implantação do plano, o que não ocorre em Operações Urbanas como da Antônio Carlos/Pedro I. As práticas e os marcos jurídicos elaborados na Colômbia, portanto, revelam-se mais ousados e organizados do que as ações brasileiras no mesmo sentido.

Em Belo Horizonte, a participação popular acontece através dos conselhos, o que não garante uma efetiva participação da sociedade, pois esses conselhos são estruturas que representam e apoiam mais a administração municipal do que realmente a sociedade civil. Desse modo, não há a obrigatoriedade de audiências públicas, por exemplo. Os conselhos podem se constituir em mecanismos de legitimação do poder dominante e cooptação dos movimentos sociais, que, em vez de controlar, passam a ser controlados. Não são espaços neutros nem homogêneos, pois neles existe o embate de propostas divergentes para dar o rumo da política específica na direção dos interesses dos segmentos das classes dominantes, lá representados. Já em Medellín, nos Planes Parciales, os projetos são apresentados através de audiências públicas desde o início do processo de implantação. Embora existam críticas quanto a essa participação, observa-se que ela é mais eficaz do que no caso belorizontino.

Pelo o que se vê até o momento, o instrumento jurídico-urbanístico da Operação Urbana Consorciada em Belo Horizonte vem sendo aplicado de forma ineficiente quanto à participação popular, gerando conflitos, principalmente com o setor público municipal. Desta forma questiona-se a real eficácia do instrumento, quanto à gestão democrática da cidade, princípio determinado pelo Estatuto da Cidade.

6. Agradecimentos

Este artigo faz parte de uma pesquisa formada por professores e alunos da Faculdade de Engenharia e Arquitetura da Universidade FUMEC de Belo Horizonte. Agradecemos a FUNADESP, a FAPEMIG e ao ProPic/FUMEC pelo apoio e financiamento.



7. Referências

ALCADIA DE MEDELLÍN. Planes Parciales – Conceptos e Aplicación. **Alcaldía**. Disponível em: <https://www.Medellín.gov.co/irj/portal/Medellín?NavigationTarget=navurl://5752318e16f66b13b4d4804e51c26e5c>. Acesso em: julho 2017.

ALMEIDA, Reginaldo Magalhães; NIZZA, Juliana Lamego Balbino; MONTEIRO JUNIOR, Jorge E. *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. ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 2017, São Paulo. **Anais...** São Paulo: ANPUR, 2017.

BETANCUR, Laura. Entrevista Ermínia Maricato. **Jornal EITiempo**. Disponível em: <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-14504781>. Acesso em: junho de 2017.

BOCANEGRA, Juan Carlos García. A experiência colombiana com os Planos Parciais e o Reajuste de Terrenos. In: Seminário Internacional Instrumentos Urbanísticos de Gestão da Valorização da Terra e de Indução do Desenvolvimento Urbano: um Diálogo Brasil – Japão – Colômbia, 2009, Brasília. **Anais...** MONTANDON, Daniel Todtmann (Coord.). Brasília: Ministério das Cidades, 2010. p. 57-78.

BOCANEGRA, Juan Carlos García. Guía metodológica para la formulación de planes parciales de desarrollo. Medellín: Área Metropolitana del Valle de Aburrá, 2006. **FAU/USP**. Disponível em: http://www.fau.usp.br/cursos/graduacao/arq_urbanismo/disciplinas/aup0268/Bocanegra_Juan_Garcia_-_Metodologia_para_La_Formulacion_de_Planes_Parciales.pdf. Acesso em: novembro de 2013

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

BUCCI, Maria Paula Dallari. Gestão Democrática da Cidade in DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio. **Estatuto da Cidade: Comentários à Lei Federal 10.257/2001**. São Paulo: Malheiros, 2006

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Comentários ao Estatuto da Cidade**. Rio de Janeiro, Editora Lumen Juris, 2009.

COLOMBIA, Congreso. **Ley 388, de 18 de julio de 1997**. Modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. Colômbia, Congresso Nacional, 1997.

COLOMBIA, Presidencia de la República. **Decreto n° 2181, de 29 de junio de 2006**. Regulamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística. Colômbia, 2006. Disponível em: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=20809>. Acesso em: outubro 2012.

COPELLO, María Mercedes Maldonado. El proceso de construcción del sistema urbanístico colombiano: entre reforma urbana y ordenamiento territorial. In: FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia de Moraes Moraes (Coords. e co-autores). **Direito urbanístico: estudos brasileiros e internacionais**. Belo Horizonte: Del Rey, 2006.

