



Os (des)caminhos do poder público na gestão da cidade: o caso da implantação da Operação Urbana Consorciada Nova BH em Belo Horizonte

The (lack of) public power paths in city management: the case of implementation of the Urban Operation New BH in Belo Horizonte

Reginaldo Magalhães de Almeida¹, Prof. Dr. de Arquitetura da FUMEC, ralmeida@fumec.br

Juliana Lamego Balbino Nizza², Prof. Ms. de Engenharia Civil e de Produção Civil da FUMEC, jlamego@fumec.br

¹ Professor Doutor em Arquitetura e Urbanismo do Curso de Arquitetura da FUMEC.

² Ms. em Direito Administrativo dos Cursos de Engenharia Civil e Eng. de Produção Civil da Universidade FUMEC.

***Amanda Pereira de Oliveira Diniz, Aluna da FUMEC,
amandadinizpod@gmail.com***

***Jorge Monteiro Júnior, Aluno da FUMEC,
jjmem@hotmail.com***

RESUMO

Alguns instrumentos de política urbana regulamentados no Estatuto da Cidade, apesar de transcorridos mais de 15 anos de sua aprovação, merecem uma maior análise. Entre esses instrumentos destaca-se a Operação Urbana Consorciada, a qual vem sendo bastante utilizada em diversas cidades no Brasil para viabilizar, principalmente, grandes empreendimentos imobiliários. Em Belo Horizonte, a Operação Urbana Consorciada começou a ser utilizada, desde meados da década 1990. Procurando a interação dos campos da Arquitetura e do Direito e concentrando-se na experiência de Belo Horizonte, apresenta-se neste artigo parte dos resultados de uma pesquisa, apoiada pela Universidade FUMEC/MG e pela FUNADESP em 2015/2016. O objetivo central desse artigo é analisar a atuação do poder público municipal no processo de implantação das Operações Urbanas Consorciadas, desenvolvendo uma análise crítica dos caminhos percorridos pela Prefeitura de Belo Horizonte no processo de gestão dos interesses da participação da população. Como recorte de estudo, estudou-se a Operação Urbana Consorciada denominada primeiramente como Nova BH, proposta pela Prefeitura de Belo Horizonte e que está em processo de implantação. Posteriormente, ela passou a ser chamada Operação Urbana Antônio Carlos/Pedro I/Leste-Oeste. Para a realização do artigo, utilizaram-se dados disponibilizados em órgãos públicos e uma extensa revisão bibliográfica de renomados autores do Direito Urbanístico. Ao final, conclui-se que a coordenação do poder público municipal, do processo de implementação das operações em Belo Horizonte, necessita de avançar mais, tanto na defesa e garantia quanto na participação da população como um todo, e não apenas de certos agentes específicos, como os investidores privados e os proprietários dos terrenos.

Palavras Chave: Belo Horizonte; Gestão pública; Operação Urbana Consorciada Nova BH.

ABSTRACT

Some urban policy instruments regulated in the Statute of the City, although after more than 15 years of its approval, deserve further analysis. Among these instruments there is the Urban Operation, which has been widely used in many cities in Brazil to enable mainly large real estate projects. In Belo Horizonte, the Urban Operation began to be used since the mid 1990. Looking interaction of the fields of Architecture and Law and focusing on the experience of Belo Horizonte, is presented in this article some of the results of a survey, supported by University FUMEC / MG and the FUNADESP in 2015/2016. The main objective of this paper is to analyze the performance of the municipal government in the implementation process of the Urban Operations Consortium, developing a critical analysis of ways the city of Belo Horizonte in the process of management of people's participation interests. As study cut, we studied the Urban Operation named first as New BH, proposed by the Municipality of Belo Horizonte and is in the implementation process. Later, it

was renamed Operation Urban Antonio Carlos / Pedro I / East-West. For the realization of the article, we used data available in public bodies and an extensive literature review of renowned authors of the Urban Law. In the end, it is concluded that the coordination of municipal government, of the operation implementation process in Belo Horizonte, it need to move more both in defense and security as the participation of the population as a whole, and not just certain specific agents, as real estate investors.

Keywords/Palabras Clave: Belo Horizonte; Public administration; Operation Urban New BH.

INTRODUÇÃO

O instrumento urbanístico de política urbana denominado Operação Urbana Consorciada, regulamentado pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), cada vez mais presente no planejamento e gestão do uso do solo urbano nas grandes e médias cidades no Brasil, caracteriza-se por um conjunto de intervenções urbanísticas e estruturais coordenadas pelo poder público municipal.

Em Belo Horizonte, capital de Minas Gerais, esse instrumento vem sendo utilizado 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 Consorciadas na cidade, que viabilizaram grandes empreendimentos imobiliários, regularização fundiária, construção de equipamentos públicos, reabilitação de áreas urbanas, preservação do patrimônio histórico da cidade, dentre outros. Até os dias atuais, muitos foram os caminhos percorridos por esse instrumento na capital de Minas Gerais e que merecem um aprofundamento maior.

A implantação de uma legislação é um processo que se inicia com a idealização da lei, passa por sua redação, apresentação ao Poder Legislativo, discussão, votação, aprovação, promulgação e publicação em Diário Oficial. Já a implementação da lei só começa depois que ela estiver implantada. Com relação à análise da implantação de uma legislação, o jurista José Afonso da Silva (2000) destaca que cabe verificar se o poder público está observando as normatizações que orientam o processo jurídico, desde a redação até a publicação da legislação, com destaque para a participação e defesa dos interesses da população.

O objetivo deste artigo é analisar a atuação do poder público municipal de Belo Horizonte na efetivação da garantia dos interesses da população nas Operações Urbanas Consorciadas, prevista na regulamentação desse instrumento urbanístico no Estatuto da Cidade. Pretende-se descortinar se o poder público municipal tem procurado, durante a implantação da Operação Urbana Consorciada, exercer o papel que lhe cabe na gestão dos interesses da população, garantido, assim, a participação de todos os agentes que participam da produção da cidade.

Como estudo de caso, pretende-se analisar a Operação Urbana Consorciada Nova BH, proposta apresentada pela Prefeitura de Belo Horizonte (PBH) em outubro de 2013 e que pretendia ser a maior Operação Urbana da capital. Em 2014, após uma série de questionamentos, ela passou a ser denominada pela PBH como a Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I/Leste/Oeste, mantendo parte dos objetivos anteriormente propostos.

A Operação Urbana Consorciada Nova BH ou Antônio Carlos/Pedro I/Leste/Oeste envolve importantes vias de ligação regional da cidade, abrangendo toda a extensão do Vale do Arrudas, envolvendo diversos bairros da cidade e totalizando uma área de influência direta de aproximadamente 9% da extensão territorial de Belo Horizonte (PBH, 2016).

Os estudos para realização deste artigo foram baseados em ampla pesquisa e análise documental, fundamentadas nos documentos arquivados pela Prefeitura de Belo Horizonte (PBH) e pelo Ministério Público Estadual (Coordenação de Urbanismo e Meio Ambiente) e 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 apresentadas aqui fazem parte de uma pesquisa iniciada em 2015, denominada "Possibilidades do uso das Operações Urbanas Consorciadas como instrumento de

regularização urbanística: o caso de Belo Horizonte”. Esta pesquisa objetiva verificar as possibilidades da utilização do instrumento denominado Operações Urbanas Consorciadas a partir do estudo de operações aprovadas em Belo Horizonte, desde 1996. A pesquisa conta com o apoio e financiamento do Programa de Pesquisa e Iniciação Científica da Universidade FUMEC (ProPic/FUMEC) e da FUNADESP, sendo o grupo de pesquisadores formado por professores e alunos dos cursos de Arquitetura e Urbanismo e do Direito.

O ESTATUTO DA CIDADE E AS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS: BREVES CONSIDERAÇÕES

O Estatuto da Cidade (2001) prescreve, no artigo 32, §1º, que a Operação Urbana Consorciada é um tipo especial de intervenção urbana que objetiva a realização de transformações estruturais, com melhorias sociais e valorização ambiental. Por transformações urbanísticas estruturais, compreende-se a implantação dos serviços públicos, a pavimentação de vias, sistemas de saneamento, os transportes, dentre outros. Como melhorias sociais, entende-se a implantação de equipamentos comunitários como postos médicos e escolas, a construção de centros habitacionais para a população de baixa renda e o estímulo à oferta de bens e serviços de consumo. Por fim, na valorização ambiental considera-se a preservação do meio ambiente e dos recursos naturais, a implantação de praças e parques, bem como, a valorização arquitetônica do patrimônio histórico. (Brasil, 2001).

Esse instrumento urbanístico partiu de quatro diretrizes, sendo elas: a falta de recursos públicos para realizar investimentos de transformação urbanística de determinadas áreas; a convicção de que investimentos públicos geram valorização imobiliária, que pode ser captada pelo poder público; a convicção de que o controle do potencial construtivo era a grande ‘moeda’ que o poder público poderia contar para entrar na operação; e a crítica às estratégias correntes de controle de uso e ocupação do solo no sentido de sua incapacidade de captar singularidades e promover o redesenho ou, em outras palavras, o urbanismo. (Brasil, 2001: 82).

Os Professores e Urbanistas Ermínia Maricato e João Sette Whitaker Ferreira (2002) consideram que a Operação Urbana Consorciada, mesmo sendo regulamentada nacionalmente em 2001 no Estatuto da Cidade, já era conhecida e vinha sendo aplicada em diversos planos diretores das cidades brasileiras, e até mesmo entendida por outras configurações e nomenclaturas.

De acordo com a Professora e Urbanista Mariana Fix (2001), a Operação Urbana Consorciada começou a ser utilizada pelas administrações municipais, a partir da década de 1990, servindo, em cidades como São Paulo, como solução para renovação ou modernização de trechos da cidade, que supostamente seria custeada pela arrecadação entre seus beneficiários.

Na área jurídica, cada vez mais, tem-se estudado esse instrumento. Para o advogado João Carlos Castellar (2010), a Operação Urbana é uma forma de parceria público privada, que funciona como um sistema de troca no qual o setor privado investe em melhorias urbanas em uma área delimitada por uma lei municipal específica e, em contrapartida, garante flexibilidade nas leis edilícias em seus empreendimentos.

Estudioso da gestão pública, o professor e jurista Toshio Mukai (2007) conceitua a Operação Urbana Consorciada como um tipo especial de intervenção urbana que objetiva a transformação sobre a gestão do poder público, onde há o redesenho deste setor, podendo seu espaço ser público ou privado, receber investimentos públicos e privados a fim de realizar a execução,

alteração, manejo e transação dos direitos de uso e edificabilidade do solo e as obrigações de urbanização.

Outro professor e jurista José dos Santos Carvalho Filho (2009) define a Operação Urbana Consorciada como sendo um instrumento de política urbana, que representa um instituto criado e desenvolvido com base no regime de parceria, cujo modelo auxilia inúmeras formas de atuação do poder público no processo de gestão das cidades. É imperioso ressaltar que o regime de parceria exige a cooperação mútua entre o poder público municipal e o setor privado. Para o autor, o intuito cooperativo é a base da Operação Urbana Consorciada.

Os requisitos para a realização de uma Operação Urbana Consorciada estão delimitados no artigo 32 do Estatuto da Cidade. Esse dispositivo legal define exigências ao poder público municipal na implantação da legislação regulamentadora do instrumento das OUC, tais como, a delimitação da área de aplicação do instrumento, que esteja explícito qual será a sua finalidade, as transformações estruturais que fomentará e a projeção de melhorias sociais e ambientais que serão atingidas na área demarcada. Já o artigo 33 do Estatuto da Cidade, complementando o anterior, prescreve que cabe ao poder público definir quais são os objetivos específicos a serem concretizados com a aplicação do instrumento, respeitando, como afirma a jurista Betânia de Moraes Alfonsi (2005), o princípio da publicidade, observância indispensável ao poder público municipal.

Assim, trata-se a Operação Urbana Consorciada de um instrumento de produção do espaço urbano, que conta com a parceria entre o setor público e investidores privados, permitindo a participação de diversos agentes, visando à realização de transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental de uma determinada cidade.

Ainda sobre o tema, o geógrafo Roberto Lobato Corrêa (2011) classifica e elenca o papel que cabe aos agentes que produzem o espaço urbano. O autor os identifica como sendo: os proprietários dos terrenos, os moradores, os usuários permanentes, os investidores privados e o poder público.

Os proprietários dos terrenos ou imóveis envolvidos na Operação Urbana Consorciada atuam de forma a obter a maior renda possível de suas propriedades, aproveitando-se das melhorias públicas em infraestrutura para valorização dos terrenos (Corrêa, 2011). Carvalho Filho (2009) afirma, que os proprietários podem ser os maiores beneficiários das operações urbanísticas, pois tais proprietários são titulares do direito de propriedade sobre os imóveis e poderão adquirir determinado benefício.

Já na categoria pertencente aos moradores, tem-se os residentes no local em que será realizada a Operação Urbana Consorciada, podendo ser ou não proprietários. Ademais, os moradores do entorno da área da intervenção podem ter um voto de peso na negociação, quando, a partir do estudo de impacto de vizinhança, se verificar que estes sofrerão impactos positivos e negativos em razão dos empreendimentos que serão realizados. Já os usuários permanentes são aqueles que, mesmo não residindo no local afetado, utilizam o espaço, como exemplo os comerciantes, e também poderão ter uma posição no acordo.