COPELLO, María Mercedes Maldonado. La Ley 388 de 1997 en Colombia: algunos puntos de tensión en el proceso de su implementación. **ACE**, Barcelona, ano III, n° 7, p. 43-66, jun. 2008. Disponível em: http://upcommons.upc.edu/revistes/bitstream/2099/5634/1/3_MARIAMERCEDES3.pdf. Acesso em: novembro 2013.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobres Agentes Sociais, Escala e Produção do Espaço: Um Texto para Discussão. In: **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**/ Ana Fani



Alessandri Carlos, Marcelo Lopes de Souza; Maria Encarnação Spósito (organizadores). São Paulo, Contexto, 2011.

EDU. Empresa Pública de Desarrollo Urbano de Medellín. **EDU**. Disponível em: <https://www.edu.gov.co/site/actualidad/690-se-pone-en-marcha-el-plan-parcial-de-redesarrollo-sevilla>. Consulta em: setembro de 2017

GALLO, Alejandro. Jornal H13N. 26/04/2017. Plan parcial del barrio Sevilla se pone en marcha. **Plan-parcial**. Disponível em: <<https://h13n.com/tag/plan-parcial/>>. Acesso em: agosto 2017.

IBGE. **Estimativas populacionais**. Disponível em: <http://cgp.cfa.org.br/ibge-divulga-as-estimativas-populacionais-dos-municipios-em-2016/>. Acesso em: maio de 2017.

LOMAR, Paulo José Villela. Operação Urbana Consorciada. In **Estatuto da Cidade (Comentários à Lei Federal 10.257/2001)**, organizada por Adilson Abreu Dallari e Sérgio Ferraz. 2 ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2001.

MARICATO, Ermínia; FERREIRA, João Sette Whitaker. Operação Urbana Consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade? 2002. **FAU/USP**. Disponível em: http://labhab.fau.usp.br/biblioteca/textos/ferreira_operacoesurbanasconsorc.pdf Acesso em: junho de 2017.

MEDELLÍN. Decreto 691/2004. Plane Parciale Paseo de Sevilla. Portal. Disponível em: <https://www.Medellín.gov.co/irj/portal/Medellín>. Acesso em: junho de 2017.

MEDELLÍN. Prefeitura de Medellín. **Portal**. Disponível em: <https://www.Medellín.gov.co/irj/portal/Medellín>. Acesso em: junho de 2017.

MEIRELLES, Hely Lopes. Direito administrativo brasileiro. São Paulo: Malheiros, 2016.

MALERONKA, Camila. **Operações Urbanas Consorciadas: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação**. Brasília: Ministério das Cidades, 2017.

MONTEIRO, Livia de Oliveira. **Espacialidades e especificidades [manuscrito]: as operações urbanas consorciadas como ferramenta de planejamento e de gestão do espaço**. Tese (Doutorado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura. 2014.

MULLAHY Laura. (Eds.). Perspectivas urbanas: temas críticos en políticas de suelo en América Latina. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2007.

O TEMPO. Operação Urbana Nova BH. **Jornal O Tempo**. Disponível em: <http://www.otempo.com.br/cidades/novo-projeto-para-opera%C3%A7%C3%A3o-urbana-prioriza-moradia-social-1.1115207>. Consultado em: abril de 2014.

PAREJA, Deicy Johana. Temen que se pierda la memoria del barrio Sevilla en Medellín. **Jornal El tiempo**, 25/03/2015. Disponível em: < <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-15463620/>>. Acesso em: 01 de ago. 2017.

PBH. Prefeitura de Belo Horizonte. Operação Urbana da Avenida Antônio Carlos. **Portal**. Disponível em: http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/comunidade.do?evento=portlet&pIdPlc=ecpTaxonomiaMenuPortal&app=pbh&tax=53757&lang=pt_BR&pg=5120&taxp=0&. Consultado em setembro de 2017.

ROLNIK, Raquel. (2002) Outorga onerosa e transferência do direito de construir. In: Osório, Letícia M. (Org.). **Estatuto da cidade e reforma urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras**. Porto Alegre: S.A. Fabris, 2002. P.199-213.



SANTORO, Paula Freire. Algumas questões para o debate a partir das leis de ordenamento territorial colombianas. In: Seminário Internacional Instrumentos Urbanísticos de Gestão da Valorização da Terra e de Indução do Desenvolvimento Urbano: um Diálogo Brasil – Japão – Colômbia, 2009, Brasília. **Anais...** MONTANDON, Daniel Todtmann (Coord.). Brasília: Ministério das Cidades, 2010. p. 91-108.

SANTORO, Paula Freire. O desafio de planejar e produzir expansão urbana com qualidade: a experiência colombiana dos planos parciais em Bogotá, Colômbia. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 2011, Rio de Janeiro. **Anais...** Rio de Janeiro: ANPUR, 2011. Disponível em: <http://www.usp.br/fau/cursos/graduacao/arq_urbanismo/disciplinas/aup0268/Santoro_Paula__o_Desafio_de_Planejar_e_Produzir_Expansao_Urbana_com_Qualidade.pdf>. Acesso em: novembro 2013.

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Malheiros. 2006.