Os investidores privados exercem grande pressão política na elaboração, aprovação e implementação das Operações Urbanas, pois são os principais financiadores, possuem interesse em imóveis estrategicamente localizados de acordo com seus objetivos e asseguram-se disto, ao bancar as obras de infraestrutura pública.

Por fim, o poder público aparece, de acordo com a lei, como intermediador da operação, sendo o agente que coordena a implantação e implementação das Operações Urbanas Consorciadas, buscando um acordo entre os agentes envolvidos. Esta responsabilidade do poder público será discutida no próximo item do artigo.

AS RESPONSABILIDADES DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL NA GESTÃO DA CIDADE

A Constituição Federal de 1988 (Brasil, 1988) reparte a competência urbanística para legislar entre os três entes federativos, competindo, assim, à União, aos Estados e aos Municípios criar normas jurídicas urbanísticas (artigos 21, 30 e 182, da Constituição Federal). Segundo Silva, (2000: 62):

Em verdade, as normas urbanísticas municipais são as mais características, porque é nos Municípios que se manifesta a atividade urbanística na sua forma mais concreta e dinâmica. Por isso, as competências da União e do Estado esbarram na competência própria que a Constituição reservou aos Municípios, embora estes tenham, por outro lado, que conformar sua atuação urbanística aos ditames, diretrizes e objetivos gerais de desenvolvimento urbano estabelecidos pela União e às regras genéricas de coordenação expedidas pelo Estado.

Da análise do artigo 182 do texto constitucional, regulamentado pelo Estatuto da Cidade, depreende-se que “a política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”.

Assim, muito embora a atuação mais concreta e perceptível na prática seja realizada pela municipalidade, já que esta exerce o papel de executora da política de desenvolvimento urbano, verifica-se que a função de legislar sobre a atividade urbanística compete às três esferas do poder público, de forma concorrente, cabendo-lhes definir procedimentos e normas acerca do regime jurídico da propriedade urbana.

Segundo o professor e jurista Hely Lopes Meirelles, na obra *Direito Administrativo Brasileiro* (2006: 66), a União, os Estados-membros, os Municípios e o Distrito Federal são pessoas jurídicas de Direito Público integrantes da estrutura constitucional do Estado, possuindo poderes políticos e administrativos. A competência de tais entidades estatais está expressamente prevista na Constituição Federal (Brasil, 1988), discorrendo o texto constitucional especificamente sobre o que compete a cada um delas.

Em relação ao papel dos Municípios, objeto de análise neste artigo, Meirelles (2001: 339) afirma que “a competência do Município para organizar e manter serviços públicos locais está reconhecida constitucionalmente como um dos princípios asseguradores de sua autonomia administrativa (art. 30)”. Assim, caberá ao poder público municipal, atuar sobre serviços públicos em que o interesse é local, isto é, aos interesses mais afetos e predominantes àquele município do que ao Estado e à União.

O papel do poder público municipal, no que se refere à matéria urbanística, encontra previsão constitucional no artigo 30, incisos I, II e VIII, bem como, no artigo 182 (Brasil, 1988). O poder público possui atuação direta e perceptível em assuntos de interesse local, promovendo adequadamente a ordenação do território, através do planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. Tal atuação é feita fundamentalmente através de um

instrumento básico de política de desenvolvimento e de expansão urbana, denominado de plano diretor.

O jurista Edésio Fernandes (1998) discorre sobre o papel do poder público e do plano diretor da seguinte forma:

Ora, é fácil perceber que a ordenação da cidade através de normas urbanísticas é assunto predominantemente local, e tal ideia se reforça-se ainda mais diante da explicitação da natureza do Plano Diretor, verdadeiro instrumento de planejamento estratégico do próprios Município, que, aplicado por sua legislação correlata – Lei do Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, Código de Obras e Código de Posturas – deve conter diretrizes das mais diversas, desde as relacionadas às condições de acesso dos cidadãos aos seus direitos sociais e fundamentais, como emprego, habitação e serviços, passando pela proteção ao meio ambiente e patrimônio natural e cultural, até aquelas que digam respeito ao perfil econômico do Município, entre outras (1998: 21).

A função de planejamento urbanístico local está prevista no artigo 30, VIII, da Constituição Federal (Brasil, 1988), que dispõe que compete ao poder público municipal planejar e gerir a cidade através de uma política urbana, buscando atender à função social da propriedade e ao bem-estar de seus habitantes. Tal planejamento, que incluirá os critérios de utilização do solo, será estabelecido no Plano Diretor de cada cidade, que deverá ser aprovado pela Câmara Municipal, conforme previsto pelo artigo 182, da Constituição Federal.

Para o professor e Geógrafo Marcelo Lopes de Souza (2002), planejamento e gestão são questões mais políticas do que técnicas, sendo ações coletivas com bases teóricas e com um ponto de vista autonomista, ou seja, saberes políticos por excelência e conduzidos de forma democrática, e não inspirada por intelectuais tecnocráticos e impostas pelo poder público. Ainda assim, o autor defende que a participação dos técnicos no planejamento e gestão das cidades é relevante, mesmo entendendo que o conhecimento técnico é obtido por uma minoria e que isso é insuficiente para a construção de um bem geral, como seria possibilitado democraticamente.

Silva (2000: 86) ainda disserta que "(...) o processo de planejamento passou a ser um mecanismo jurídico por meio do qual o administrador deverá executar sua atividade governamental na busca da realização das mudanças necessárias à consecução do desenvolvimento econômico-social". Dessa forma, promover o planejamento do uso do solo urbano deixou de uma mera faculdade do Município, posto que, constituiu uma previsão constitucional e uma provisão legal, por meio da qual deve o poder público municipal estabelecer os objetivos e as estratégias definidoras do processo de utilização do solo urbano. O autor prossegue assim dissertando:

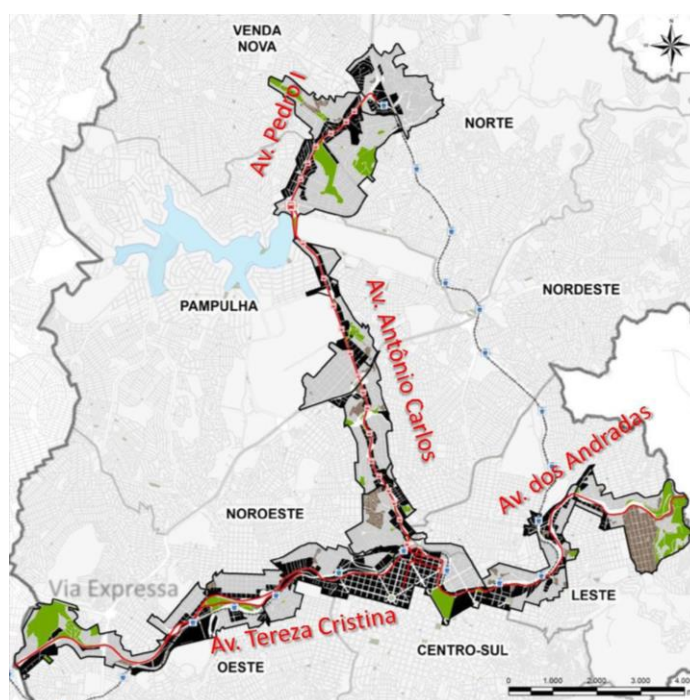
Compenetrando-se da realidade a ser transformada e das operações de transformação que consubstanciam o processo de planejamento, sob pena de ser mera abstração sem sentido, o plano urbanístico adquire, ele próprio, por contaminação necessariamente dialética, as características de um procedimento jurídico dinâmico, ao mesmo tempo normativo e ativo, no sentido de que os anteprojetos elaborados por técnicos e especialistas adquirem a categoria de diretrizes para a política do solo e sua edificação, ao mesmo tempo em que, em seus desdobramentos, se manifesta como conjunto de atos e fundamentos para a produção de atos de atuação urbanística concreta. (Silva, 2000: 91-92)

Lado outro, contudo, e não menos importante, está o dever de implementação da legislação urbanística pelo Município, isto é, deve o poder público buscar efetivar que os instrumentos legais alcancem os objetivos previstos na legislação. Para tanto, é imprescindível que o poder público municipal, ao atuar como gestor dos interesses da população, garanta a participação efetiva deste agente na elaboração da legislação instituidora de determinada Operação Urbana Consorciada. Dessa forma, durante a implantação das normas e sua posterior implementação, sobre a coordenação do poder público, parte dos efeitos almejados e previstos na legislação da Operação Urbana Consorciada poderão ser alcançados e sentidos pela população local, posto que, seus interesses reais foram perseguidos e contemplados em planejamentos correspondentes aos anseios da realidade urbana.

OS (DES)CAMINHOS DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA NOVA BH OU OPERAÇÃO URBANA ANTÔNIO CARLOS/PEDRO I, LESTE/OESTE

A Operação Urbana Consorciada Nova BH foi apresentada pela primeira vez no início de 2013 pelo poder público municipal de Belo Horizonte, sendo a maior operação da capital mineira até os dias atuais, abrangendo os corredores das Avenidas Antônio Carlos/Pedro I como eixos principais, e incluindo também trechos das Avenidas Andradas, Tereza Cristina e Via Expressa, que pertencem a bacia do Ribeirão Arrudas. Envolveria 58 bairros, divididos em 10 setores, com cerca de 25 km² e afetando aproximadamente 170 mil moradores da região (PBH, 2016) (Fig. 1).

Figura 1 – Operação Urbana Consorciada Nova BH



Fonte: PBH, 2014 – adaptado pelos autores.

A ideia da proposta da Operação Urbana Consorciada surgiu após análise apresentada na 3ª Conferência de Política Urbana em 2009, onde a PBH mostrou a possibilidade de uso desse

instrumento nas regiões da cidade citadas anteriormente, já que tais áreas estavam passando por grandes intervenções viárias, como a implantação do BRT (transporte de ônibus rápido), as quais, segundo a PBH, gerariam melhorias estruturais, principalmente na mobilidade, direcionando o desenvolvimento da cidade nessas regiões, que passariam a ter, assim, maior capacidade de suporte e, no entendimento dos técnicos, teria grande potencial para receber mais potencial construtivo (PBH, 2015).

Os objetivos previstos para a Operação Urbana Consorciada Nova BH, conforme proposta da PBH, dividiam-se em três eixos: estrutural, socioambiental e econômico. No eixo estrutural, os objetivos seriam: permitir que a Prefeitura ordenasse/direcionasse o crescimento da cidade para regiões próximas aos principais corredores de transporte público coletivo (Metrô e BRT) - ocupando áreas com melhor infraestrutura viária e capacidade de transporte; criar novos centros de serviços e comércio na cidade, aumentando a oferta de serviços e trabalho mais próximos das residências das pessoas, reduzindo os deslocamentos e desafogando o trânsito da cidade; garantir a geração de mais espaços livres de uso público e de mais qualidade de vida para a população que reside ou trabalha no território da operação, por meio de investimentos de caráter urbanístico, ambiental e social.

Como objetivos do eixo econômico, pretendia-se promover uma renovação construtiva em terrenos desocupados ou subutilizados, localizados em áreas com melhor infraestrutura e capacidade de transporte coletivo, atraindo e incentivando o crescimento de empresas voltadas para setores estratégicos da economia da cidade, como, saúde, tecnologia da informação e turismo, desenvolvendo, dessa forma, a economia da cidade e gerando mais renda e oportunidades de emprego. (PBH, 2013). (Fig. 2)

FIG. 2 - Centro de Serviços avançados previsto na OUC Nova BH.



Fonte: PBH, 2013 – adaptado pelos autores.

Já como objetivos do eixo socioambientais, previa-se a qualificação da infraestrutura urbana das vilas e aglomerados localizados no território da Operação, o estabelecimento de incentivos para a construção de habitação de interesse social; a promoção do renascimento urbano e a recuperação do patrimônio em áreas de importância histórica para a cidade, como a Lagoinha e o Centro; a implantação de novos equipamentos de educação, saúde, cultura e lazer no território da Operação; a criação de novas áreas verdes e a expansão de outras, com parques, praças e corredores verdes e, por fim, a promoção de melhorias nas condições de mobilidade, com foco no pedestre e no transporte coletivo.

O valor das obras previstas nos eixos citados anteriormente foi estimado em 04 bilhões de reais e, para financiar tamanho investimento, o governo utilizaria a arrecadação através da venda de Certificados de Potencial Adicional Construtivo (CEPACs). Foi a primeira operação urbana proposta em BH que teria a finalidade de gerar esses certificados (PBH, 2013). Os CEPACs, segundo a professora Mariana Fix (2009, p. 52), são “certificados emitidos pela prefeitura e utilizados para pagamento de obras ou leiloados na Bolsa de Valores”. Para Operação Urbana Consorciada Nova BH, os CEPACs seriam convertidos em metragem quadrada de acordo com a localização do empreendimento: em áreas menos valorizadas, seriam convertidos em mais metros quadrados. Já em áreas mais valorizadas, seriam convertidos em menos metros quadrados.

A proposta Nova BH estava, desde o início, sendo elaborada por técnicos da PBH e por empresas privadas através da Manifestação de Interesse da Iniciativa Privada (MIP), sem participação direta da população na elaboração do plano urbanístico, como exigido pelo Estatuto das Cidades e analisado no item anterior deste artigo. Tal falta de participação acabou provocando a mobilização de outros agentes, como intelectuais, arquitetos urbanistas, estudantes e moradores das áreas afetadas, em prol de esclarecimentos e melhorias do projeto, principalmente no que se refere ao problema da retirada das famílias das vilas e aglomerados da região e até a provável gentrificação que a implementação da legislação poderia causar. Essa grande mobilização, noticiada nos veículos de comunicação da época, fez com que o Ministério Público iniciasse uma investigação sobre irregularidades no processo de implantação da Operação Urbana Nova BH (O Tempo, 2013).

Mesmo com grande rejeição, comprovada pelas manifestações nos jornais, a PBH conseguiu aprovar em outubro de 2013, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) da Operação Urbana Consorciada Nova BH no Conselho Municipal de Política Urbana (Compur)⁵. As ações que o Compur efetiva para estimular e proporcionar a participação popular em seu funcionamento e estrutura deliberativa são: realização de audiências públicas; realização de reuniões sempre abertas à participação do público interessado; a presença e a participação de representantes comunitários e demais agentes envolvidos nos temas em discussão; representação da sociedade civil organizada na composição do conselho. Segundo estudos realizados sobre a atuação do Compur, durante as reuniões que ocorreram entre 2010 e 2015, destaca-se que a maioria dos participantes na plenária era representante dos assuntos em pauta, com grande participação do setor empresarial. Por outro lado, uma pequena parcela da população atingida, representada por associações comunitárias e entidades do terceiro setor, fez-se presente na reunião para defender seus interesses. Constata-se, assim, pela análise da composição do Compur, que dos conselheiros, poucos representam os interesses de associações mais populares. Isto apresenta a grande

⁵O 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 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). 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).

disparidade de interesses dentro das vagas no conselho da sociedade civil organizada (Almeida: 2015).

No Compur, constata-se uma forte pressão oriunda dos representantes governamentais, bem como a crescente pressão exercida pelos proprietários dos terrenos e, principalmente, pelos investidores privados. Os Conselheiros que se identificam com a parte mais técnica e menos política do conselho, apresentam posições mais imparciais; entretanto, acabam votando na proposta defendida pelo poder público (Almeida: 2015).

Logo após a aprovação do EIV pelo Compur e quando o poder público municipal estava prestes a encaminhar o projeto para a Câmara Municipal, a implantação da Operação Urbana Consorciada Nova BH foi paralisada. Segundo o jornal “O Tempo” (2014), a prefeitura deu um passo atrás para corrigir um erro: “Fizemos uma avaliação, com autocrítica, e vimos que realmente faltou a participação da sociedade no processo. Agora queremos ouvir o morador de cada área que será afetada e mostrar que estamos sensibilizados com o posicionamento de cada um”, afirmou o Secretário Municipal de Planejamento Urbano, em entrevista ao jornal citado.

Sendo noticiado na imprensa que o EIV da Nova BH seria, após a sua aprovação pelo Conselho Municipal de Política Urbana, enviado na forma de Minuta de Lei para apreciação pela Câmara Municipal de BH, para início das obras em 2014, e que o referido projeto não foi precedido de audiência pública, o Ministério Público de Minas Gerais (MPMG), através da Promotoria de Justiça, em de 11 de novembro de 2013, interpôs agravo de instrumento⁶ contra a implantação da OUC Nova BH. O MPMG considerou falho o processo de dar publicidade ao estudo de impacto de vizinhança, conforme determina o Estatuto da Cidade, sem promover amplo debate com a sociedade civil, o que implicaria a violação ao princípio da gestão democrática da cidade, também previsto no Estatuto. No mencionado recurso afirmou o MPMG:

Tratando especificamente dos instrumentos da política urbana, entende-se que a implantação da Operação Urbana Consorciada é um instrumento de participação, uma vez que deverá ser dada publicidade de seu teor e questionada pela população residente, podendo obstar a instalação de equipamentos que causem impacto negativo. Assim, restou demonstrado nos autos que tais previsões normativas, a princípio, não estão sendo integralmente cumpridas; isto é, a Municipalidade não ofertou a possibilidade de gestão participativa aos representantes da sociedade civil (população, bem como as associações representativas) sobre a Operação Urbana Consorciada [...]. Ademais, o mero informa dos acontecimentos, como aduz a Municipalidade agravante em suas razões recursais [...], não é suficiente para atender o que a lei determina, uma vez que a mesma prevê efetiva participação popular. Outrossim, para haver a participação efetiva, a população e as entidades representativas têm que estar instruídas, tendo pleno acesso prévio aos elementos que conduzem a decisão política pública, bem como participar da própria política de ordenamento urbano como dita a Lei. (Larcher, Souza, 2016).

⁶O recurso de agravo de instrumento é uma medida excepcional utilizada para levar ao conhecimento do Tribunal de Justiça, de imediato, uma decisão interlocutória proferida pelo juízo de 1ª instância, buscando a sua modificação. Como a regra é a interposição do recurso de agravo na forma retida, o Código de Processo Civil excepcionou alguns casos que merecem apreciação imediata da instância superior, como os suscetíveis a causar à parte lesão grave ou de difícil reparação (FILHO, 2007).

Assim, o MPMG requereu que fosse dada à Operação Urbana Consorciada Nova BH ampla publicidade aos planos urbanísticos, ao EIV e que fossem promovidos debates com a sociedade, senão vejamos:

(...) se abstenha de encaminhar projeto de lei referente à Operação Urbana Consorciada à Câmara Municipal de Belo Horizonte, sem antes observar o que determina as Constituições Federal e Estadual, o Estatuto da Cidade, a Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte e seu Plano Diretor, no que refere-se à realização de debates e audiências, com prévia e ampla publicidade do estudos técnicos pertinentes (Larcher, Souza, 2016).

O planejamento participativo, a partir da Constituição da República e do Estatuto da Cidade, conforme analisado neste artigo, submete a vontade do poder público à dos demais agentes da produção do espaço e não apenas de pequenos grupos, sendo tal submissão requisito obrigatório em todas as fases do processamento da implantação e implementação dos instrumentos de planejamento da cidade. O artigo 33 do Estatuto da Cidade estabelece um conteúdo mínimo para que a lei autorize a operação e, dentre eles e especialmente “[...] forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil” (Brasil, 2001). Por sua vez, o artigo 2º, incisos I e XII, do Estatuto da Cidade, prevê uma “gestão democrática da cidade por meio da participação popular e de associações representativas” e “audiência do poder público municipal e da população interessada (...)” (Brasil, 2001).

Com relação a essa participação, o geógrafo Marcelo Lopes de Souza (2014:33) afirma que:

[...] sob pena de inconstitucionalidade e ilegalidade da ação governamental, não há dúvida de que a participação da população e das associações representativas de vários segmentos da comunidade é norma geral da qual o administrador municipal não pode se esquivar na formulação, na execução e no acompanhamento de planos, projetos e programas de desenvolvimento urbano [...]

Assim, considerando as pressões da população e do MPMG, em meados de novembro de 2013, a PBH paralisou o processo implantação da Operação Urbana Consorciada Nova BH, não enviando a Minuta de Lei para a Câmara Municipal (O Tempo, 2014). Porém, no início de 2014, a PBH apresentou a Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I e Leste Oeste, recomeçando o processo de discussão. Segundo a PBH, tratava-se de uma nova operação (PBH, 2014).

Para possibilitar a participação popular, a PBH criou um cronograma de oficinas e audiências que foram realizadas em cada regional de Belo Horizonte, em uma espécie de miniconferência de política urbana. Realizaram-se debates, tiraram-se dúvidas, e visitas foram feitas aos locais onde eram previstas obras e intervenções, bem como, foram realizadas oficinas em que os cidadãos puderam opinar sobre o projeto e apresentar propostas que foram ouvidas, sendo muitas delas implantadas na proposta. Todo o processo foi relatado e as audiências foram publicadas no *site* da prefeitura. (PBH, 2015).

Durante essas audiências para apresentar a proposta de implantação, os técnicos da prefeitura destacaram pontos de mudança na Antônio Carlos/Pedro I e Leste/Oeste. Dentre elas, pode-se destacar a inserção do Cemitério do Bonfim na proposta para receber obras com recursos oriundos da operação urbana; bem como a retirada do bairro São José, na Pampulha. Apenas quadras que estão voltadas para a Avenida Antônio Carlos foram incluídas. Já os bairros Califórnia e Pindorama, na região Noroeste, passaram a fazer parte da Operação Urbana Consorciada, assim como, um trecho da Avenida Belém, no extremo Leste da capital (EM, 2015). (Fig. 3).

Figura 3 - Cartaz convocando a população a participar das Audiências Públicas.



Fonte: PBH, 2016

Outra novidade da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I, Leste/Oeste e que não existia na Operação Urbana Consorciada Nova BH, foi a maneira como seria formado o conselho de gestão dos recursos da operação urbana. Segundo a proposta da PBH, o conselho funcionaria como um detalhamento do projeto a longo prazo, garantindo que, com a divisão de tarefas por grupos de visões distintas, poderiam ser tomadas decisões mais positivas para todos os envolvidos. O órgão que decidiria os investimentos seria formado por 36 membros – 15 da prefeitura, 12 das associações de moradores, três de movimentos sociais e entidades técnicas, dois proprietários, dois comerciantes e dois investidores imobiliários. Esse grupo teria que definir as obras prioritárias, seguindo as diretrizes das intervenções já apontadas no plano inicial e o investimento destinado à habitação de interesse social (PBH, 2016).

Na proposta de implantação, os moradores das áreas afetadas pela Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I, Leste/Oeste poderiam ter que pagar um tributo pelas melhorias infraestruturais previstas no projeto (PBH, 2015). O tributo da contribuição de melhoria é previsto na Lei Orgânica do Município, mas pouco utilizado até então. Acredita-se, contudo, que se houver outra forma de arrecadação, como os CEPACs, seu valor pode reduzir. Apesar disso, a possibilidade de pagamento do tributo não foi bem aceita pela população, gerando grande resistência. Além da contribuição de melhoria e dos CEPACs, é citado no projeto da Operação outras formas de arrecadação, como a utilização do dinheiro público.

Desenvolvendo uma comparação da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I, Leste/Oeste com a Nova BH, destacam-se algumas alterações, sendo: ampliação da abrangência da operação para 99 bairros; ampliação da área para 29km², o que corresponde a 9% do território municipal; as áreas de Diretrizes Especiais (ADEs) e tombamento dentro da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I, Leste/Oeste serão respeitadas; arrecadação de verba para investimentos através dos CEPACs cai para R\$3,1 bilhões, R\$600,00 por m² construído além do permitido (houve um redimensionamento do potencial da operação urbana, com a realização de menos construções de grande porte); incentivo de construção de habitações sociais, no mínimo 20% de tudo que for arrecadado será destinado à habitação social. Para incentivar esse tipo de moradia, foram criados dois mecanismos: o aluguel social e a política de incentivos para apartamentos menores ao longo dos corredores. A previsão é criar 5.211 moradias sociais em 20 anos. (Audiência, 2015).

Ainda se tratando de habitação, propostas temáticas foram pensadas, tendo como público alvo os usuários do transporte público. Para tanto, surgiu a tipologia incentivada (apartamentos de cerca de 50m², com um banheiro e, no máximo, uma vaga de garagem). Parte do estoque disponível é para a produção da tipologia incentivada e a outra é para tipologias livres. Há também o plano de implantação do aluguel social para famílias com renda de até 10 salários mínimos, com o valor do aluguel proporcional à renda. O objetivo do aluguel social é levar a construção de unidades habitacionais públicas para a região, de forma a atrair as camadas sociais para essas áreas, além de atuar indiretamente no controle do valor dos aluguéis, impedindo, assim, a especulação imobiliária e gentrificação. Haverá também incentivos para a construção de habitação social pelo mercado, buscando-se reduzir o reassentamento de famílias já existentes no local, de forma que as remoções já previstas sejam apenas casos estritamente necessários e ocorrerão dentro do perímetro da própria operação urbana. As ZEIS serão mantidas e receberão investimentos para melhorias. (Audiência, 2015).

Pode-se considerar que, pelo menos no discurso, a Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I, Leste/Oeste é uma versão mais voltada ao social em comparação ao projeto anterior, visto que, na OUC Nova BH havia uma atuação privada na elaboração do projeto, o que influenciou um foco mais imobiliário na Operação e excluiu a participação popular. Já a ACLC possui mínima participação privada na elaboração, obteve cooperação popular que acrescentou informações mais profundas dos moradores a respeito das peculiaridades de cada região e formou um projeto mais completo, funcional e social, em confronto com o da Nova BH, e ainda baseado no projeto de lei do novo Plano Diretor a ser votado.

A proposta de alteração do atual Plano Diretor surgiu a partir da 4ª Conferência de Política Urbana, onde foram discutidas a reestruturação, alteração de todo o zoneamento, redefinição das categorias de ocupação do solo, dentre outras propostas. Em 2015, as propostas foram transformadas em projeto de lei, que foi encaminhado à Câmara; contudo, tal projeto aguarda votação até o presente momento. A decisão por adaptarem a Operação aos parâmetros do projeto de lei do novo Plano Diretor veio após a constatação de que o plano vigente tem uma série de problemas, estando em desacordo com o ordenamento urbanístico, com a lei de uso do solo, por possibilitar o adensamento de áreas que não são adequadas para tal fim, sendo necessário o direcionamento do adensamento e a ampliação de áreas de melhoria social e proteção ambiental. Assim, o novo Plano Diretor corrigirá tais falhas, tornando a Operação Urbana Consorciada mais eficaz. Para tanto, um dos parâmetros do projeto do novo Plano Diretor aplicados na Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I, Leste/Oeste refere-se às áreas de Amortecimento, que são pontos de transição até locais fora da OUC, que exigem adensamento mais moderado.

O projeto da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I, Leste/Oeste já foi aprovado pela Compur, com previsão de finalização do projeto de lei até novembro deste ano, quando, então, passará por uma consultoria pública, para, por fim, tornar-se projeto de lei a ser encaminhado para votação na Câmara. Contudo, por haver parâmetros baseados em outro projeto ainda não votado, qual seja, a proposta do Plano Diretor, mesmo com o envio do projeto de lei para a Câmara, a Operação só poderá ser votada após a aprovação do referido Plano, o que poderá demorar, em razão da paralisação da Câmara em função do período eleitoral. Tal fato agrava a situação, tendo o Ministério Público, inclusive, já notificado os vereadores a respeito da votação, pois já devia ter acontecido e o período político não deveria de maneira alguma interferir na votação. Estima-se que as votações dos projetos do novo Plano Diretor e da Operação Urbana aconteçam até o fim deste ano. Se aprovado este ano, o próximo passo será a prefeitura usar o primeiro semestre de 2017 para estruturar a negociação dos CEPACs, devendo a OUC ser

implementada no ano seguinte ou no início de 2018. Entretanto, no próximo ano, uma nova administração assumirá a PBH e isso pode afetar o cronograma previsto de implantação da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I, Leste/Oeste.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Instrumento Operação Urbana Consorciada é geralmente estabelecido na lei de forma abrangente, necessitando, assim, de normas específicas para sua implantação e implementação. Para tanto, há requisitos mínimos previstos no artigo 33 do Estatuto da Cidade, que explicita os parâmetros básicos para aprovação da lei da Operação e têm por finalidade conferir maior eficácia ao instrumento.

Deve o poder público buscar efetivar que os instrumentos legais alcancem os objetivos previstos na legislação. Para tanto, é imprescindível que o poder público municipal, ao atuar como gestor dos interesses da população, garanta a participação efetiva desse agente na elaboração da legislação instituidora de determinada operação urbana consorciada. Dessa forma, a partir da implantação e/ou implementação das normas, os efeitos almejados e previstos serão alcançados e sentidos pela população local, posto que, seus interesses reais foram perseguidos e contemplados em planejamentos correspondentes aos anseios da realidade urbana.

A Constituição Federal de 1988, atenta ao valor da participação social na elaboração da política urbana dos municípios, conferiu, em seu artigo 245, §1º, significado à regra constitucional da intervenção da população no planejamento urbano municipal ao determinar as diretrizes que deverão constar nos planos diretores, dentre elas, a participação das entidades comunitárias no planejamento e o controle da execução dos programas a ela pertinentes.

O Estatuto da Cidade, norma geral cogente em direito urbanístico, de observância obrigatória pelo Município, estabelece que a política urbana siga, dentre outras, a diretriz geral consistente na gestão democrática da cidade por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos, em sintonia com os princípios constitucionais do planejamento urbano, e a democracia participativa. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros instrumentos, os debates, audiências e consultas públicas. Estabelece também, na implantação das Operações Urbanas Consorciadas, a efetiva participação popular e das entidades representativas, as quais muitas vezes, não vêm sendo cumpridas pelo poder público municipal. O artigo 44 do Estatuto da Cidade indica a gestão participativa aqui desatendida pelo agravante como “condição obrigatória” para a aprovação do projeto pela Câmara Municipal.

Existem inúmeras formas do poder público cumprir suas funções. Uma delas é garantir à população e associações representativas acesso e tempo hábil para fazerem a necessária análise dos estudos, relatórios, documentos e informações sobre o objeto do encontro. A participação não se limita apenas a receber panfletos e assistir à apresentação em *power point*; não é somente ser espectador. A participação da comunidade e das associações representativas, na formulação dos projetos (garantia prevista no artigo 2º, inciso II, do Estatuto da Cidade), significa permitir à sociedade civil interferir diretamente no seu resultado.

Gestão participativa não se coaduna com o tipo de audiência pública meramente auricular, como praticada muitas vezes pela esfera pública municipal e verificada neste artigo na implementação

do instrumento das Operações Urbanas. Entende-se que Gestão Participativa, que deve acompanhar a implantação das Operações Urbanas Consorciadas, deve ter como eixo central a transparência, matizada de uma interação eclética, vivaz, sinérgico-colaborativa e, por isso mesmo, democrática, entre os círculos do poder e as forças predominantes na teia social.

A Operação Urbana Consorciada Carlos/Pedro I/Leste-Oeste, embora tenha segundo o poder público um enfoque mais social, ao manter a maioria dos objetivos da operação anterior, acaba sendo uma continuidade da Nova BH. Embora algumas áreas da cidade tenham sido incorporadas, tenham sido realizadas audiências públicas, continua na Operação Urbana Consorciada Carlos/Pedro I/Leste-Oeste as propostas da Operação Urbana Consorciada Nova BH, sendo ambas as propostas apresentadas pelo poder público municipal e encaminhadas, já definidas, para discussão pública, ou seja, não foram construídas junto aos demais agentes que participam da produção da cidade, como os moradores.

Este artigo preza enfatizar a atuação do poder público no instrumento urbanístico da Operação Urbana Consorciada, na defesa do interesse popular, no papel primordial na coordenação de toda a operação e na garantia da população como principal beneficiária do projeto. Entretanto, o Estatuto da Cidade define o papel do poder público de forma geral, sem restrições quanto a outras formas de participação, o que pode agregar mais funções, sendo que, neste caso, a Operação Urbana Consorciada Nova BH aproveita-se dessas lacunas para utilizar o dinheiro público na operação. A medida é prevista no projeto, sendo alegado que a verba pode ser utilizada, pois os investimentos a serem implementados são de interesse social, cabendo as responsabilidades ao poder público municipal. Esse também falha no interesse dos agentes como os moradores, quando se diz respeito à aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança pela Compur, conselho formado em sua maioria por integrantes de dentro da prefeitura, técnicos, vereadores e setores privados. A população, ou seja, os moradores, entram com uma pequena parcela no conselho. As decisões ali tomadas estão sujeitas a influências partidárias e, principalmente, dos agentes ligados ao mercado imobiliário, fragilizando o alcance dos interesses sociais.

Sendo assim, os conhecimentos dos setores técnicos envolvidos na formação da Operação Urbana são insuficientes na promoção de um bem comum pleno, necessitando da participação popular com papel importante na formação do projeto, de maneira que estabeleça um instrumento urbanístico mais democrático e com a finalidade de conseguir o melhor para toda a população. Entretanto, pode-se questionar se os moradores realmente foram ouvidos durante o processo de implantação e se as obras foram repensadas e adaptadas de acordo com o contexto social da área.

A Operação Urbana Consorciada Nova BH tem por sua definição a entrada do poder privado em investimento de obras de interesse social, restando claro, então, que o interesse popular deve ser visto como foco. Entretanto o CEPACs que será usado para viabilizar as obras sociais, pode ser insuficiente em comparação à abrangência de impacto causado nas camadas sociais afetadas em toda a área da operação.

Diante desse cenário da Operação Urbana Consorciada Nova BH, da análise do caminho percorrido da gestão pública desse instrumento até os dias atuais, verifica-se que o poder público faz-se ineficaz na defesa e garantia quanto à participação da população como um todo e precisa de avanços. Nesse artigo verificou-se que a população, quando da implantação da operação urbana, não foi ouvida, principalmente quando da elaboração das necessidades sociais. Assim, a análise do caminho percorrido pelo instrumento urbanístico de política urbana, Operação Urbana Consorciada em Belo Horizonte demonstra como é necessário o seu aperfeiçoamento, principalmente no que se refere à gestão do poder público municipal, bem como a participação e

defesa dos interesses de todos os agentes que participam da produção do espaço urbano, e não de apenas um grupo específico como os investidores privados e os proprietários dos terrenos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALFONSIN, Betânia de Moraes. Operações Urbanas Consorciadas como instrumentos de captação de mais valias urbanas: um imperativo da nova ordem jurídico-urbanística brasileira. Revista de Ciências Jurídicas, vol.6, n.2, Canoas, Ed. ULBRA, p. 301-318, 2005.
- ALMEIDA, Reginaldo Magalhães de. Participação social e gestão pública: o caso do Conselho Municipal de Meio Ambiente de Belo Horizonte. Artigo. VIII CONGRESSO BRASILEIRO DE DIREITO URBANÍSTICO. Direito Urbanístico e Conflitos Urbanos: a efetividade da ordem jurídico-urbanística na promoção do direito à cidade. Fortaleza/CE - 04 a 07 de outubro de 2015
- BRASIL. Constituição Federal de 1988. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 1988.
- BRASIL. Estatuto da Cidade – guia para implementação pelos municípios e cidadãos: Lei n.10.257, de 10/07/2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001.
- CARVALHO FILHO, José dos Santos. Comentários ao Estatuto da Cidade. 3ª edição. Rio de Janeiro, Editora Lumen Juris, 2009
- CASTELLAR, João Carlos. Operações Urbanas Consorciadas e Estado de Exceção. Rio de Janeiro: Revista de Direito da Unigranrio, v. 3, 2010.
- 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.
- EM. Jornal Estado de Minas. Operação Urbana Antônio Carlos/Nova BH. Disponível em: http://www.em.com.br/app/noticia/gerais/2015/04/08/interna_gerais,635542/pbh-comeca-a-apresentar-operacao-urbana-consorciada-antonio-carlos-pedro-i-leste-oeste.shtml - Consultado em 01 de março de 2015.
- FERNANDES, Edésio, organizador. Direito urbanístico. Belo Horizonte: Del Rey Editora, 1998.
- FILHO, Vicente Greco. Direito Processual Civil Brasileiro. São Paulo: Saraiva, 2007
- FIX, M. Parceiros da exclusão. Duas histórias da construção de uma "nova cidade" em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada. São Paulo: Boitempo, 2001.
- INDISCIPLINAR. Blog Indisciplinar. Disponível em: <http://blog.indisciplinar.com/lutas-territoriais-2/>. Consultado em 01 de março de 2016
- LARCHER, Marta Alves; SOUZA, Cláudia Ferreira de. Agravo de Instrumento – Ação Civil Pública. Operação Urbana Consorciada (OUC) – Vila Sônia – Pretensão do Ministério Público em

compelir a Municipalidade a abster-se de toda e qualquer tramitação administrativa e legislativa. 21/11/2013 Disponível em: <http://www.mpmg.mp.br/comunicacao/noticias/cerca-de-200-pessoas-participaram-de-audiencia-publica-promovida-pelo-mpmg-para-discutir-o-projeto-nova-bh.htm#.V-g4wPArLIU>. Acesso em 26/09/2016.

MARICATO, Erminia; FERREIRA, José Sette Whitaker. Operação urbana consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade?. In: OSÓRIO, Leticia Marques. Estatuto da Cidade e reforma urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 2002.

MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro. São Paulo: Malheiros Editores, 2006.

MUKAI, Toshio. Operações Urbanas Consorciadas. Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico, 2007

O TEMPO, 2014. Jornal o Tempo. Operação Urbana Antônio Carlos/Nova BH Disponível em: <http://www.otempo.com.br/cidades/nova-bh-volta-%C3%A0-estaca-zero-1.943079>. Consultado em 01 de março de 2014

O TEMPO, 2015 a. Jornal o Tempo. Operação Urbana Antônio Carlos/Nova BH prioriza moradia. Disponível em: <http://www.otempo.com.br/cidades/novo-projeto-para-opera%C3%A7%C3%A3o-urbana-prioriza-moradia-social-1.1115207>. Consultado em 01 de março de 2015.

O TEMPO, 2015 b. Jornal o Tempo. Operação Urbana Antônio Carlos/Nova BH Disponível em: <http://www.otempo.com.br/cidades/opera%C3%A7%C3%A3o-urbana-ser%C3%A1-conhecida-em-fevereiro-1.961046>. Consultado em 01 de março de 2015.

O TEMPO, 2015 c. Jornal o Tempo. Nova Operação Urbana Antônio Carlos. Disponível em: <http://www.otempo.com.br/cidades/moradores-de-bh-podem-pagar-taxa-por-melhorias-urban%C3%ADsticas-1.1115913>. Consultado em 05 de março de 2015.

PBH. PREFEITURA de Belo Horizonte. Políticas Urbanas. Disponível em: http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/comunidade.do?evento=portlet&pldPlc=ecpTaxonomiaMenuPortal&app=planejamentourbano&lang=pt_BR&pg=8843&tax=39582. Consultado em 01 de novembro de 2014

PBH. Prefeitura de Belo Horizonte Audiência Publica sobe a Operação Urbana Nova BH. Disponível em: http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/comunidade.do?evento=portlet&pldPlc=ecpTaxonomiaMenuPortal&app=pbh&tax=53757&lang=pt_. Consultado em 01 de nov. de 2015.

PBH. Prefeitura de Belo Horizonte. Operação Urbana da Avenida Antônio Carlos. Disponível em: http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/comunidade.do?evento=portlet&pldPlc=ecpTaxonomiaMenuPortal&app=pbh&tax=53757&lang=pt_BR&pg=5120&taxp=0& . Consultado em 20 de set. de 2016.

SILVA, José Afonso da. Direito Urbanístico Brasileiro. São Paulo: Malheiros Editores, 2000.

SOUZA, Marcelo Lopes de. Mudar a Cidade: uma introdução crítica ao planejamento e às gestões urbanas; Ed. Bertrand Brasil, São Paulo, 2014.